

|                                                                                                       |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1_ID2_Rapport Verkenning nieuwe economische kansen in het buitengebi-<br>ed                           | 6   |
| 2_ID6_260112 presentatie raad DEF.                                                                    | 9   |
| 3_ID7_Technische vragen voorstel programmeringsafspraken bedrijventer-<br>reinen SGE 14 september     | 51  |
| 4_ID8_Batch 4 60592 11_45_04 21-10-2019                                                               | 54  |
| 5_ID9_BBV - Collegevoorstel besluitvormend (1)                                                        | 55  |
| 6_ID10_BBV - Collegevoorstel besluitvormend (4)                                                       | 60  |
| 7_ID11_BBV - Collegevoorstel besluitvormend (5)                                                       | 62  |
| 8_ID12_BBV - Collegevoorstel besluitvormend (6)                                                       | 64  |
| 9_ID13_BBV - Collegevoorstel besluitvormend (7)                                                       | 70  |
| 10_ID14_BBV - Collegevoorstel besluitvormend visie werklocaties en<br>financieel arrangement 30092024 | 74  |
| 11_ID15_BBV - Collegevoorstel besluitvormend                                                          | 78  |
| 12_ID16_BBV - Collegevoorstel opinierend                                                              | 83  |
| 13_ID17_Besluit_79452404608_College_van_B_W_25-02-2025                                                | 85  |
| 14_ID18_Besluit_79452484712_College_van_B_W_06-05-2025                                                | 86  |
| 15_ID19_Besluit_79452574412_College_van_B_W_23-06-2025                                                | 87  |
| 16_ID27_Collegevoorstel besluitvormend 52404626                                                       | 88  |
| 17_ID28_Collegevoorstel besluitvormend 52484730                                                       | 93  |
| 18_ID29_Collegevoorstel besluitvormend 52574418                                                       | 97  |
| 19_ID30_Collegevoorstel besluitvormend 52577267                                                       | 100 |
| 20_ID31_Collegevoorstel besluitvormend 52578092                                                       | 106 |
| 21_ID32_Collegevoorstel besluitvormend 52803952                                                       | 110 |
| 22_ID33_Collegevoorstel besluitvormend 53014627                                                       | 118 |
| 23_ID36_planning proces 30042019                                                                      | 120 |
| 24_ID37_Programmering bedrijventerreinen De Peel 2020                                                 | 126 |
| 25_ID38_reactie aan bestuurlijk trekkers                                                              | 130 |
| 26_ID39_Shortlist op kaart - vertrouwelijk                                                            | 132 |
| 27_ID40_Voorblad BOW Besturingsdriehoek DT__52173234__                                                | 133 |

|                                                                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 28_ID41_Voorblad BOW-BOB-Besturingsdriehoek _____                                                                      | 135 |
| 29_ID42_Voorblad raadsvoorstel _____                                                                                   | 136 |
| 30_ID48_20250211 Toelichting op het collegevoorstel vCOLLdef2__3258-246 _____                                          | 137 |
| 31_ID49_20260303 Brief aan Stuurgroep RBT Brainport-Oost__3441996 _                                                    | 148 |
| 32_ID50_230628 revisie voorstel Stuurgroep HBO RBT Brainport-Oost na besluit- v2 _____                                 | 150 |
| 33_ID51_230703 Besluitvormend voorstel aan college locatiekeuze RBT v2 _____                                           | 153 |
| 34_ID52_230703 oplegnotitie v3 _____                                                                                   | 159 |
| 35_ID57_A Oplegnotitie conceptrapport Programmering Bedrijventerreinen De Peel 2020 (1207404)__1918463 _____           | 162 |
| 36_ID58_B Bijlage 1 Verslag bestuurlijk Overleg regionaal bedrijventerrein 6 maart 2020 (1207407)__1918467 _____       | 164 |
| 37_ID59_B Bijlage 2 Plan van Aanpak regionaal bedrijventerrein - afstemming FW Groo_ (1207408)__1918475 _____          | 166 |
| 38_ID60_B Oplegnotitie Plan van aanpak afstemming programmering regionaal bedrijventerrein (1207406)__1918479 _____    | 170 |
| 39_ID61_BBV Fase II Regionaal Bedrijventerrein__2666046 _____                                                          | 171 |
| 40_ID62_BBV Locatie-onderzoek regionaal bedrijventerrein__2024835 ____                                                 | 176 |
| 41_ID63_BBV Regionaal Bedrijventerrein opinierend collegestandpunt__2-677580 _____                                     | 180 |
| 42_ID64_BBV RIB Regionaal Bedrijventerrein__2685185 _____                                                              | 187 |
| 43_ID65_BBV RIB Regionale Bedrijventerrein__2742893 _____                                                              | 189 |
| 44_ID66_Bedrijventerreinprogrammering De Peel__1917818 _____                                                           | 191 |
| 46_ID81_Bijlage 2 Oplegnotitie effect en haalbaarheidsonderzoek bedrijventerrein 13 juni 2023 (1559438)__2215940 _____ | 199 |
| 47_ID85_Bijlage 2 RIB Regionaal Bedrijventerrein 25 februari 2025 def18-02__3263772 _____                              | 209 |

|                                                                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 48_ID87_Bijlage 3 3193904 RPW Uitvoeringsagenda Zuidoost-Brabant<br>werkversie 2024-08                                             | 214 |
| 49_ID94_Bijlage 3. Advies Samenwerkingsvorm regionaal bedrijventerrein<br>Brainport-Oost AKD__3137196                              | 237 |
| 50_ID95_Bijlage 3a Memo samenvatting herziene GREX                                                                                 | 247 |
| 51_ID98_Bijlage 4 BBV 3164997 Omgevingsdag Zuidoost-Brabant 4 juli<br>2024                                                         | 249 |
| 52_ID107_Bijlage 4 Huidige en Referentiesituatie - 23 maart 2023 (<br>1559440)__2215944                                            | 251 |
| 53_ID111_Bijlage 5 Adviesrapport Effect- en Haalbaarheidsonderzoek<br>Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (1559441)__2215946 | 465 |
| 55_ID115_Bijlage 6 Besluit van de stuurgroep 28 juni 2023 (1559442)<br>__2215948                                                   | 478 |
| 56_ID116_Bijlage 6 CONCEPT Ruimtelijk landschappelijk raanwerk<br>versie 28 november 2025                                          | 484 |
| 57_ID117_Bijlage 6. Antwoord Provinciaal Ontwikkelbedrijf 20240320__3-<br>137199                                                   | 493 |
| 58_ID118_Bijlage 7 Stec Groep Verdieping prognose - Brainport Oost                                                                 | 496 |
| 59_ID121_Bijlage 8 Door raden vastgestelde Kaders                                                                                  | 519 |
| 61_ID125_Bijlage5 Dossier 2531 voorblad collegebesluit 3164997 Visie w-<br>erklocaties op Ontwikkeldag 4-7-24                      | 522 |
| 62_ID126_Brief aanvraag bijdrage proceskosten Regionaal Bedrijventerre-<br>in__2024811                                             | 524 |
| 63_ID127_Brief DB MRE na stuurgroep wijzigingen                                                                                    | 526 |
| 64_ID128_Brief naar Someren motie_3362760-09102025T122335                                                                          | 528 |
| 65_ID131_Collegevoorstel Convenant RBT__3128393                                                                                    | 529 |
| 66_ID132_Collegevoorstel_3173342-12072024T085551                                                                                   | 536 |
| 67_ID133_Collegevoorstel_3199132-08102024T111312                                                                                   | 538 |
| 68_ID136_Collegevoorstel_3255833-06022025T093801                                                                                   | 542 |
| 69_ID137_Collegevoorstel_3271358-26032025T125323                                                                                   | 548 |

|                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 70_ID138_Collegevoorstel_3309424-23062025T112850                                                   | 554 |
| 71_ID139_Collegevoorstel_3314468-23062025T114258                                                   | 558 |
| 72_ID140_Collegevoorstel_3377124-03122025T124024                                                   | 567 |
| 73_ID145_Collegevoorstel__3470054                                                                  | 576 |
| 74_ID150_Dossier 1029 voorblad__2028025                                                            | 579 |
| 75_ID151_Dossier 1961 voorblad__2202051                                                            | 580 |
| 76_ID152_Dossier 2023 voorblad collegebesluit 11072023                                             | 581 |
| 77_ID155_Dossier 2558 voorblad__3177334                                                            | 583 |
| 78_ID158_Dossier 3066 voorblad__3367831                                                            | 584 |
| 79_ID159_Dossier 3067 voorblad__3318936 collegebesluit                                             | 586 |
| 80_ID162_Dossier 369 voorblad__1919462                                                             | 587 |
| 81_ID166_Memo opinierende vragen RBT collegebesluit 11072023                                       | 589 |
| 82_ID167_ONTWERP BW voorstel Verlenging convenant versie 28 mei 2025                               | 590 |
| 83_ID168_ONTWERP Raadsvoorstel Verlenging convenant versie 28 mei 2025                             | 595 |
| 84_ID174_Raadsinformatiebrief na stuurgroep wijzigingen                                            | 598 |
| 85_ID180_RBTBO brief MRE__3480002                                                                  | 601 |
| 86_ID182_RIB Peelgemeenten Convenant RBT Brainport-Oost 21 mei 20-24__3173340                      | 603 |
| 87_ID187_Scan_2025-09-08_07-36-59_1_6b0ea538-1e58-4c30-9f38-7dd-b9afd5bc8__3347979                 | 604 |
| 88_ID189_Toelichting aanbevelingen haalbaarheidsonderzoek 20 juni 2023                             | 609 |
| 89_ID190_Toelichting haalbaarheidsonderzoek 20 juni 2023                                           | 617 |
| 90_ID191_Uitvraag - procesbegeleiding Regionaal Bedrijventerrein De Peel - Brainport Oost__2024813 | 623 |
| 91_ID192_Voorstel aan gemeenteraad Convenant RBT Brainport-Oost 20240513 (afgeslankt)__3173339     | 625 |
| 92_ID193_Voorstel shortlist regionaal bedrijventerrein__2024815                                    | 631 |



**From:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@metropoolregioeindhoven.nl>  
**Sent:** Mon, 15 Aug 2022 14:38:23 +0200  
**To:** "5.1.2.i" @geldrop-mierlo.nl" <5.1.2.i@geldrop-mierlo.nl>; "5.1.2.i" @eersel.nl" <5.1.2.i@eersel.nl>; "5.1.2.i" @reuseldemierden.nl" <5.1.2.i@reuseldemierden.nl>; "5.1.2.i" @gemert-bakel.nl" <5.1.2.i@gemert-bakel.nl>; "5.1.2.i" @oirschot.nl" <5.1.2.i@oirschot.nl>; "5.1.2.i" @sonenbreugel.nl" <5.1.2.i@sonenbreugel.nl>; "5.1.2.i" @eindhoven.nl" <5.1.2.i@eindhoven.nl>; "5.1.2.i" @laarbeek.nl" <5.1.2.i@laarbeek.nl>; "5.1.2.i" @cranendonck.nl" <5.1.2.i@cranendonck.nl>; "5.1.2.i" @helmond.nl" <5.1.2.i@helmond.nl>; "5.1.2.i" @nuenen.nl" <5.1.2.i@nuenen.nl>; "5.1.2.i" @somerens.nl" <5.1.2.i@somerens.nl>; "5.1.2.i" @valkenswaard.nl" <5.1.2.i@valkenswaard.nl>; "5.1.2.i" @valkenswaard.nl" <5.1.2.i@valkenswaard.nl>; "5.1.2.i" @bladel.nl" <5.1.2.i@bladel.nl>; "5.1.2.i" @astens.nl" <5.1.2.i@astens.nl>; "5.1.2.i" @bergeijk.nl" <5.1.2.i@bergeijk.nl>; "5.1.2.i" @veldhoven.nl" <5.1.2.i@veldhoven.nl>; "Stan van der Heijden" <5.1.2.i@gembest.nl>; "5.1.2.i" @heeze-leende.nl" <5.1.2.i@heeze-leende.nl>; "5.1.2.i" @eersel.nl" <5.1.2.i@eersel.nl>; "5.1.2.i" @reuseldemierden.nl" <5.1.2.i@reuseldemierden.nl>; "5.1.2.e" @aaenmaas.nl" <5.1.2.e@aaenmaas.nl>; "5.1.2.i" @aaenmaas.nl" <5.1.2.i@aaenmaas.nl>; "5.1.2.e" @oirschot.nl" <5.1.2.e@oirschot.nl>; "5.1.2.e" @brabant.nl" <5.1.2.e@brabant.nl>; "5.1.2.i" @sonenbreugel.nl" <5.1.2.i@sonenbreugel.nl>; "5.1.2.i" @eindhoven.nl" <5.1.2.i@eindhoven.nl>; "5.1.2.i" @cranendonck.nl" <5.1.2.i@cranendonck.nl>; "5.1.2.e" @metropoolregioeindhoven.nl" <5.1.2.e@metropoolregioeindhoven.nl>; "Waardenburg, Gaby van den" <5.1.2.i@helmond.nl>; "5.1.2.i" @waalre.nl" <5.1.2.i@waalre.nl>; "5.1.2.i" @somerens.nl" <5.1.2.i@somerens.nl>; "5.1.2.e" @dorpsvisie.nu" <5.1.2.e@dorpsvisie.nu>; "5.1.2.i" @valkenswaard.nl" <5.1.2.i@valkenswaard.nl>; "5.1.2.i" @bladel.nl" <5.1.2.i@bladel.nl>; "5.1.2.i" @astens.nl" <5.1.2.i@astens.nl>; "5.1.2.i" @bergeijk.nl" <5.1.2.i@bergeijk.nl>; "Caroline.vanBrakel" <5.1.2.i@veldhoven.nl>; "5.1.2.i" @gembest.nl" <5.1.2.i@gembest.nl>; "5.1.2.i" @gemert-bakel.nl" <5.1.2.i@gemert-bakel.nl>; "5.1.2.i" @dommel.nl" <5.1.2.i@dommel.nl>; "5.1.2.e" @deurne.nl" <5.1.2.e@deurne.nl>; "5.1.2.i" @heeze-leende.nl" <5.1.2.i@heeze-leende.nl>; "5.1.2.i" @geldrop-mierlo.nl" <5.1.2.i@geldrop-mierlo.nl>; "Meijden, Frank van der" <5.1.2.i@laarbeek.nl>; "5.1.2.e" @eindhoven.nl" <5.1.2.e@eindhoven.nl>; "bestuurssecretariaat@cranendonck.nl" <bestuurssecretariaat@cranendonck.nl>; "5.1.2.i" @eindhoven.nl" <5.1.2.i@eindhoven.nl>; "5.1.2.e" @bergeijk.nl" <5.1.2.e@bergeijk.nl>; "bestuurssecretariaat@bergeijk.nl" <bestuurssecretariaat@bergeijk.nl>; "5.1.2.e" @metropoolregioeindhoven.nl" <5.1.2.e@metropoolregioeindhoven.nl>; "5.1.2.e" @metropoolregioeindhoven.nl" <5.1.2.e@metropoolregioeindhoven.nl>; "Blanksma, Elly" <5.1.2.i@helmond.nl>; "5.1.2.i" @helmond.nl" <5.1.2.i@helmond.nl>; "Bestuurssecretariaat Bladel" <bestuurssecretariaat@bladel.nl>; "bestuurssecretariaat@laarbeek.nl" <bestuurssecretariaat@laarbeek.nl>; "5.1.2.e" @eindhoven.nl" <5.1.2.e@eindhoven.nl>; "5.1.2.e" @eindhoven.nl" <5.1.2.e@eindhoven.nl>; "5.1.2.e" @Bergeijk.nl" <5.1.2.e@bergeijk.nl>; "5.1.2.i" @eindhoven.nl" <5.1.2.i@eindhoven.nl>; "5.1.2.e" @metropoolregioeindhoven.nl" <5.1.2.e@metropoolregioeindhoven.nl>; "5.1.2.e" @odzob.nl" <5.1.2.e@odzob.nl>; "5.1.2.e" @oirschot.nl" <5.1.2.e@oirschot.nl>; "5.1.2.e" @somerens.nl" <5.1.2.e@somerens.nl>; "5.1.2.e" @eersel.nl" <5.1.2.e@eersel.nl>; "5.1.2.e" @eersel.nl" <5.1.2.e@eersel.nl>; "5.1.2.e" @eersel.nl" <5.1.2.e@eersel.nl>; "5.1.2.e" @waalre.nl" <5.1.2.e@waalre.nl>; "5.1.2.e" @aaenmaas.nl" <5.1.2.e@aaenmaas.nl>; "5.1.2.e" @aaenmaas.nl" <5.1.2.e@aaenmaas.nl>; "5.1.2.e" @aaenmaas.nl" <5.1.2.e@aaenmaas.nl>; "5.1.2.e" @odzob.nl" <5.1.2.e@odzob.nl>; "5.1.2.e" @odzob.nl" <5.1.2.e@odzob.nl>; "5.1.2.e" @bergeijk.nl" <5.1.2.e@bergeijk.nl>; "5.1.2.e" @geldrop-mierlo.nl" <5.1.2.e@geldrop-mierlo.nl>; "5.1.2.e" @geldrop-mierlo.nl" <5.1.2.e@geldrop-mierlo.nl>; "5.1.2.e" @brabant.nl" <5.1.2.e@brabant.nl>; "5.1.2.e" @gembest.nl" <5.1.2.e@gembest.nl>; "5.1.2.e" @gembest.nl" <5.1.2.e@gembest.nl>; "5.1.2.e" @ggdbzo.nl" <5.1.2.e@ggdbzo.nl>; "5.1.2.e" @cranendonck.nl" <5.1.2.e@cranendonck.nl>; "5.1.2.e" @odzob.nl" <5.1.2.e@odzob.nl>; "5.1.2.e" @metropoolregioeindhoven.nl" <5.1.2.e@metropoolregioeindhoven.nl>; "5.1.2.e" @metropoolregioeindhoven.nl" <5.1.2.e@metropoolregioeindhoven.nl>; "5.1.2.e" @metropoolregioeindhoven.nl" <5.1.2.e@metropoolregioeindhoven.nl>; "5.1.2.e" @helmond.nl" <5.1.2.e@helmond.nl>; "5.1.2.e" @helmond.nl" <5.1.2.e@helmond.nl>; "5.1.2.e" @helmond.nl" <5.1.2.e@helmond.nl>; "5.1.2.e" @bladel.nl" <5.1.2.e@bladel.nl>; "5.1.2.e" @laarbeek.nl" <5.1.2.e@laarbeek.nl>; "5.1.2.e" @nuenen.nl" <5.1.2.e@nuenen.nl>; "5.1.2.e" @heeze-leende.nl" <5.1.2.e@heeze-leende.nl>; "5.1.2.e" @valkenswaard.nl" <5.1.2.e@valkenswaard.nl>; "5.1.2.e" @Valkenswaard.nl" <5.1.2.e@Valkenswaard.nl>; "5.1.2.e" @eindhoven.nl" <5.1.2.e@eindhoven.nl>; "5.1.2.e" @eindhoven.nl" <5.1.2.e@eindhoven.nl>; "5.1.2.e" @reuseldemierden.nl" <5.1.2.e@reuseldemierden.nl>; "5.1.2.e" @ReuselDeMierden.nl" <5.1.2.e@ReuselDeMierden.nl>;

"5.1.2.e @gemert-bakel.nl" <5.1.2.e @gemert-bakel.nl>; "5.1.2.e @sonenbreugel.nl" <5.1.2.e @sonenbreugel.nl>; "5.1.2.e @Dommel.nl" <5.1.2.e @Dommel.nl>; "5.1.2.e @dommel.nl" <5.1.2.e @dommel.nl>; "5.1.2.e @deurne.nl" <5.1.2.e @deurne.nl>; "5.1.2.e @asten.nl" <5.1.2.e @asten.nl>; "5.1.2.e @veldhoven.nl" <5.1.2.e @veldhoven.nl>; "5.1.2.e @veldhoven.nl" (5.1.2.e @veldhoven.nl) <5.1.2.e @veldhoven.nl>; "5.1.2.e @metropoolregioeindhoven.nl" <5.1.2.e @metropoolregioeindhoven.nl>; "5.1.2.e @somer.nl" <5.1.2.e @somer.nl>; "5.1.2.e @eersel.nl" <5.1.2.e @eersel.nl>; "5.1.2.e @eersel.nl" <5.1.2.e @eersel.nl>; "5.1.2.e @waalre.nl" <5.1.2.e @waalre.nl>; "5.1.2.e @bergeijk.nl" <5.1.2.e @bergeijk.nl>; "5.1.2.e @geldrop-mierlo.nl" <5.1.2.e @geldrop-mierlo.nl>; "5.1.2.e @gembest.nl" <5.1.2.e @gembest.nl>; "5.1.2.e @brainportdevelopment.nl" <5.1.2.e @brainportdevelopment.nl>; "5.1.2.e @cranendonck.nl" <5.1.2.e @cranendonck.nl>; "5.1.2.e @metropoolregioeindhoven.nl" <5.1.2.e @metropoolregioeindhoven.nl>; "5.1.2.e @metropoolregioeindhoven.nl" <5.1.2.e @metropoolregioeindhoven.nl>; "5.1.2.e @helmond.nl" <5.1.2.e @helmond.nl>; "5.1.2.e @laarbeek.nl" <5.1.2.e @laarbeek.nl>; "5.1.2.e @nuenen.nl" <5.1.2.e @nuenen.nl>; "5.1.2.e @heeze-leende.nl" <5.1.2.e @heeze-leende.nl>; "5.1.2.e @valkenswaard.nl" <5.1.2.e @valkenswaard.nl>; "5.1.2.e @eindhoven.nl" <5.1.2.e @eindhoven.nl>; "5.1.2.e @eindhoven.nl" <5.1.2.e @eindhoven.nl>; "5.1.2.e @metropoolregioeindhoven.nl" <5.1.2.e @metropoolregioeindhoven.nl>; "5.1.2.e @metropoolregioeindhoven.nl" <5.1.2.e @metropoolregioeindhoven.nl>; "5.1.2.e @reuseldemierden.nl" <5.1.2.e @reuseldemierden.nl>; "5.1.2.e @gemert-bakel.nl" <5.1.2.e @gemert-bakel.nl>; "5.1.2.e @gemert-bakel.nl" <5.1.2.e @gemert-bakel.nl>; "5.1.2.e @sonenbreugel.nl" <5.1.2.e @sonenbreugel.nl>; "5.1.2.e @veldhoven.nl" <5.1.2.e @veldhoven.nl>; "5.1.2.e @deurne.nl" <5.1.2.e @deurne.nl>; "5.1.2.e @asten.nl" <5.1.2.e @asten.nl>; "5.1.2.e @veldhoven.nl" <5.1.2.e @veldhoven.nl>; "5.1.2.e @veldhoven.nl" <5.1.2.e @veldhoven.nl>; "5.1.2.e @metropoolregioeindhoven.nl" <5.1.2.e @metropoolregioeindhoven.nl>; "5.1.2.e @metropoolregioeindhoven.nl" <5.1.2.e @metropoolregioeindhoven.nl>

**Subject:** Rapport Verkenning nieuwe economische kansen in het buitengebied

**Attachments:** Verkenning nieuwe economische structuur landelijk gebied MRE - versie 1 augustus 2022.pdf

**Aan:**

**wethouders Transitie Landelijk Gebied en wethouders Economie Metropoolregio Eindhoven**

**dagelijks bestuur Metropoolregio Eindhoven**

**c.c. ambtenaren Transitie Landelijk Gebied en ambtenaren Economie**

Beste bestuurders,

De verkenning naar nieuwe economische structuur landelijk gebied Metropoolregio Eindhoven, uitgevoerd door Bureau Buiten en Wing, is opgeleverd. Bijgaand vindt u hiervan het resultaat.

In het najaar volgt een kennissessie hierover.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

## Metropoolregio Eindhoven

Raiffeisenstraat 18 / Postbus 985  
5611 CH Eindhoven / 5600 AZ Eindhoven

[www.metropoolregioeindhoven.nl](http://www.metropoolregioeindhoven.nl)

**T:** 5.1.2.e

**M:** 5.1.2.e

**METROPOOL**  
**REGIO**  
**EINDHOVEN**

# REGIONAAL BEDRIJVEN- TERREIN BRAINPORT- OOST

Informatiebijeenkomst raden en colleges  
12 januari 2026



# AGENDA

- 1. Welkomstwoord**
- 2. Voorstellen aan de hand van vraag/stelling en korte inleiding**
- 3. Gemeenschappelijke regeling**
- 4. Economische impact**
- 5. Ruimtelijke uitgangspunten en inspiratie**
- 6. Financiële haalbaarheidsanalyse**
- 7. Vervolg**
- 8. Slotwoord**

# INLEIDING



## **1E BIJeenKOMST RADEN 16 DECEMBER 2024**

- Voorbeeld Kempisch Bedrijvenpark
- Samenwerking RBT Brainport-Oost



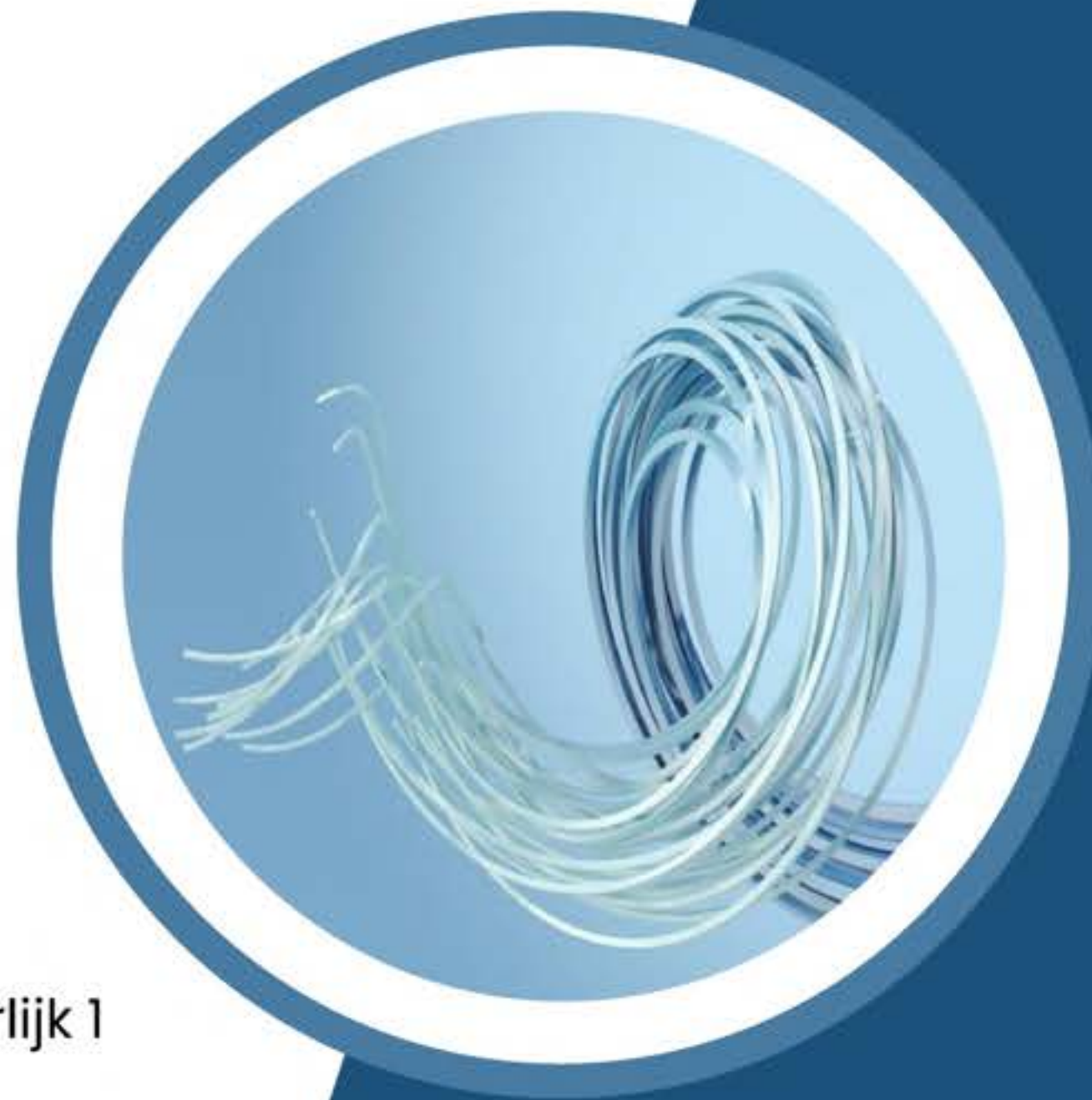
## **RECENTE BESLUITVORMING**

- Verlengen convenant
- Vaststellen Kaders
- Zienswijzen op ontwerpregeling



## **HUIDIGE BESLUITVORMING**

- Definitieve gemeenschappelijke regeling voor toestemming aanbieden aan de gemeenteraad;
- Opdracht om de gemeenschappelijke regeling uiterlijk 1 juli 2026 operationeel.



# GEMEENSCHAPPELIJKE REGELING



# INVENTARISATIE ZIENSWIJZEN

| Gemeente     | Datum      | Zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Asten        | 23/09/2025 | Geen zienswijze.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Deurne       | 23/09/2025 | Geen zienswijze.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gemert-Bakel | 29/09/2025 | Zienswijze behelst om nog explicieter op te nemen om beslissingen met financiële impact te voorzien van een financiële analyse en deze vooraf aan de raden voor te leggen voor wensen en bedenkingen.                                                                                                         | Besluiten die financiële gevolgen hebben voor de meerjarenraming worden <u>altijd</u> beschouwd als begrotingswijzigingen. Hiermee wordt in de praktijk invulling gegeven aan deze zienswijze.<br>→ <b>Geen wijziging in de GR-tekst noodzakelijk.</b>                                                                                                                                                                                                              |
| Helmond      | 09/09/2025 | Geen zienswijze.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Laarbeek     | 02/10/2025 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De eis om de GREX gereed te hebben conform de kaders bij de toestemmingsronde.</li> <li>2. Externe financiering opnemen in de GR.</li> <li>3. De borging dat een nieuwe toetreders bijdraagt aan het in de GREX ingebrachte werkbudget van €1,8 miljoen.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Strikt genomen is dit geen zienswijze op de tekst van de GR. Wel de eis om deze cruciale informatie beschikbaar te hebben bij de toestemmingsronde.</li> <li>2. Wordt geborgd in de bijdrageregeling.</li> <li>3. Is reeds geborgd door het werkbudget onderdeel van de GREX te maken i.c.m. art. 1 lid 5 Wgr en art 32 lid 2 van de ontwerperegeling.</li> </ol><br>→ <b>Geen wijziging in de GR-tekst noodzakelijk.</b> |
| Someren      | 11/09/2025 | De vastgestelde raadskaders op te nemen in de tekst van de GR en integraal ervan deel uit te laten maken                                                                                                                                                                                                      | Een verwijzing onder artikel 4 (taken) op te nemen naar de gezamenlijke raadskaders, mits deze ook door de andere deelnemers worden vastgesteld en er een onderhoudsprocedure is.<br>→ <b>Wel een wijziging in de GR-tekst noodzakelijk.</b>                                                                                                                                                                                                                        |

# VOORSTEL ONDERHOUDSPROCEDURE GEKOPPELDE RAADSKADERS

1. De heroverweging / bekrachtiging van de raadskaders mee te nemen in de reguliere P&C-cyclus, bij het vaststellen van de begroting. In afwijking van optie 1a is het moment van inbreng dus voorgeschreven.
2. Het algemeen bestuur doet een voorstel (getoetst op wetsconformiteit en impact) voor het wijzigen van de raadskaders, gehoord hebbende de raden van de deelnemende gemeenten (via een wensen en bedenkingenprocedure).
3. De gewijzigde raadskaders worden bij unanimititeit in het AB vastgesteld en gelden vanaf dat moment als nieuwe kaders.
4. Het AB geeft het DB de opdracht om de (geactualiseerde) kaders te verwerken in de GREX en de werkplannen.

# VOORUITBLIK EN PLANNING TOT OPRICHTING GR

## ➤ **Januari – februari 2026**

Raden besluiten over toestemming verlenen aan het college om de GR op te richten

## ➤ **Maart 2026**

Na goedkeuring van de raden stemmen de colleges in met het treffen van de regeling

## ➤ **April 2026**

De regeling wordt gepubliceerd en treedt in werking

**ECONOMISCHE IMPACT**

**REGIONAAL**

**BEDRIJVENTERREIN**

**BRAINPORT-00ST**



# ONDERZOEKSVRAAG

Welke directe en indirecte economische effecten heeft de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost op de betrokken gemeenten en de overige gemeenten in de MRE regio?



# METHODIEK

## Input-Outputanalyse



Een vorm van  
macro-  
economische  
analyse



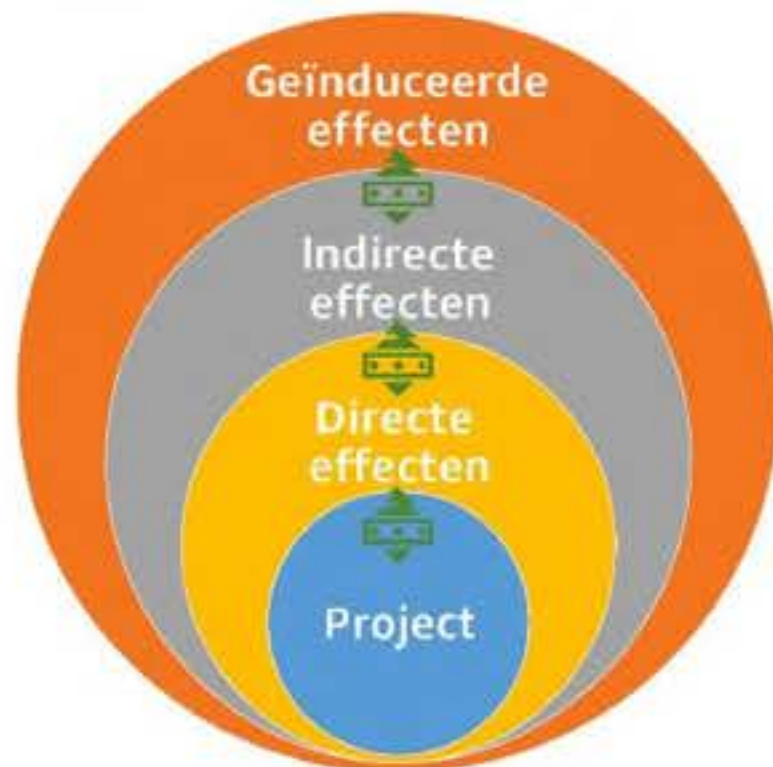
Om de  
onderlinge  
afhankelijkheid  
te bestuderen



Meerdere  
industrieën en  
sectoren



Een volledige  
economie



- Bestaand model: Input-Outputmodel
- Drie scenario's
- Input: hectares
- Output: bedrag (waarde) en aantal banen
- Vier type effecten

# AFBAKENING EN DEFINITIES

## ➡ Regionale uitvoeringsagenda (MRE) uitgangspunt

- vraag aanbod (67 ha)
- afbakening definities (HTSM, overig grootschalige industrie, logistiek)
- conform regionaal economisch profiel
- nieuwvestiging, uitbreiding, verplaatsing (intensivering 15%)

## ➡ Drie scenario's

## ➡ Wat is het niet?

- geen rekening met tijd
- MKBA

Netto oppervlak

| Scenario A |  |  |
|------------|--|--|
| 67 hectare |  |  |

Aandeel segmenten

| Grootschalige productie – HTSM | Overige grootschalige productie | Grootschalige logistiek |
|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| 45%                            | 30%                             | 25%                     |
| 30,1 ha.                       | 20,1 ha.                        | 16,8 ha.                |

Vertaling naar hectaren

Aandeel vestigingstypen

| Nieuwvestiging of uitbreiding | Verplaatsing | Nieuwvestiging of uitbreiding | Verplaatsing | Nieuwvestiging of uitbreiding | Verplaatsing |
|-------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|
| 80%                           | 20%          | 20%                           | 80%          | 80%                           | 20%          |
| 24,1 ha.                      | 6,0 ha.      | 4,0 ha.                       | 16,1 ha.     | 13,4 ha.                      | 3,4 ha.      |

Vertaling naar hectaren

| Intensivering oude locatie |
|----------------------------|
| +15%                       |

| Intensivering oude locatie |
|----------------------------|
| +15%                       |

| Intensivering oude locatie |
|----------------------------|
| +15%                       |

Woongemeente werknemers RBT  
Brainport Oost

|                               | 6 Peelgemeenten | Overige gemeenten MRE | Overig |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------|--------|
| Nieuwvestiging of uitbreiding | 66%             | 10%                   | 24%    |
| Verplaatsing                  | 19%             | 53%                   | 28%    |

# UITKOMSTEN

|                                                    |                                       | Scenario A     | Scenario B     | Scenario C     | Waar komen de directe effecten terecht?                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Effect op productiewaarde<br>(in mln. €)           | Nieuwvestiging of uitbreiding RBT BPO | € 1.663        | € 1.280        | € 958          | Peelgemeenten, op RBT BPO                                                                                                                                |
|                                                    | Verplaatsingen                        | € 703          | € 636          | € 555          | Afhankelijk van oude locatie. Effect komt terecht op RBT BPO bij verplaatsing naar Peelgemeenten, bij verplaatsing binnen Peelgemeenten op oude locatie. |
|                                                    | Intensivering oude locaties           | € 105          | € 96           | € 83           | Afhankelijk van oude locatie: Peelgemeenten of andere gemeenten in de MRE                                                                                |
|                                                    | <b>Totaal</b>                         | <b>€ 2.471</b> | <b>€ 2.012</b> | <b>€ 1.596</b> |                                                                                                                                                          |
| Effect op toegevoegde waarde<br>(in mln. €)        | Nieuwvestiging of uitbreiding RBT BPO | € 536          | € 430          | € 344          | Peelgemeenten, op RBT BPO                                                                                                                                |
|                                                    | Verplaatsingen                        | € 240          | € 224          | € 203          | Afhankelijk van oude locatie. Effect komt terecht op RBT BPO bij verplaatsing naar Peelgemeenten, bij verplaatsing binnen Peelgemeenten op oude locatie. |
|                                                    | Intensivering oude locaties           | € 36           | € 34           | € 30           | Afhankelijk van oude locatie: Peelgemeenten of andere gemeenten in de MRE                                                                                |
|                                                    | <b>Totaal</b>                         | <b>€ 812</b>   | <b>€ 688</b>   | <b>€ 577</b>   |                                                                                                                                                          |
| Effect op werkgelegenheid<br>(in arbeidsjaren/FTE) | Nieuwvestiging of uitbreiding RBT BPO | 3.103          | 2.560          | 2.121          | Peelgemeenten, op RBT BPO                                                                                                                                |
|                                                    | Verplaatsingen                        | 1.521          | 1.460          | 1.350          | Afhankelijk van oude locatie. Effect komt terecht op RBT BPO bij verplaatsing naar Peelgemeenten, bij verplaatsing binnen Peelgemeenten op oude locatie. |
|                                                    | Intensivering oude locaties           | 228            | 219            | 203            | Afhankelijk van oude locatie: Peelgemeenten of andere gemeenten in de MRE                                                                                |
|                                                    | <b>Totaal</b>                         | <b>4.852</b>   | <b>4.238</b>   | <b>3.674</b>   |                                                                                                                                                          |

# TOTAALBEELD

Tabel 1 Totaalbeeld van de effecten (in miljoenen euro's per jaar)

| Type effect                    | Eenheid                     | Scenario A | Scenario B | Scenario C |
|--------------------------------|-----------------------------|------------|------------|------------|
| Directe economische effecten   | Toegevoegde waarde          | € 812      | € 688      | € 577      |
| Indirecte economische effecten | Toegevoegde waarde          | € 185      | € 153      | € 125      |
| Geïnduceerde effecten          | Toegevoegde waarde          | € 59       | € 51       | € 40       |
| Belastingeffecten              | OZB-inkomsten via bedrijven | € 2        | € 2        | € 2        |

Tabel 2 Werkgelegenheid (FTE)

| Type effect                    | Scenario A | Scenario B | Scenario C |
|--------------------------------|------------|------------|------------|
| Directe economische effecten   | 4.852      | 4.238      | 3.674      |
| Indirecte economische effecten | 1.608      | 1.453      | 1.142      |
| Geïnduceerde effecten          | 577        | 500        | 451        |

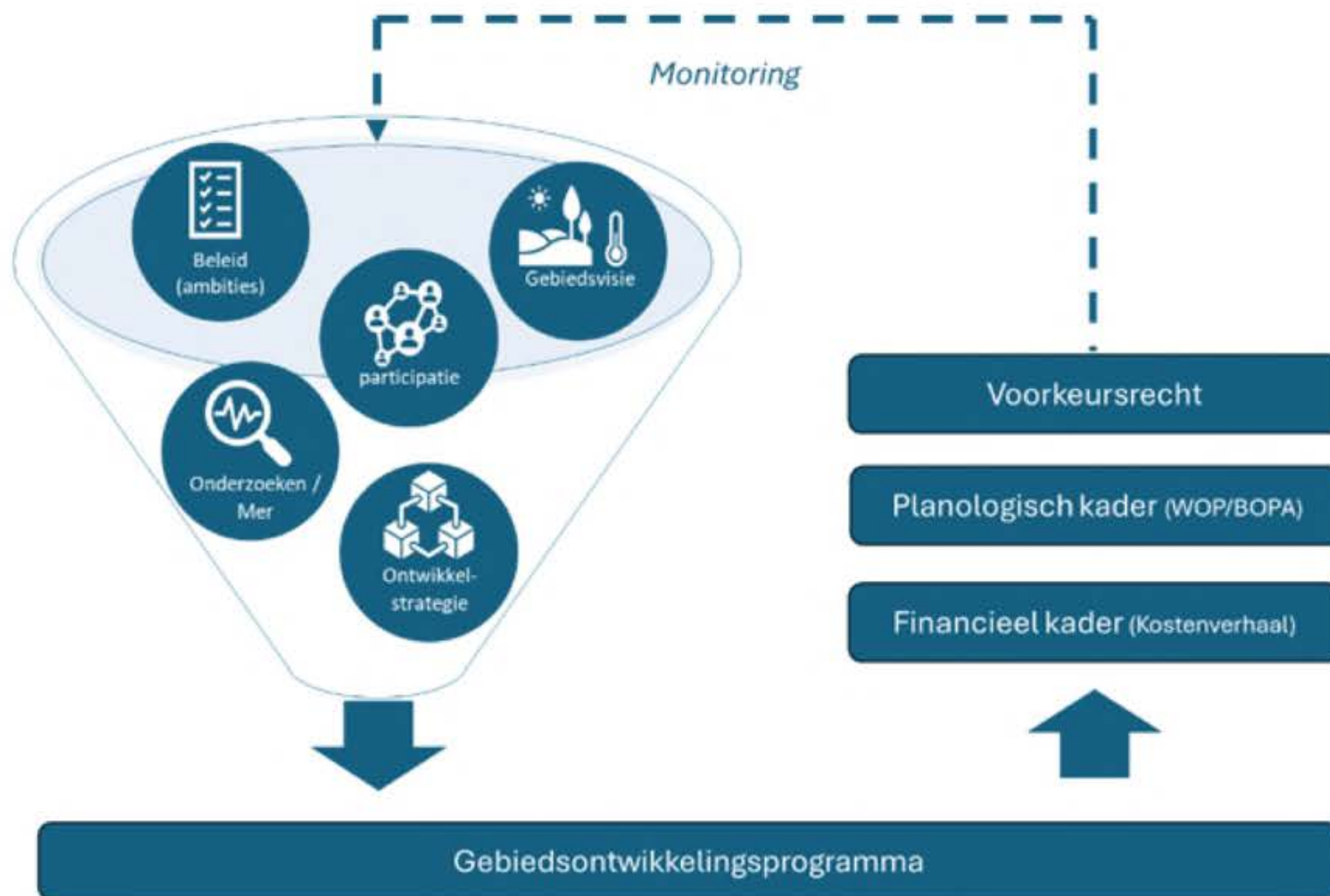
# **RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN EN INSPIRATIE**



# PvE GEBIEDSONTWIKKELING



# PvE GEBIEDSONTWIKKELING



# PvE GEBIEDSONTWIKKELING

- Toekomstbestendig bedrijventerrein
- Ruimte voor werken, wonen en leefbaarheid (recreatie, aantrekkelijk verblijf met oog voor biodiversiteit en klimaatadaptie)
- Dit wordt gecreëerd door een goede landschappelijke inpassing
- Uitgebreid onderzoek naar de wateropgave
- Uitgebreid onderzoek naar verkeersafwikkeling in de regio
- Aandacht voor netcongestie met innovatieve oplossingen

# BELEIDSAMBITIES

- Huisvesten van grootschalige productiebedrijven (> 1 ha) gerelateerd en aansluiten bij de economische structuur en dynamiek van de regio, en aanvullend grootschalige logistieke bedrijven gerelateerd aan Brainport
- Energie neutraal en duurzaam bedrijventerrein
- Robuust landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische inpassing
- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Acceptabel woon- en leefklimaat) rondom het plangebied
- Ruimte voor huisvesting van arbeidsmigranten
- Goede verkeersafwikkeling, duurzame mobiliteit
- Aandacht voor de waterhuishouding
- Samenhang met omliggende ontwikkelingen (Varenschut)

# ONDERZOEKEN

- Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp
- Ruimtelijk relevante onderzoeken uitvoeren
  - Geluid, bodem, akoestiek, water, stikstof, geur, luchtkwaliteit, verkeer etc
  - Mer – beoordeling
- Onderzoeken uitvoeren in afstemming met betrokken stakeholders

# PARTICIPATIE

- Betrokken actoren:
  - Gemeenten
    - Gemeenteraden
    - Colleges B&W
    - Ambtenaren & beleidsadviseurs
  - Provincie Noord-Brabant
  - Waterschap Aa en Maas
  - Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant
  - Omgeving
    - (Direct) omwonenden
    - Dorpsraden
  - Ondernemers / potentiële vestigers

# PROGRAMMA VOOR DE GEBIEDSONTWIKKELING

- Basis voor
  - eventueel kostenverhaalsregels
  - Wijziging omgevingsplan
  - Bestendiging Wvg
- Kaders: ruimtelijke en beleidsmatige randvoorwaarden
- Keuzes: afweging van de gebiedsontwikkeling ondersteund door onderzoeken en Mer-beoordeling /Mer
- Realisatie: gaat in op de ontwikkelstrategie, programmering, fasering en planologische spelregels en uitwerking in maatregelen

# INSPIRATIE



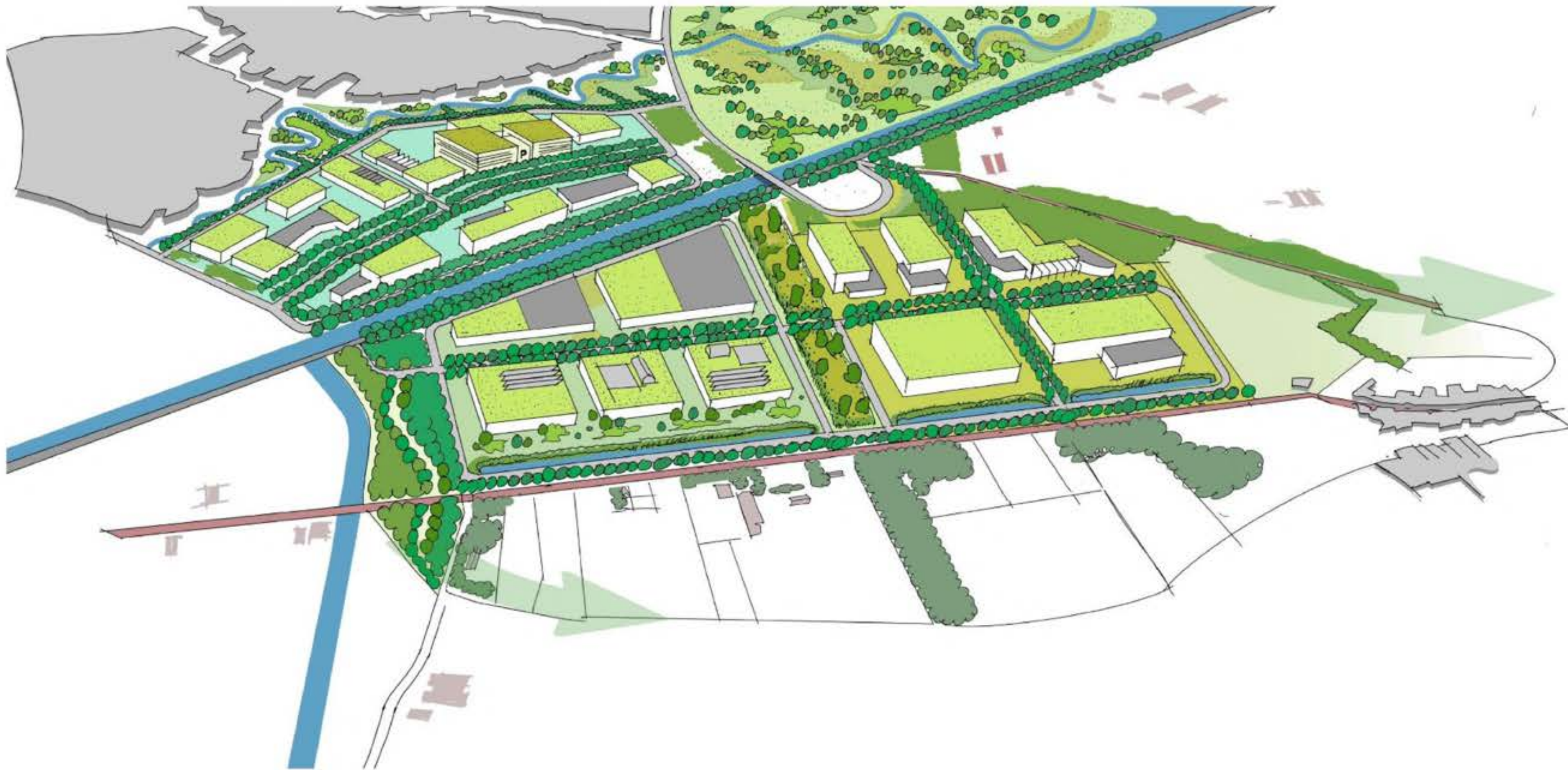
# INSPIRATIE



# INSPIRATIE

NB. Artist Impression niet op schaal

Disclaimer: uit deze beelden zijn geen rechten te ontlelen

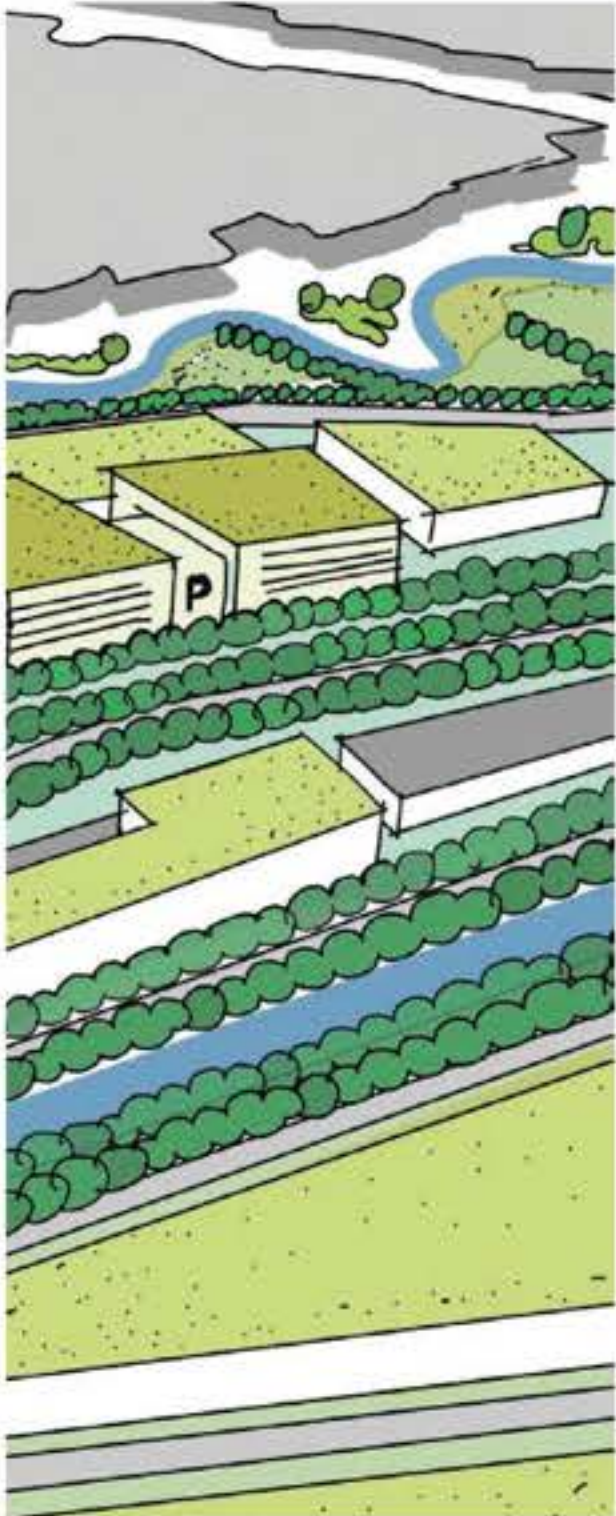


# INSPIRATIE

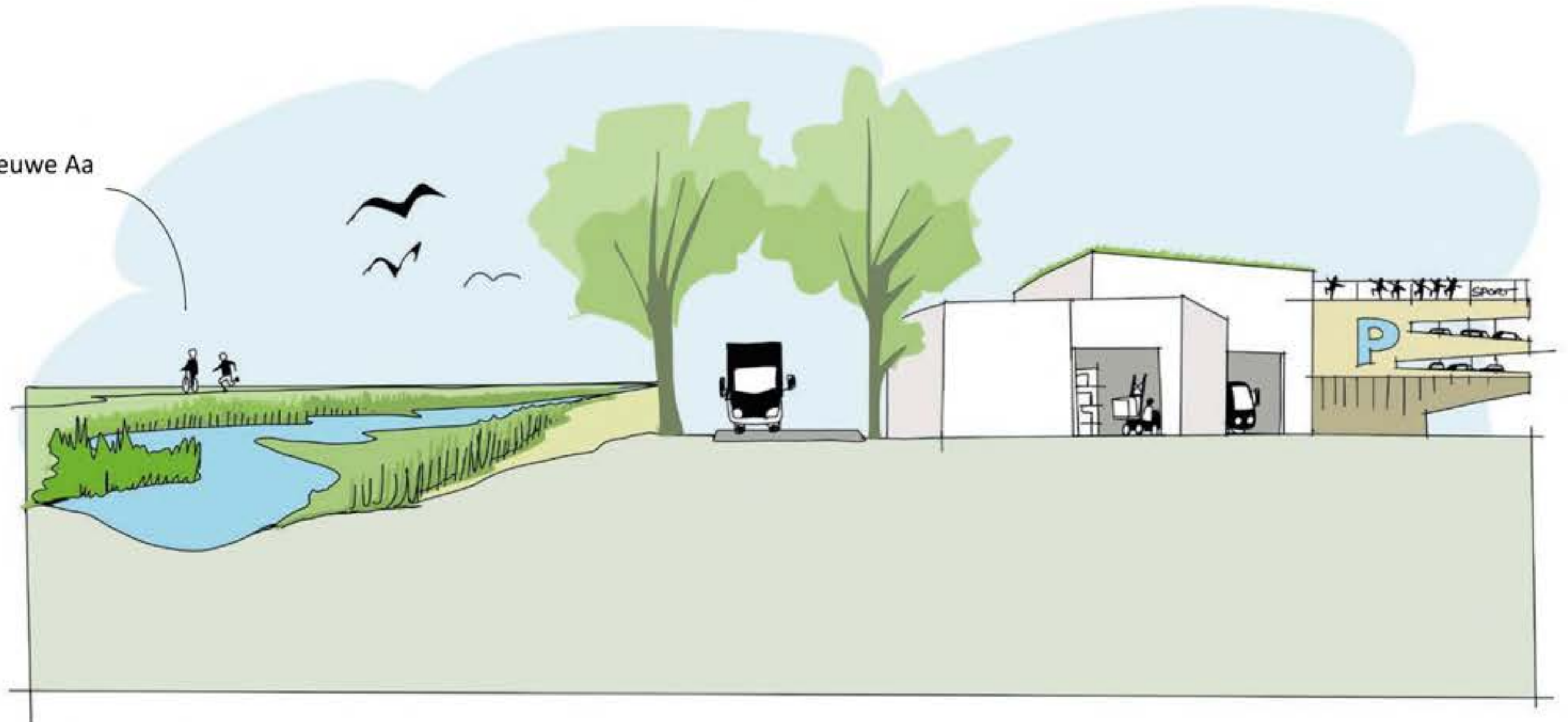
NB. Artist impression niet op schaal

Disclaimer: uit deze beelden zijn geen rechten te ontlelen

herstel **Beekdal Nieuwe Aa** + werklandschap van de toekomst



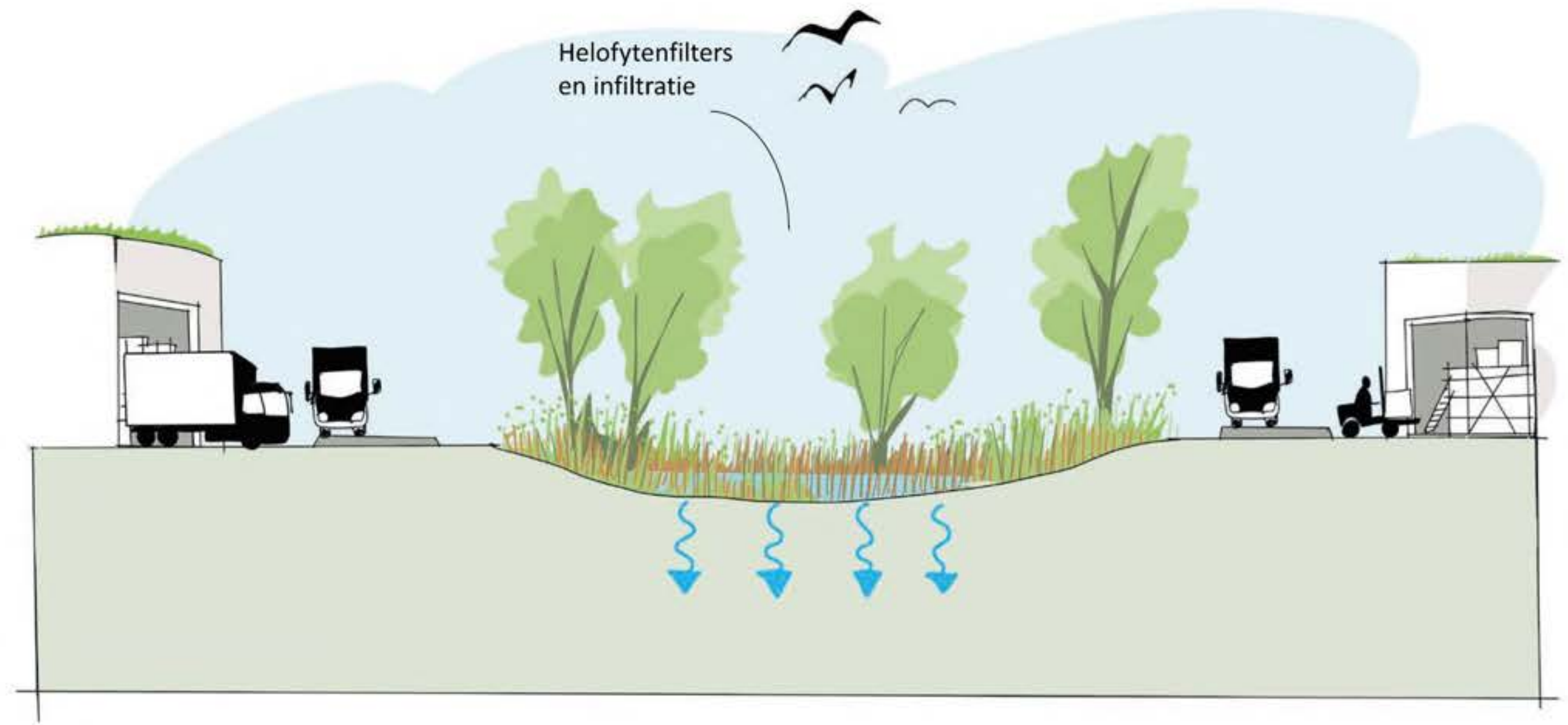
Nieuwe Aa



# INSPIRATIE

NB. Artist impression niet op schaal  
Disclaimer: uit deze beelden zijn geen rechten te ontleen

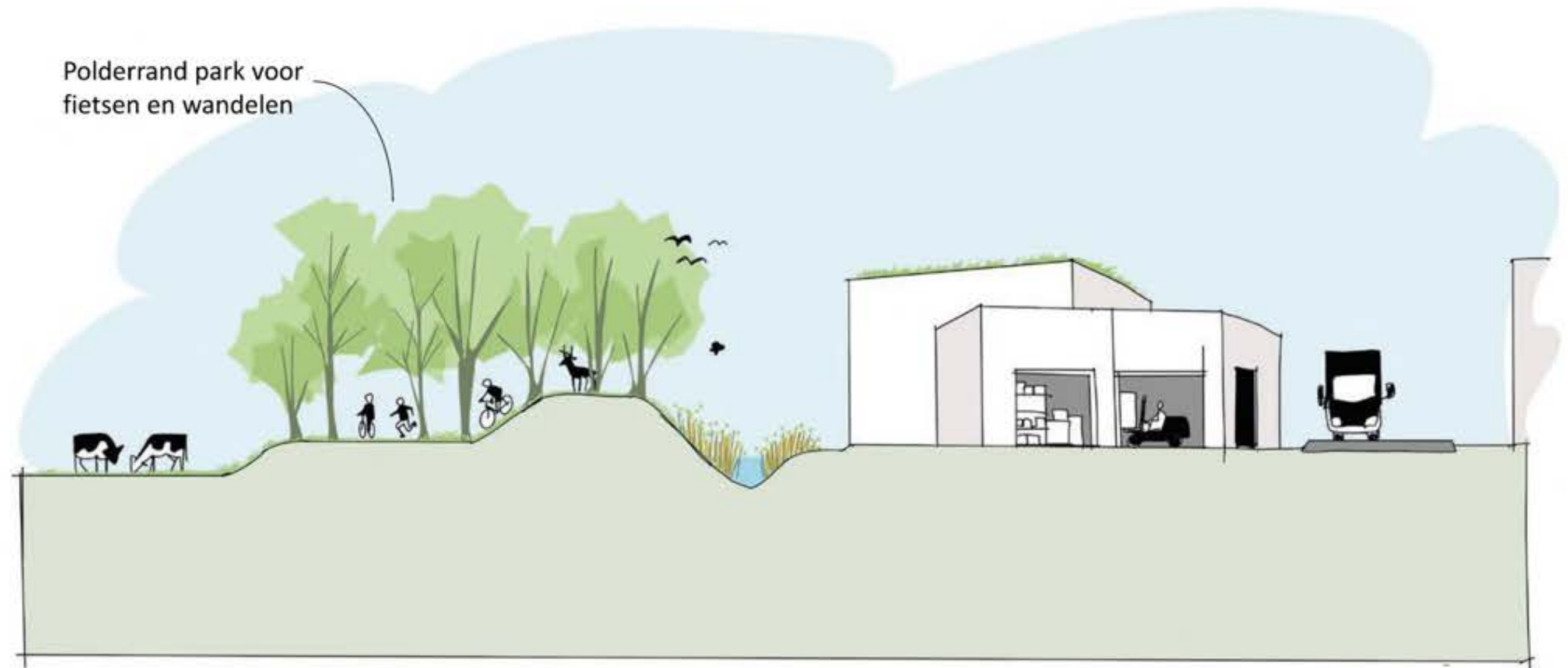
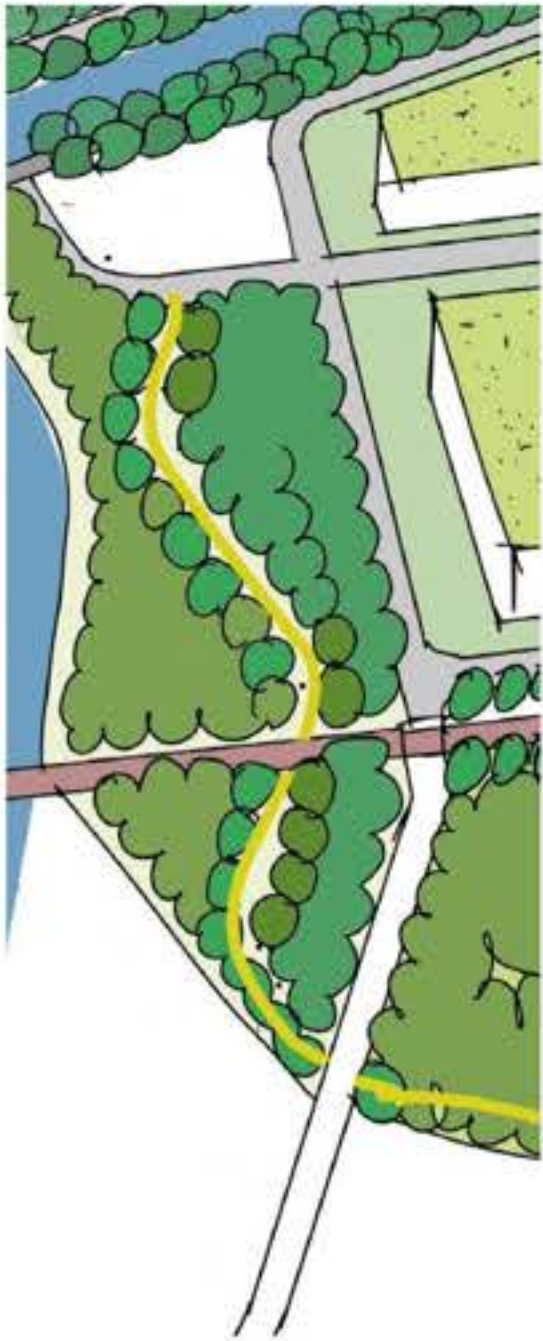
Klimaatadaptief landschap + werklandschap van de toekomst



# INSPIRATIE

NB. Artist impression niet op schaal  
Disclaimer: uit deze beelden zijn geen rechten te ontleen

Versterken landschapstructuur + werklandschap van de toekomst

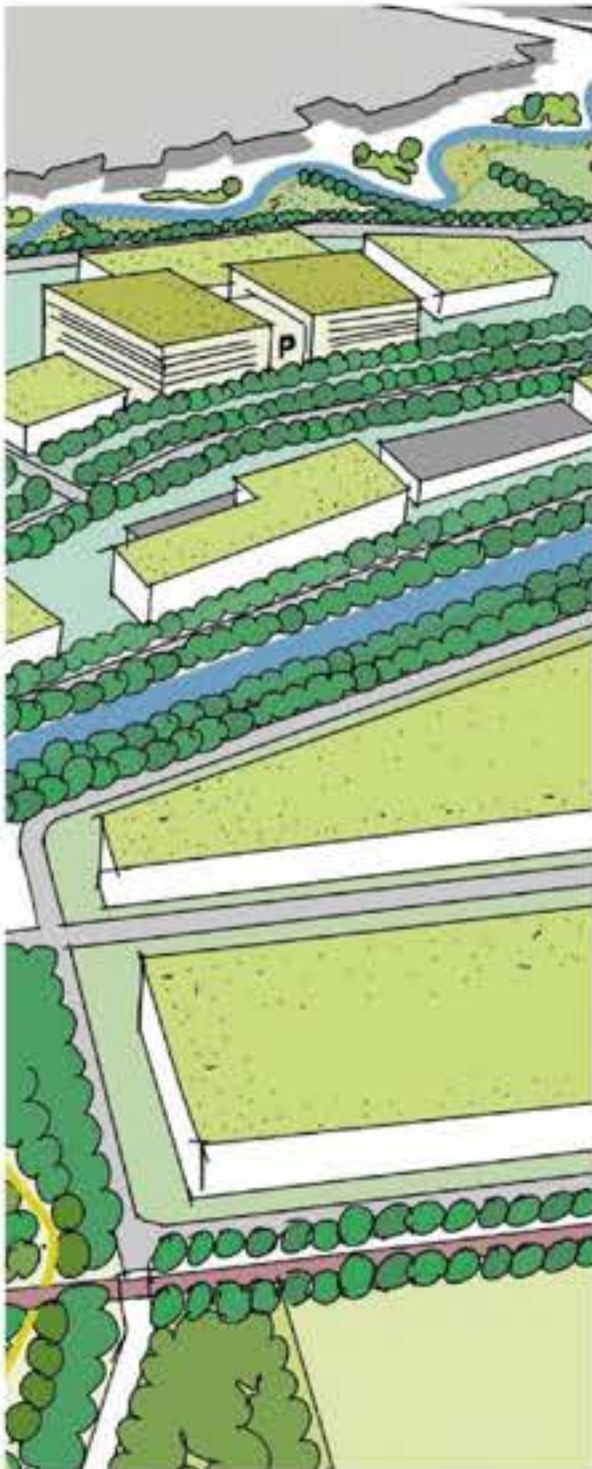


Polderrand park voor  
fietsen en wandelen

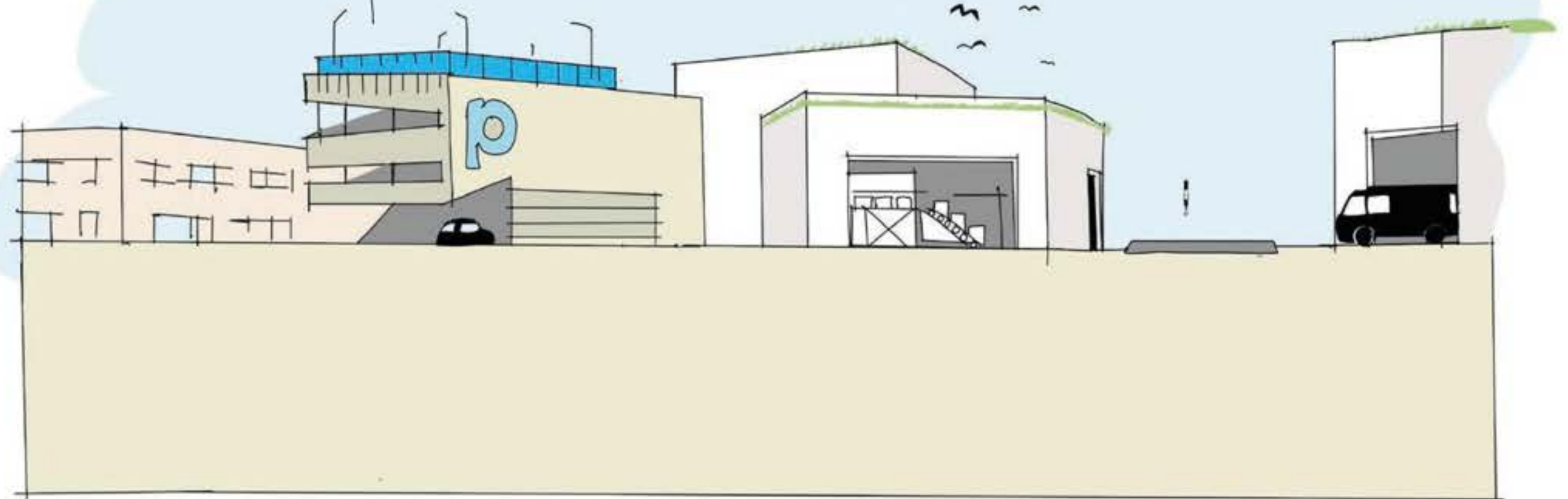
# INSPIRATIE

NB. Artist impression niet op schaal  
Disclaimer: uit deze beelden zijn geen rechten te ontleen

Werklandschap van de toekomst met ruimte voor diversiteit



Duidelijke programmering



# FINANCIËLE HAALBAARHEID

Stand van zaken Grondexploitatie (GREX)



# STATUS VAN DE GREX

De Grex RBT is een middel om:

1. De financieel-economische haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling aan te tonen en te onderbouwen
2. Voor de ontwikkeling en exploitatie van het RBT vormt de Grex hét kader-, sturings- en verantwoordingsinstrument voor de GR als entiteit
3. Veelal 'de onderlegger' voor het verkrijgen van subsidies en bijdragen derden

# STATUS GREX RBT

- Voor het RBT is nog geen definitief stedenbouwkundig plan/omgevingsplan voor handen
- Er zijn al wel financiële haalbaarheidsanalyses opgesteld
- Resultaat op dit moment: er is nog geen sprake van een sluitende Grex, wat wel als voorwaarde gesteld is
- Eerste verkenningen in 2023/2024 resultaat van € 12 à € 16 mio tekort
- Aanscherping/optimalisatie uitvoeringsplanning (beheersing van liquiditeitsbehoefte) resulteert in een tekort van € 6,0 mio (september 2025)
- Dus nog verdergaande ingrepen nodig om te komen tot een 'minimaal sluitende Grex'

# STURINGSMOGELIJKHEDEN GREX RESULTAAT

## 1. Kansen benutten (zonder volledig te willen zijn)

- Begrenzing vooralsnog Wvg-gebied
- Optimalisatie ruimtegebruik (meer uitgeefbaar minder openbaar gebied: door groen en water combineren)
- Dure aankopen niet of later doen
- Efficiënte bemensing GR (slank en slagvaardig)
- Duidelijke fasering: 'badkuip' proberen te voorkomen: investeringen uitstellen en opbrengsten versnellen (beperken financieringsbehoefte)

# STURINGSMOGELIJKHEDEN GREX RESULTAAT

## 2. Vervolg kansen benutten

- Zoeken naar goedkope (mede)financiering 'partners' (immunisatiefonds Provincie)
- Vergaren van subsidies? (voor bovenplanse ingrepen)
- Segmentatie (en daarmee grondopbrengsten) 'optimaliseren' → aandeel logistiek
- Voeren omgevingsdialoog om bezwaar en beroep te beperken / voorkomen

# STURINGSMOGELIJKHEDEN GREX RESULTAAT

## 3. Bedreigingen voorkomen (afhankelijk derde partijen)

- Slim omgaan met Stikstof → landelijke probleem
- Netcongestie 'oplossen' → in overleg met Enexis en vestigers
- Regionale 'ontsluiting en bereikbaarheid' op de regionale agenda plaatsen en 'oplossen'
- Als haalbaarheid in gedrang komt, gemotiveerd afwijken van eerder gestelde kaders?

# STURINGSMOGELIJKHEDEN GREX RESULTAAT

## 4. Risico's beheersbaar maken:

- Geen enkele gebiedsontwikkeling gaat zonder de nodige risico's, zeker gelet op de complexiteit en lange looptijd
- Noodzaak tot een duidelijke en transparante risico-inventarisatie, én
- Inzetten op het beheersmaatregelen, om de kans van optreden te elimineren en beperken
- Met de presentatie van de Grex wordt hier de nodige aandacht aan besteed

# TUSSENTIJDSE HERIJKING OKTOBER 2025

- Om comfort te krijgen bij de opdracht tot een minimaal € 0-resultaat is er aan '2 knoppen gedraaid':
    - Financiering tegen gunstigere condities (inzetten immunisatiefonds Provincie)
    - Uitgaan van 15 ha logistiek (genereert hogere grondopbrengst per m<sup>2</sup>)
- Tussentijdse conclusie: nihil-resultaat Grex is haalbaar

# TUSSENTIJDSE HERIJKING OKTOBER 2025

| <b>kasstromen</b>                     | <b>Totaal</b>       |
|---------------------------------------|---------------------|
| <b>kosten</b>                         | <b>136.086.003</b>  |
| verwervingen                          | 80.898.273          |
| sloop en sanering                     | 4.864.987           |
| bouw- en woonrijp maken               | 32.457.558          |
| plankosten                            | 8.526.109           |
| VTU                                   | 6.242.446           |
| nadeelcompensatie                     | 742.000             |
| tijdelijk beheer                      | 801.803             |
| overig                                | 1.552.828           |
| <b>opbrengsten</b>                    | <b>139.187.660-</b> |
| bouwgrond bedrijventerrein            | 139.187.660-        |
| <b>Saldo kosten minus opbrengsten</b> | <b>3.101.657-</b>   |
| kostenindex                           | 17.981.143          |
| opbrengstenindex                      | 25.105.104-         |
| rentelasten                           | 10.291.499          |

| Ruimtegebruik | m <sup>2</sup>   | %           |
|---------------|------------------|-------------|
| uitgeefbaar   | 701.795          | 64%         |
| verharding    | 34.500           | 3%          |
| groen         | 274.835          | 25%         |
| water         | 91.610           | 8%          |
| <b>totaal</b> | <b>1.102.740</b> | <b>100%</b> |

| Parameter ks en os |                        |      |
|--------------------|------------------------|------|
| kostenindex        | verwervingen en overig | 2,0% |
|                    | GWW                    | 2,0% |
|                    | plankosten en vtu      | 2,0% |
| opbrengstenindex   |                        | 2,0% |

|                                           | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 |  |
|-------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| Plannen maken + planologische verankering |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
| Lungendonk                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
| verwerving fase 1 en 2                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
| bouw en woonrijp maken fase 1 en 2        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
| gronduitgifte                             |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
| Varenschut                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
| verwerving fase 1 en 2                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
| bouw en woonrijp maken fase 1 en 2        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |
| gronduitgifte                             |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |  |

| resultaten                         | bedrag              |
|------------------------------------|---------------------|
| boekwaarde 1-1-2026                | -                   |
| nominale waarde                    | 3.101.657- positief |
| eindwaarde per 31-12-2037          | 65.881 verlies      |
| netto contante waarde per 1-1-2026 | 21.526 verlies      |

# AFSLUITENDE CONCLUSIE

Er is op basis van de tussentijdse herijking vertrouwen om te komen tot een minimaal sluitende grondexploitatieresultaat op eindwaarde

Bij de presentatie van de normatieve grex zullen ook de risico's worden gekwantificeerd (voor afdoende weerstandsvermogen)

De Grex blijft een momentopname en zal continue moeten worden gemonitord en geactualiseerd naar rato van voortschrijdend inzicht en uitvoering

# Vervolg



# VERVOLGSTAPPEN TOT OPRICHTING GR

- **Vervolg ruimtelijk proces**
- **Bedrijfsplan en werven directeur en medewerkers**
- **Projectplannen en werkafspraken grondgebiedgemeenten**
- **Inrichten organisatie**
- **Inschrijven KvK**
- **Organiseren externe financiering**
- **Eind 2026 vaststellen:**
  - **omgevingsprogramma**
  - **stedenbouwkundig Ontwikkelperspectief**
  - **GreX**
  - **uitgifteprotocol**

A blue-tinted background image showing a group of people in a meeting. One person in the center is pointing towards a screen, while others are looking on. The image is slightly blurred and serves as a backdrop for the text.

**DANK VOOR  
UW  
AANDACHT**

**Nog vragen?**

**From:** "Leenders, Paul"  
**Sent:** Mon, 13 Sep 2021 13:25:13 +0200  
**To:** "Aert, Jan van" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Akkers, Michael" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Bach, Jacqueline" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Bekkers, Henk" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Bleekrode, Jesse" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Bogaard, Jochem van den" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Burgt, Cor van der" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Dere, Sedat" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Gemert, Hans van" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Janssen, Jeanne" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Klaus, Ger" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Koolen, Alexandra" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Kuypers, Tiny" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Lierop, Sacha van" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Manders, Theo" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Maráci, Lonneke" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Mare, Hans de" <5.1.2.i@helmond.nl>; "Meulenbroek, Désirée" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Meulengraaf, Tim van de" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Mol, Frans" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Peijs, Nathalie" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Rieter, Martijn" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Rieter, Michael" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Roefs, Jan" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Sas, Bert van" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Selten, Maarten" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Smits, Berry" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Spierings, Anja" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Spruijt, Ad" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Stevens, Stef" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Stijkel, Sandra" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Tamarinof, Lara" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Terzioglu, Hikmet" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Tuerlings, Thomas" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Vervoort, Pieter" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Yahia, Mhamed" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Yeyden, Yalcin" <5.1.2.i@raad.helmond.nl>; "Blanksma, Elly" <5.1.2.i@helmond.nl>; "Brug, Serge van de" <5.1.2.i@helmond.nl>; "Dijk, Harrie van" <5.1.2.i@helmond.nl>; "Dortmans, Cathalijne" <5.1.2.i@helmond.nl>; "Harijgens, Andrew" <5.1.2.i@helmond.nl>; "Ruiter, Erik de" <5.1.2.i@helmond.nl>; "Vries, Erik de" <5.1.2.i@helmond.nl>; "Waardenburg, Gaby van den" <5.1.2.i@helmond.nl>  
**Cc:** "5.1.2.e" <5.1.2.e@helmond.nl>; "Berg, Bauke van der" <5.1.2.i@helmond.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@helmond.nl>; "Leenders, Paul" <5.1.2.i@helmond.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@helmond.nl>  
**Subject:** Technische vragen voorstel programmeringsafspraken bedrijventerreinen SGE 14 september

Mevrouw,

Mijnheer,

Door de fracties van SP en PvdA zijn technische vragen gesteld over het raadsvoorstel programmeringsafspraken bedrijventerreinen SGE.

Bijgaand treft u vragen en antwoorden aan. Deze worden ook op Notubox gezet.

SP

Op blz. 10 van de RN wordt onder punt 8 het jaarlijks monitoren benoemd. Is dit uitsluitend voor de portefeuillehouders bestemd of gaat dit ook naar de gemeenteraden?

Antwoord:

*Deze afspraak moet vooral gezien worden in het licht van punt 6 op bladzijde 10; we willen voorkomen dat terreinen met onvoldoende voortgang bij ontwikkeling er voor zorgen dat het aanbod kwalitatief niet meer aansluit bij de vraag. Daarnaast*

willen we voorkomen dat locaties met onvoldoende voortgang andere locaties in de weg zitten. De monitor an sich heeft niet zoveel waarde. Daarom wordt de monitor ook niet aangeboden aan de gemeenteraden. Het gaat vooral om het gesprek over de verschillende locaties in de regio. We vinden het verstandig om niet te wachten met dat gesprek tot besluitvorming over een nieuwe programmering. Het gesprek over de jaarlijkse monitor is een stukje uitvoering door het portefeuillhoudersoverleg om gemeenten bij de les te houden en in de gaten te houden of we nog op koers liggen met de afspraken die gemeenteraden daarover gemaakt hebben. Van eventuele wijzigingen in de programmering worden alle gemeenteraden op de hoogte gesteld en waar nodig volgt ook besluitvorming.

## **PVDA**

1. De eerste afspraken zijn gemaakt in 2016, de volgende staan gepland in 2024. 2020 zou dus het logische jaar zijn voor deze afspraken, waarom zijn ze een jaar te laat?

### Antwoord:

Voor een deel heeft dat met effecten van de coronapandemie te maken, maar voor het belangrijkste deel ligt de reden van de vertraging bij de inhoud. De keuzes bij de voorliggende programmering zijn meer dan in 2016 vanuit kwalitatieve afwegingen gemaakt. Dat heeft extra tijd gevraagd voor diverse kwalitatieve studies. Dit zijn studies die later dit jaar ook gebruikt worden bij het komen tot voorstellen voor een kwaliteitsslag op bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast hadden de nieuwe afspraken tot gevolg dat het financieel arrangement uit 2016 niet meer toereikend was. Ook dat heeft extra tijd gekost om tot een nieuwe set afspraken te komen die op het nodige draagvlak konden rekenen.

2. Kunt u aangeven hoe de besluitvorming in het portefeuillhoudersoverleg plaatsvindt? Gaat dat bij stemming, wordt er gewicht toegekend aan een stem of is er unanimititeit vereist?

### Antwoord:

Formeel vindt besluitvorming via de bekende stemverhouding plaats, waarbij de stem van grotere gemeenten zwaarder weegt dan die van kleinere gemeenten. In de praktijk wordt niet gewerkt met deze stemverhouding. De cultuur van samenwerken in het SGE is zo dat we altijd streven naar unanimititeit en een breed draagvlak. Zeker bij dit soort majeure dossiers. Ook nu was het besluit van het portefeuillhoudersoverleg unaniem.

3. In het document over de programmering van de nieuwe werklocaties wordt aangegeven dat er in 2021 ook besluitvorming gaat plaatsvinden over de bestaande werklocaties. Kunt u aangeven wanneer dat zou zijn?

### Antwoord:

Het betreft hier afspraken voor een kwaliteitsslag op bestaande bedrijventerreinen. Deze afspraken worden momenteel uitgewerkt en na afronding voor besluitvorming voorgelegd. Het streven is om dat nog in 2021 te doen. Mogelijk vindt besluitvorming daarover getrapt plaats omdat ook de andere subregio's in Zuidoost-Brabant en de provincie betrokken worden bij deze afspraken.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Helmond 

**Mr. P.P.H.A. (Paul) Leenders**  
Commissiegriffier

Raadsgriffie

Postbus 950, 5700 AZ Helmond  
Zuid Koninginnewal 4, 5701 NT Helmond

Tel. (512.e) Mob. (512.e)



Aan de leden van de gemeenteraad.

## Raadsinformatiebrief

Helmond, 7 mei 2019

Zaaknummer: 50023821

Onderwerp: proces bedrijventerreinprogrammering de Peel

Eind februari hebben wij u met raadsinformatiebrief 26 geïnformeerd over de mogelijke ontwikkeling van nieuwe bedrijfslocaties. In deze brief is aangekondigd dat het college samen met de Peelgemeenten programmeringsafspraken wil maken over de bedrijventerreinen. Graag informeren wij u hierbij met een update (opgesteld vanuit de zes Peelgemeenten) over het proces om tot programmeringsafspraken te komen.

### Update bedrijventerreinprogrammering de Peel

De zes Peelgemeenten zijn gestart met een proces om te komen tot gezamenlijke afspraken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen in subregio De Peel. Hiervoor zijn verschillende aanleidingen. In alle gemeenten is merkbaar dat de krapte op de markt voor bedrijfskavels aan het toenemen is. Door de toenemende vraag droogt het aanbod van beschikbare kavels in de regio snel op. Doordat we niet (optimaal) kunnen voldoen aan de vraag vanuit de markt, dreigen bedrijven (op termijn) te vertrekken uit onze regio. Een aanbod dat beter aansluit op de vraag vanuit de markt versterkt de regionale economie. Om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen vraagt de provincie om subregionaal af te hoe het met het aanbod aan bedrijventerreinen gesteld is, hoeveel ruimte er voor bedrijvigheid nog nodig is en op welke plek daar ruimte voor gereserveerd dient te worden. Dit wordt gebaseerd op de toekomstige vraag die door de provincie in de vorm van prognoses is aangeleverd. Om dit goed af te stemmen zijn subregionale afspraken nodig. Die subregionale afspraken dragen bij aan de onderbouwing van de ladder duurzame verstedelijking in de argumentatie richting provincie en Raad van State.

### Proces en planning

De urgentie is in een aantal gemeenten dermate groot dat we voor de zomer een verkenning uitvoeren naar verschillende scenario's en op bestuurlijk niveau te bepalen welk scenario het beste is voor De Peel. Het streven is om deze stappen eind juni af te ronden. Gezien de urgentie en de tijdsdruk is er externe onafhankelijke expertise ingehuurd om het proces te begeleiden. Tijdens het proces vindt een verdere kwalitatieve en kwantitatieve verdieping plaats van het beschikbare aanbod van bedrijfskavels, worden scenario's uitgewerkt, wordt de markt geconsulteerd en wordt er afgestemd met de provincie.

Uiteraard betrekken we u als raad ook in het proces. Na de zomer organiseren we een gezamenlijke bijeenkomst voor de zes gemeenteraden. Hierover wordt u in juli verder geïnformeerd. Tijdens deze bijeenkomst nemen we u mee in het proces en vragen wij uw inbreng. Mede op basis van uw input werken wij de subregionale afspraken verder uit. Het doel is om voor het einde van het jaar besluitvorming aan u voor te leggen over de subregionale afsprakenkaders met betrekking tot bedrijventerreinen.



## Collegevoorstel besluitvormend

|                               |              |                   |        |
|-------------------------------|--------------|-------------------|--------|
| <b>Portefeuillehouder</b>     | M.V. de Kort | <b>Commissie:</b> | n.v.t. |
| <b>Opdrachtgever</b>          | 5.1.2.e      |                   |        |
| <b>Opsteller</b>              | 5.1.2.e      | <b>Raad:</b>      | n.v.t. |
| <b>Datum</b>                  | 10 mei 2023  |                   |        |
| <b>Concernplanning-nummer</b> | 7.301        |                   |        |
| <b>Zaaknummer</b>             | 51494761     |                   |        |

### Onderwerp

Start Fase II project RBT Brainport-Oost

### Voorstel

1. *In te stemmen met het uitbreiden van de shortlist van 3 locaties (Varenschut, Achterbroek en Someren-eind) met twee locaties (Someren Noord en Lungendonk), zoals gevraagd in de brief van de stuurgroep;*
2. *In te stemmen met het door de stuurgroep Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost ontwikkelde bijgevoegd model Raadsinformatiebrief en de raad overeenkomstig te informeren;*
3. *Kennis te nemen van de overige genoemde onderwerpen van onderzoek die aan bod komen in de brief van de stuurgroep.*

### Inleiding

Sinds 2019 loopt er een onderzoek door de zes Peelgemeenten naar de locatiekeuze voor een regionaal bedrijventerrein in het oosten van Brainport. De ambitie van de Peelgemeenten om een gezamenlijk regionaal bedrijventerrein te realiseren is vastgelegd in de bedrijventerreinenafspraken De Peel 2020. Het regionaal bedrijventerrein moet zowel de bedrijventerreinenmarkt van De Peel als Stedelijk Gebied Eindhoven bedienen.

Het onderzoek bestaat uit twee fasen:

#### Fase I van longlist naar shortlist.

Op basis van de Ruimtelijke locatiestudie van bureau BRO uit maart 2021;

#### Fase II het verdiepend haalbaarheidsonderzoek (door bureau RHDHV)

Op basis van de shortlist om te komen tot één (of twee) voorkeurslocatie(s).

Bij de start van fase II is een quickscan uitgevoerd. Op basis van de quickscan heeft de bestuurlijke stuurgroep, welke bestaat uit de bestuurlijke vertegenwoordiging van de zes Peelgemeenten, de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas en het SGE, eind 2022 besloten om aan de 3 locaties van de oorspronkelijk shortlist nog 2 locaties toe te voegen.

Dit voorstel is een aan alle betrokken gemeentelijke college opgesteld identiek voorstel, op basis van de brief namens de stuurgroep en ondertekend door de bestuurlijke kartrekkers, wethouders Swinkels (Someren) en Biemans (Deurne), op 24 april 2023, welke hier als bijlage 1 is bijgevoegd. Hierin wordt u gevraagd om in te stemmen met het uitbreiden van de shortlist van drie locaties met twee locaties zodat in fase II in totaal vijf locaties verdiept onderzocht kunnen worden. Tevens wordt u gevraagd in te stemmen met de concept raadsinformatiebrief (bijlage 3) naar aanleiding hiervan.

Daarnaast wordt u in de brief vertrouwelijk geïnformeerd over andere onderzoeksaspecten van fase II, te weten:

- de betrokken locaties;
- het beoogde profiel en omvang van het regionale bedrijventerrein terrein;
- een verkenning naar de samenwerkingsvorm waarin betrokken partijen gaan samenwerken;
- het besluitvormingskader;
- de projectplanning;
- de projectfinanciën.

De eerder genomen besluiten zijn:

- Vaststelling van de locatiestudie van BRO door de colleges van de Peelgemeenten in maart 2021.
- Vaststelling van de shortlist van 3 locaties door de colleges van de Peelgemeenten in juli 2021.

Een raadsinformatiebrief (RIB) is aan de gemeenteraden verzonden in maart 2022. Hierin worden de gemeenteraden geïnformeerd over het proces tot dan toe, met als hoofdpunten het vaststellen door de colleges van B&W van de locatiestudie van BRO en de toekenning van een provinciale subsidie voor fase II van € 130.000.

Op basis van de BRO-studie zijn de eerste drie locaties van de ranking die ook op bestuurlijk draagvlak kunnen rekenen geselecteerd voor de shortlist: Varenschut, Achterbroek en Someren-Eind.

De locaties Varenschut en Someren-Eind zijn als zelfstandige locaties te klein om het regionale bedrijventerrein te kunnen vestigen. Daarnaast heeft de provincie bezwaren geuit om Achterbroek 'mee te nemen' naar fase II. Om over voldoende ruimtelijke massa te kunnen beschikken in fase II, is daarom gekeken naar de eerst volgende twee locaties op de ranking van de BRO studie om in aanmerking te komen voor verdiepend haalbaarheidsonderzoek.

Vanwege het tijdverloop tussen 2019 en 2022 en signalen over ontwikkelingen op verschillende locaties, is besloten aanvullend een quickscan uit te voeren, om na te gaan of de informatie waarop de keuze voor de shortlist was gebaseerd nog steeds valide is. Tevens zijn daarbij de volgende twee locaties op de ranking van de BRO studie, Someren-Noord en Lungendonk, meegenomen. Het quickscan-onderzoek is uitgevoerd door bureau RHDHV en is opgeleverd in november 2022. Doelstelling van de quickscan is het per locatie in beeld brengen van:

- autonome ontwikkelingen;
- beleidsmatige kansen;
- belemmeringen, waaronder 'showstoppers'.

Onder showstoppers worden criteria begrepen, die de haalbaarheid van de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein onmogelijk maken. Denk bijvoorbeeld aan locaties die zijn aangeduid als Natura-2000 gebied of waar een woningbouw ontwikkeling wordt gerealiseerd. De quickscan wordt in het kader van het haalbaarheidsonderzoek van fase II uitgevoerd en is een aanvulling op de locatiestudie van het BRO-rapport waarin showstoppers niet als zodanig zijn meegenomen en waarin ook autonome ontwikkelingen en beleid niet of niet volledig zijn meegenomen. In de quickscan wordt per locatie een beschrijving, onderzoeksbevindingen en een advies gepresenteerd om de locatie al dan niet mee te nemen in het verdiepende haalbaarheidsonderzoek.

## **Beoogd effect**

Op basis van de quickscan heeft de stuurgroep eind 2022 besloten om aan de oorspronkelijk shortlist nog 2 locaties toe te voegen, Someren-Noord en Lungendonk en dit besluit via de brief van de stuurgroep aan de colleges van

B&W van de Peelgemeenten ter bekrachtiging voor te leggen. Het beoogd effect hiervan is om met een voldoende substantiële shortlist aan het verdiepend haalbaarheidsonderzoek van fase II te kunnen beginnen.

## Argumenten

1.1. Om een voldoende substantieel haalbaarheidsonderzoek uit te kunnen voeren in fase II is het toevoegen van de twee locaties aan de shortlist aan te bevelen.

Voortschrijdend inzicht heeft geleid tot het inzicht dat de initiële shortlist wel erg beperkt is en meer vergelijkend referentiekader behoeft. Daarom is er behoefte om aanvullende potentiële zoekgebieden in kaart te brengen.

1.2. Ter onderbouwing van de keuze is een quickscan uitgevoerd.

In fase I zijn de locaties in het BRO-rapport gewogen onderzocht aan de hand van de volgende hoofdthema's:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Milieu;
- Infrastructuur.
- Natuur;
- Duurzaamheidspotentie;

Het quickscan-onderzoek heeft daar per locatie aan toegevoegd een onderzoek naar autonome ontwikkelingen, beleidsmatige kansen en belemmeringen, waaronder 'showstoppers'. Hiermee is een compleet en geactualiseerd beeld ontstaan voor de stuurgroep om te besluiten aan de drie locaties van de initiële shortlist de twee genoemde locaties toe te voegen, en dit ter besluitvorming voor te leggen. Hiermee kunnen er voor het verdiepend haalbaarheidsonderzoek voldoende onderzoekslocaties zijn die qua omvang in potentie het regionaal bedrijventerrein kunnen herbergen, dan wel dat er voldoende eventuele koppelkansen ontstaan met één van de kleinere locaties op de shortlist.

In het verdiepende haalbaarheidsonderzoek van fase II worden de locaties verder onderzocht op de effecten en haalbaarheid a.d.h. de aspecten:

- Beleid & regelgeving;
- Milieu – Bodem;
- Milieu – Natuur & ecologie;
- Milieu – Stikstofdepositie en luchtkwaliteit;
- Milieu – Klimaat en water;
- Milieu – Externe veiligheid;
- Milieu – Wegverkeerslawaaï;
- Milieu – Geur en geluid;
- Verkeer;
- Landschap.

2.1. Na besluit van de colleges van B&W dienen de gemeenteraden geïnformeerd te worden over de voortgang van het project naar fase II.

In maart 2022 zijn de gemeenteraden voor het laatst geïnformeerd over de stand van zaken in het project. Nu er een nieuw besluit gevraagd wordt van de colleges is het nodig de gemeenteraden naar aanleiding daarvan weer te informeren over de stand van zaken in dit proces. De raden worden geïnformeerd dat na een additioneel uitgevoerde quickscan het verdiepend haalbaarheidsonderzoek naar 5 overgebleven locaties inmiddels loopt en dat zij rond juni van dit jaar geïnformeerd worden over de uitkomst van dit onderzoek. Ook wordt gemeld dat er

nog onderzoek gedaan wordt naar het profiel van het nieuwe terrein, de benodigde omvang en de vraag binnen de Peel naar grotere (regionale) bedrijfskavels in de Peel.

3.1. Omdat het project inmiddels gewoon doorloopt is het aan te bevelen om van de overige onderwerpen die aan bod komen in de brief van de stuurgroep kennis te nemen.

In de brief wordt dieper ingaan op de overige onderwerpen die deel uit maken van het onderzoek. Zo wordt een overzicht gegeven van alle locaties, wordt dieper ingegaan op het onderzoek dat loopt naar het beoogde profiel en omvang van het regionale bedrijventerrein terrein, de verkenning die loopt naar de samenwerkingsvorm waarin betrokken partijen gaan samenwerken, het besluitvormingskader, de projectplanning en de financiën. Voor verder informatie hierover wordt verwezen naar de brief zelf.

## **Kanttelingen**

1.1. Een aantal Peelgemeenten heeft in de loop van fase I van het project locaties uit het onderzoek teruggetrokken.

Gedurende de loop van de locatiestudie van BRO in fase I zijn door een aantal Peelgemeenten locaties om moverende redenen teruggetrokken uit het onderzoek. De aldus ontstane initiële shortlist die op voldoende bestuurlijk draagvlak kan rekenen bestaat daarmee niet uit de best scorende locaties. De ranking is Varenschut nr. 3, Achterbroek nr. 4 en Someren-eind nr. 7. De eerst volgende locaties die in beeld zijn gekomen om toe te voegen zijn Someren-eind nr. 9 en Lungendonk nr. 10. Hiermee behoren deze laatste twee locaties waarover nu besluitvorming gevraagd wordt tot de tweede helft van de totale ranking.

Toch bestaat er op basis van de quickscan (in combinatie met de uitkomsten van de locatiestudie van BRO) voldoende basis om te adviseren (door RHDHV) deze locaties 'mee te nemen' naar fase II.

1.2. De quickscan heeft voor vertraging in het project gezorgd.

Het constateren van de noodzaak om een quickscan uit te voeren, het opstarten van de quickscan zelf, de benodigde ambtelijke consultatierondes die daarmee gemoeid waren, de beoordelingen van de verschillende conceptrapportages en de discussies over bijv. showstoppers die dat heeft opgeleverd, heeft voor een langere looptijd van het project gezorgd. Ook bleek het nodig ambtelijke vakinhoudelijke deskundigen beter te betrekken en zijn er daarom twee Expertmeetings toegevoegd, één in december 2022 en de tweede in maart 2023. Waar er aanvankelijk van uit werd gegaan dat er per eind 2022 een eindresultaat gepresenteerd kon worden, wordt er nu gekoerst op de Omgevingsdag van 13 december a.s. om het eindrapport te presenteren.

## **Financiën**

In de brief van de stuurgroep wordt onder 9. Financiën ingegaan op de kosten en de financiering van het project. Daarbij komt aan bod:

- de al gedane bijdrage per Peelgemeente van € 20.000;
- de ontvangen subsidie van de provincie Brabant van € 130.000;
- de voor de jaren 2023, 2024 en 2025 in de begrotingen van de Peelgemeenten opgenomen € 100.000 per jaar voor de te maken plankosten (hiervoor wordt ook verwezen naar de brief van wethouders Swinkels & Claassen van 21 september 2021 welke bijgevoegd is als bijlage 4)
- De financiële bijdrage aan dit project wordt door Helmond gedekt uit het krediet "Vitalisering Bedrijventerreinen"
- een financiële haalbaarheid per locatie.

## **Communicatie**



Dit voorstel aan college evenals de raadsinformatiebrief dienen op de vertrouwelijke agenda geplaatst te worden. Er vindt daarom geen communicatie over plaats. Pas als er één of twee voorkeurslocatie(s) bekend is/zijn kan er voor het eerst communicatie over plaatsvinden. Hiervoor is door RHDHV een (concept)communicatiestrategie opgesteld. Na (of rond) de locatiekeuze wordt deze strategie verder uitgewerkt in een locatie specifiek communicatieplan. In de komende tijd wordt onze eigen afdeling communicatie nauw bij dit plan betrokken.

Na behandeling van dit voorstel aan college dient de raadsinformatiebrief vertrouwelijk ter informatie aan de gemeenteraden verzonden worden. Aan de uitvoering van fase II, het verdiepend haalbaarheidsonderzoek, wordt verder vervolg gegeven. We verwachten in de loop van september a.s. meer te kunnen melden over het uiteindelijk eindadvies van RHDHV. Voor de regionale aanvaarding van ruimtelijke plannen is de presentatie daarvan op de periodieke Omgevingsdag Zuidoost-Brabant belangrijk. Wij streven naar presentatie van het adviesrapport op uiterlijk de Omgevingsdag van 13 december a.s.

## **Vervolg**

Andere onderdelen waaraan gewerkt wordt gedurende fase II, en die genoemd worden in de brief van de stuurgroep, is het onderzoek van bureau Stec naar het beoogde profiel van het regionaal bedrijventerrein, de omvang ervan en de vraag binnen de Peel naar regionale bedrijfskavels. Door bureau AKD is een inventarisatie uitgevoerd naar juridische entiteiten voor de samenwerkingsvorm waarbinnen de betrokken gemeenten kunnen gaan samenwerken. De uiteindelijke locatie is mogelijk van invloed op de vraag of een gemeente wel of niet gaat participeren in de exploitatie van het regionale bedrijventerrein. De samenwerking komt daarmee dan later in het traject aan bod.

## **Bijlagen**

1. Verzoek van Stuurgroep Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost met verzoek aan De Peel colleges tot besluitvorming.
2. Quickscan resultaten bureau RHDHV.
3. Concept RIB stand van zaken Regionaal Bedrijventerrein.
4. De brief van de toenmalige bestuurlijke kartrekkers, wethouders Swinkels en Claassen, aan de colleges van B&W van de Peelgemeenten d.d. 14 september 2021.



## Collegevoorstel besluitvormend

|                               |                        |                   |  |
|-------------------------------|------------------------|-------------------|--|
| <b>Portefeuillehouder</b>     | S.J.P.H.A. van de Brug | <b>Commissie:</b> |  |
| <b>Opdrachtgever</b>          | 5.1.2.e                |                   |  |
| <b>Opsteller</b>              | 5.1.2.e                |                   |  |
| <b>Datum</b>                  | 15 maart 2022          | <b>Raad:</b>      |  |
| <b>Concernplanning-nummer</b> | 7.268                  |                   |  |
| <b>Zaaknummer</b>             | 50922999               |                   |  |

### Onderwerp

Raadsinformatiebrief: Stand van zaken regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost

### Voorstel

1. In te stemmen met de raadsinformatiebrief en deze doorgeleiden naar de gemeenteraad.

### Inleiding

De Peelgemeenten hebben de ambitie om gezamenlijk een regionaal bedrijventerrein te realiseren. Dit is bekrachtigd in de bedrijventerreinenafspraken De Peel 2020. Om te komen tot dit terrein, wordt gewerkt met de volgende fasering:

*Fase 1 – Eerste (ruimtelijke) verkenning potentiële locaties (van longlist naar shortlist)*

*Fase 2 – Verdiepend haalbaarheidsonderzoek ruimtelijk, economisch en maatschappelijk/politiek, op basis van globale MER-beoordeling (van shortlist naar voorkeurslocatie(s))*

*Fase 3 – Planologische procedure (PlanMER), ontwerp businesscase en organisatiemodel*

*Fase 4 – Realisatiefase*

In juni 2021 is door alle colleges van de gemeenten in De Peel een besluit genomen over de shortlist. Daarmee werd fase 1 afgesloten. De gemeenteraden zijn voor laatst halverwege 2020 formeel geïnformeerd over de stand van zaken met een raadsinformatiebrief. In aanpalende stukken is echter wel gerefereerd aan de lopende ontwikkelingen. In Helmond is er aanvullend bij de behandeling van de programmeringsafspraken van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) op 29 juni 2021 nog een statusupdate gegeven. De hectaren voor het regionaal bedrijventerrein kom immers vanuit het SGE.

Nu fase 1 is afgerond en we een nieuwe fase ingaan, is het voorstel om met bijgaande raadsinformatiebrief een nieuwe update te geven en tegelijkertijd het belang van het terrein voor de regio te onderstrepen.

### Beeoogd effect

De gemeenteraad actief informeren over de stand van zaken rond het regionaal bedrijventerrein en het belang ervan nogmaals onderstrepen.

### Argumenten

*1.1. Gemeenteraad dient op de hoogte te zijn en te blijven van een majeure ontwikkeling als het regionaal bedrijventerrein*

Het regionaal bedrijventerrein is een majeur project voor De Peel. Het gaat om een relatief groot bedrijventerrein, dat met minimaal 60 hectare uitgeefbaar een grote impact zal gaan hebben op de economische ontwikkeling, maar van belang is opgaven rond bereikbaarheid, natuur/water, duurzaamheid en energie. In de recent tot stand gekomen Ontwikkelstrategie wordt daarom ook prioriteit gegeven aan het regionaal bedrijventerrein. Om de gemeenteraden nog voor de coalitievorming te kunnen informeren over de voortgang en de het vervolgproces, is de bijgaande raadsinformatiebrief opgesteld.

### Kanttekeningen

*1.1 De raadsinformatie geeft geen inhoudelijke informatie*

De raadsinformatiebrief informeert alleen over het proces. In deze fase zijn kunnen vanwege de belangen en grondverwervingsstrategie geen locaties prijs gegeven worden. Na afronding van de lopende haalbaarheidsstudie naar de shortlist (rond de zomer van 2022) zal dit wel het geval zijn.

**Financiën**

Er zijn momenteel geen financiële consequenties.

In een later stadium zullen er wel investeringen nodig zijn in een projectorganisatie die de ontwikkeling van het terrein actief oppakt. Dit volgt na fase 2 waarin deze projectorganisatie verder wordt uitgewerkt. Op basis daarvan wordt een nieuw voorstel voorgelegd aan het college en de gemeenteraad, met vanzelfsprekend de financiële consequenties.

**Communicatie**

De raadsinformatiebrief wordt naar alle raadsleden in de Peel gezonden. Over deze raadsinformatiebrief heeft ook met de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas afstemming plaatsgevonden.

Gezien de maatschappelijke en politieke gevoeligheid en de mogelijke speculaties op gronden, is het nadrukkelijk niet de bedoeling om over locaties te communiceren. Om deze reden zijn tot nu toe alle stukken als niet-openbaar aangemerkt. Actieve externe communicatie is niet nodig en gewenst.

Er wordt samen met een nog aan te stellen procesmanager en communicatieadviseurs een communicatiestrategie uitgewerkt. Daarbij is het ook nodig om eerst goed inzicht te krijgen in de belangen die spelen rond de locaties die op de shortlist zijn opgenomen. Dit wordt nader uitgewerkt. Voor nu is het alleen noodzakelijk om de raadsinformatiebrief te verzenden.

**Vervolg**

Het vervolg wordt opgepakt zoals aangegeven in de raadsinformatiebrief.

**Bijlagen**

Raadsinformatiebrief (concept)



## Collegevoorstel besluitvormend

|                               |                           |                   |            |
|-------------------------------|---------------------------|-------------------|------------|
| <b>Portefeuillehouder</b>     | J.C.J. van Bree           | <b>B&amp;W</b>    | 7 mei 2019 |
| <b>Opdrachtgever</b>          | 5.1.2.e                   | <b>Presidium:</b> |            |
| <b>Opsteller</b>              | 5.1.2.e                   | <b>Commissie:</b> |            |
| <b>Datum</b>                  | 30 april 2019             | <b>Raad:</b>      |            |
| <b>Concernplanning-nummer</b> | 7.99                      |                   |            |
| <b>Zaaknummer</b>             | 50023821                  |                   |            |
| <b>Betrokken afdelingen</b>   | AOG, BJO, COM, FIN en IVA |                   |            |
| <b>Openbaarheid</b>           | Openbaar                  |                   |            |

### Onderwerp

Proces bedrijventerreinprogrammering de Peel

### Beslispunten

1. Kennisnemen van door de zes Peelgemeenten opgestelde raadsinformatiebrief.
2. De raadsinformatiebrief door te geleiden naar de gemeenteraad.

### Inleiding

De portefeuillehouders Economie van de vijf peelmunicipaliteiten (Deurne, Asten, Someren, Laarbeek en Gemert-Bakel) en Helmond zijn een proces opgestart, met het doel om tot gezamenlijke bedrijventerrein programmeringsafspraken te komen. De bijgevoegde raadsinformatiebrief heeft als doel de 6 gemeenteraden te informeren over het ingezette proces, de urgentie te duiden waarom de gemeenten gezamenlijk dit proces ingaan én aan te geven op welke manier de raad wordt betrokken in dit proces.

### Beoogd effect

De raad te informeren over het ingezette proces om te komen tot bedrijventerreinprogrammeringsafspraken in de Peel. De inzet van de gemeente Helmond is om duidelijkheid te krijgen óf het mogelijk is om buiten de gemeentegrenzen van de gemeente Helmond een regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen.

### Argumenten

De gemeente Helmond heeft eerdere programmeringsafspraken op subregionaal niveau met het stedelijk gebied Eindhoven gemaakt. Subregio de Peel heeft dergelijke afspraken tot voor kort niet gemaakt. Dat de Peel deze afspraken nu wil gaan maken heeft een aantal redenen.

Belangrijkste reden is, dat door de groeiende economie de urgentie om regionale afspraken te maken groter geworden. Een aantal gemeenten hebben geen of nauwelijks ontwikkelruimte en andere gemeenten hebben kwantitatief een overaanbod, maar hebben kwalitatief nog steeds te weinig ruimte voor bedrijven om te ontwikkelen. In het recente verleden is bij het ontwikkelen van nieuwe werklocaties in de regio (zoals Florapark in Asten), de noodzaak van regionaal afstemmen bij de onderbouwing van bestemmingsplannen (in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking) in de praktijk gebleken.

De provincie Noord-Brabant heeft nieuwe prognosecijfers voor de bedrijventerreinen gepubliceerd. Deze nieuwe prognosecijfers vragen om een verdere kwalitatieve duiding van de cijfers. Verder voert de provincie de druk op de subregio's op om (hernieuwde) programmeringsafspraken te maken.

Helmond pakt dit op met het stedelijk gebied, maar heeft er zeker voordelen bij om dit ook op het niveau van de Peel te doen. Dat Helmond meedoet in de Peel is in lijn met het college besluit van 26 februari; *Alvorens het onderzoek naar de locatie BZOB-Zuid verder uit te werken in overleg te treden met de andere Peelmunicipaliteiten over een mogelijk regionaal bedrijventerrein nabij de A67, onder andere via het onlangs gestarte overleg over de programmering van bedrijventerreinen voor De Peel.*



Op het niveau van de Peel wordt er met behulp van professionele procesbegeleiding een verdere kwalitatieve en kwantitatieve verdieping gemaakt, waarna er scenario's worden uitgewerkt om gezamenlijk de mismatch te kunnen oplossen. Het proces is erop gericht om bij de ontwikkeldagen van de provincie op 26 juni een door de colleges gedragen scenario te kunnen presenteren. In de tweede helft van 2019 zal het gekozen scenario worden uitgewerkt, de raden betrokken en de besluitvorming plaatsvinden.

## **Kantttekeningen**

Er zit een behoorlijke tijdsdruk op het proces, zowel bestuurlijk als ambtelijk is er weinig ruimte om af te wijken in het proces.

## **Financiën**

Tot nu toe zijn er geen financiële consequenties. Aan de keuze van een scenario kunnen financiële consequenties verbonden zijn, zowel in positieve als in negatieve zin.

## **Communicatie**

Afgesproken is dat de communicatie over dit proces zo veel mogelijk gezamenlijk vanuit de 6 peelmunicipaliteiten wordt gedaan.

Wethouder Biemans zal (namens de 6 Peelmunicipaliteiten de bestuurlijk trekker van dit proces) na besluitvorming over de RIB in de colleges op 7 mei, op 10 mei een persgesprek organiseren om het proces verder toe te lichten.

## **Vervolg**

In bijlage 2 wordt grofmazig de planning geschetst. Voor de ontwikkeldagen (RRO) van 26 juni zijn nog 2 portefeuillehoudersoverleggen, waarbij de laatste nog ingepland moet worden (vindt nu net na 26 juni plaats). U zult rond deze poho's worden meegenomen in de voortgang van het proces en als nodig / opportuun worden gevraagd een besluit te nemen over de voorgestelde scenario's.

Na de zomer wordt een gezamenlijke bijeenkomst voor de zes gemeenteraden georganiseerd. De precieze invulling van deze bijeenkomst en de manier waarop input wordt verzameld wordt nog uitgewerkt in juli wordt de gemeenteraad hierover nader geïnformeerd.

## **Bijlagen**

- Raadsinformatie brief
- Procesplanning



## Collegevoorstel besluitvormend

|                               |                        |                   |   |
|-------------------------------|------------------------|-------------------|---|
| <b>Portefeuillehouder</b>     | S.J.P.H.A. van de Brug | <b>Commissie:</b> | - |
| <b>Opdrachtgever</b>          | 5.1.2.e                |                   |   |
| <b>Opsteller</b>              | 5.1.2.e                | <b>Raad:</b>      | - |
| <b>Datum</b>                  | 17 maart 2021          |                   |   |
| <b>Concernplanning-nummer</b> | 7.197                  |                   |   |
| <b>Zaaknummer</b>             | 50426174               |                   |   |

### Onderwerp

Vaststelling locatiestudie regionaal bedrijventerrein De Peel / Brainport-Oost

### Beslispunten

1. De rapportage 'Ruimtelijke locatiestudie bedrijventerrein, Nieuw regionaal bedrijventerrein Peelgemeenten' vast te stellen
2. De bijgaande reactie te verzenden aan de bestuurlijk trekkers van het regionaal bedrijventerrein De Peel / Brainport-Oost, met als belangrijkste onderdelen:
  - a. Locatie Kloostereind definitief te schrappen als potentiële locatie.
  - b. Locatie Varenschut beschikbaar te houden voor de shortlist en vervolgstudie.
  - c. Bij locatie Varenschut enkel het gebied ten noorden van de Rochadeweg mee te nemen en de mogelijkheid te onderzoeken of een deel van Hoogeind met een transformatieproces eventueel samen met Lungendonk betrokken kan worden.

### Inleiding

#### Aangepast voorstel

Een eerdere versie van het onderhavige voorstel is in de vergadering van 15 maart aangehouden met het verzoek het terug te leggen in de vergadering van 23 maart. Daarbij werd verzocht te verduidelijken hoe het schrappen van Kloostereind in de besluitvorming geborgd is. In dit aangepaste voorstel zijn daarvoor twee passages toegevoegd, welke geel gearceerd zijn.

#### Ambitie voor een sterke regionale economie

De Peelgemeenten hebben de ambitie om gezamenlijk een regionaal bedrijventerrein te realiseren. Dit is bekrachtigd in de bedrijventerreinenafspraken De Peel 2020. Het regionaal bedrijventerrein moet zowel de bedrijventerreinenmarkt van De Peel als Stedelijk Gebied Eindhoven bedienen. Met een zogenaamd 'functioneel grootschalig werkmilieu' (kavels vanaf 5.000 m<sup>2</sup>) kan het enerzijds ruimte bieden aan verplaatsers en doorgroeiërs uit deze twee subregio's en anderzijds nieuwe werkgelegenheid van buiten aantrekken. Het eerstgenoemde is van belang om het regionale MKB voldoende perspectief te bieden. Ook biedt het mogelijkheden om bedrijfslocaties te transformeren die momenteel in of nabij woonkernen of het stedelijk weefsel gelegen zijn. Het aantrekken van nieuwe bedrijven is van belang om mee te kunnen blijven profiteren van de dynamiek van Brainport. Meer diversiteit zorgt voor een versterking van de keten en uiteindelijk ook voor meer (brede) welvaart voor de regio.

#### Belang van een regionaal bedrijventerrein

Het belang van het regionaal bedrijventerrein De Peel is:

- Evenwichtige spreiding van het aanbod binnen Zuidoost Brabant, versterken van de oostvleugel van de regio
- Voorkomen dat (grote) bedrijven vertrekken uit de regio of zich niet vestigen (werkgelegenheid)

- Creëren passend aanbod, aansluitend bij vraag en kwalitatieve opgave: juiste aanbod, op de juiste plek, met de juiste kwalitatieve randvoorwaarden
- Ruimte scheppen om op andere plekken transformaties mogelijk te maken
- Vraagclustering van Helmond-De Peel-Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), en vraag van buiten de regio
- Specifiek voor Helmond, het versterken van de positie Helmond als tweede stad in de Brainport, tandem met Eindhoven voor regionale economie

Omdat dit regionaal bedrijventerrein dient als alternatief voor bedrijventerrein BZOB-Oost in Helmond, is uitgegaan van eenzelfde omvang: 50-70 hectare netto uitgeefbaar terrein. Dat komt overeen met 100 hectare bruto (inclusief infrastructuur, water, inpassing, etc.). Omdat er bij een dergelijke ontwikkeling ook rekening gehouden dient te worden met een eventuele uitbreiding op termijn, is voor de locatiestudie uitgegaan van een zoekgebied van 150 hectare bruto. Het moet zowel vraag uit de Peel als SGE kunnen bedienen.

## Gezamenlijk traject naar realisatie

Om te komen tot de realisatie van dit regionaal bedrijventerrein zijn de Peelgemeenten, in overleg met SGE, vanaf begin 2020 een gezamenlijk traject ingegaan. Dat kent de volgende fasering:

Fase 1 – Eerste (ruimtelijke) verkenning potentiële locaties (van longlist naar shortlist)

Fase 2 – Verdiepend haalbaarheidsonderzoek ruimtelijk, economisch en maatschappelijk/politiek, op basis van globale MER-beoordeling (van shortlist naar voorkeurslocatie(s))

Fase 3 – Planologische procedure (PlanMER), ontwerp businesscase en organisatiemodel

Fase 4 – Realisatiefase

Na iedere fase volgt een go / no-go moment. De totale doorlooptijd bedraagt (minimaal) 5-8 jaar.



## Toelichting locatiestudie

Om te komen tot een geschikte locatie is in de eerste fase een onderzoek gedaan naar ruimtelijk geschikte locaties. BRO heeft het eindrapport van deze locatiestudie in februari 2021 opgeleverd. De centrale vraag van dit onderzoek luidde: *Welke locatie(s) in de Peelgemeenten is/zijn het meest geschikt voor nieuw(e) aan te leggen regionale bedrijventerrein(en)?* Daarbij is, mede naar aanleiding van de opmerkingen tijdens de raadsconsultatie op 18 september 2019, ook aangegeven om aandacht te hebben voor geografische spreiding van locaties, waarmee zowel de zuid- als noordkant van de (Peel)regio bediend kan worden. Vanwege de benodigde kritische massa en impact op de omgeving heeft het de voorkeur om uit te gaan van één locatie van voldoende omvang en niet uit te gaan van het 'opknippen' in meerdere locaties.

Om tot de meest geschikte locaties te komen, is een *grofmazige ruimtelijke studie* uitgevoerd op basis van provinciaal beleid. De volgende uitgangspunten zijn daarbij leidend geweest: het gaat om een totale initiële omvang van in circa 150 hectare bruto. Dit is voor de uiteindelijke realisatie van in ieder geval een bedrijventerrein met een oppervlakte van 50 tot 70 hectare netto uitgeefbare grond en de eventuele bijkomende functies en mogelijke ruimte voor uitbreiding op de lange termijn.



## Methodiek

- Selectie van locaties:
  - Om te voorzien in een level playing field tussen gemeenten is er door BRO voor gekozen om de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant als belangrijkste bron te hanteren bij de selectie van zoeklocaties. Dat leidt tot zoeklocaties binnen het stedelijk afweegbaar gebied of daar waar er sprake kan zijn van een verantwoorde uitbreiding ervan.
  - Daarnaast zijn er enkele wenslocaties ingebracht die met het oog op toekomstige ontwikkelingen mogelijk ook in beeld zouden kunnen komen of eerder zijn voorgekomen in de MEROS studie. Deze locaties die later zijn toegevoegd voldoen op 1 of meerdere aspecten niet aan het afwegingskader. Dit is ook aan gegeven in de studie. Ze zijn wel gescoord op de criteria en het wegingskader. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een longlist van dertien potentiële locaties.
- Beoordeling van locaties: Om uiteindelijk te komen tot een beperkter aantal zoeklocaties, zijn deze locaties gescoord op een aantal criteria. De hoofdthema's daarvan zijn: ruimtelijke kwaliteit, natuur, infrastructuur, milieu en duurzame energie-opwekking. In oktober 2020 heeft het subregionaal overleg EZ De Peel, zonder vooraf kennis genomen te hebben van de potentiële locaties, het wegingskader definitief vastgesteld. De criteria zijn daarbij van een weging voorzien.

## Ranking locaties

Op basis van dit wegingskader is gekomen tot een ranking van de zoeklocaties. Onderstaand is de longlist opgenomen.

| Ranking | Zoeklocatie (gemeente)       | # kaart (in bijlage) |
|---------|------------------------------|----------------------|
| 1       | Stegen (Asten)               | 8                    |
| 2       | Bussel – Beekerloop (Asten)  | 2                    |
| 3       | Varenschut (Helmond)         | 6                    |
| 4       | Achterbroek (Someren)        | 11                   |
| 5       | Kloostereind (Helmond)       | 3                    |
| 6       | Diesdonk (Asten)             | 10                   |
| 7       | Someren-Eind (Someren)       | 5                    |
| 8       | Peeleindseweg (Laarbeek)     | 13                   |
| 9       | Someren-Noord (Someren)      | 7                    |
| 10      | Lungendonk (Someren)         | 12                   |
| 11      | Deelse Kampen (Gemert-Bakel) | 9                    |
| 12      | Het Broek (Geldrop-Mierlo)   | 4                    |
| 13      | Deurne-Zuid (Deurne)         | 1                    |

Ranking longlist op basis van concepteindrapportage BRO, maart 2021

## Naar een shortlist

In het (extra) subregionaal overleg EZ De Peel van 19 november is afgesproken om de ranking van de longlist zoals opgenomen in de rapportage van BRO als basis te nemen en aan de hand van deze lijst een shortlist samen te stellen van minimaal 3 en maximaal 5 locaties.

Om te komen tot een evenwichtige shortlist zijn – naast de vastgestelde ranking - de volgende aspecten van belang:

- Andere (verregeande) plannen voor het aangegeven zoekgebied (waar nog geen rekening mee is gehouden in fase 1 van de studie)
- Koppeling met bestaand lokaal / regionaal beleid (waaronder Ruimtelijke agenda De Peel, Ruimtelijk afwegingskader De Peel)
- Relatie met opgaves ten aanzien van verstedelijking, mobiliteit, infrastructuur, landschap, duurzaamheid (waaronder MIRT, Ontwikkelstrategie De Peel, RES, NOVI Omgevingsagenda)
- Positie binnen de bedrijventerreinenmarkt van de Peel en Stedelijk Gebied Eindhoven

De bovenstaande aspecten zullen meegenomen worden in fase 2 van het proces (zie eerdere processtappen).

Ondanks dat de longlist tot stand is gekomen op basis van een zo objectief mogelijk en transparant afwegingskader, kunnen locaties op weerstand stuiten. Mede omdat niet alle aspecten in dit stadium al zijn meegenomen: de

locatiestudie is zoals eerder aangegeven de eerste grove 'zeef' op basis van het richtinggevend provinciale beleid. Wanneer er naar oordeel van het college locaties definitief afvallen/verwijderd moeten worden uit de longlist, kan een reactie gegeven worden aan de bestuurlijk trekkers. Verzoek is om een reactie aan de hand van de bovenstaande vier punten te onderbouwen. Dit om de lokale belangen goed in het regionale perspectief te kunnen plaatsen. Eenzelfde onderbouwing moet aangevoerd worden voor locaties die niet hoog scoren, maar waarvoor het toch wenselijk geacht wordt dat deze meegenomen worden in fase 2.

## **Besluitvorming**

De reacties op de locaties, zoals in bijgaande brief over Kloostereind en Varenschut, zullen besproken worden in een bestuurlijk overleg EZ en IGA. In dit overleg dient vervolgens gekomen worden tot subregionale afstemming, zoals bedoeld in Artikel 5.20 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en conform de daarvan afgeleide bedrijventerreinafspraken in De Peel.

De conclusies worden meegenomen in een nieuw collegevoorstel over het vaststellen van de shortlist. Dat voorstel staat gepland voor medio april 2021. De individuele colleges nemen daarmee uiteindelijk het definitieve besluit over welke locaties in fase twee nog onderzocht gaan worden. De andere locaties vallen definitief af.

## **Beoogd effect**

Vaststellen van de BRO locatiestudie en de daarin opgenomen longlist, die als basis dient voor een shortlist van locaties waarvoor verdiepende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd gaan worden in fase 2.

## **Argumenten**

### *1.1. Objectieve ruimtelijke studie naar de mogelijke locaties*

Het locatieonderzoek bestaat uit een driedelige aanpak. Om tot de juiste zoeklocaties te komen, is op basis van provinciaal beleid een afwegingskader ontwikkeld. Daarnaast zijn er op basis van ambtelijke en bestuurlijke consultatierondes nog enkele zoeklocaties toegevoegd. Aan de hand van een set aan criteria vanuit beleid en de markt, zijn de zoeklocaties verder getoetst. Door een weging toe te kennen aan de criteria is gekomen tot een uitgebalanceerd en zo objectief mogelijk wegingskader. Dat heeft uiteindelijk geleid tot een ranking van de dertien potentiële locaties. Verder verdiepend haalbaarheidsonderzoek (ruimtelijk, economisch en maatschappelijk/politiek) moet uitwijzen welke locatie(s) het meest kansrijk zijn.

### *1.2. Afronding van fase 1, basis voor nader haalbaarheidsonderzoek in fase 2*

Door het vaststellen van de locatiestudie kan op basis van de bevindingen en de longlist gekomen worden tot een shortlist. Daarmee kan fase 1 afgerond worden en een start worden gemaakt met fase 2.

### *2.1. Reacties worden meegenomen bij het samenstellen van de shortlist voor fase 2.*

De locatie Kloostereind is uit het afwegingskader naar voren gekomen om dat het binnen het provinciale beleid nog steeds is aangeduid als 'Stedelijk afweegbaar'. De locatie voldoet echter niet aan de vereiste kritische omvang, ligt niet gunstig in relatie tot de hoofdwegen, en ligt te dicht bij een woonwijk, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden tot modern bedrijventerrein zeer beperkt zijn. Ontwikkeling tot bedrijventerrein is verder in strijd met de lokale beleidslijnen en ambities. Gezien de verregaande plannen voor het realiseren van een landschapspark en de maatschappelijke en politieke gevoeligheden, wordt verzocht deze locatie niet verder mee te nemen in het onderzoek en deze definitief af te laten vallen voor fase 2.

De gemeenteraad heeft vorig jaar besloten dat het gedeelte ten zuiden van de Rochadeweg als natuurgebied wordt ontwikkeld (Zuidpunt Varenschut) en dit gedeelte dient daarom niet meegenomen te worden in fase 2. Er zijn wel mogelijkheden om ten noorden van de Rochadeweg de ontwikkeling van Varenschut-Noord te koppelen aan een transformatie cq herstructurering van Hoogeind zodat het mogelijk (een deel van) de vraag van het regionaal bedrijventerrein kan opvangen. Om aan voldoende hectaren te komen zou ook Lungendonk (aan N612) betrokken kunnen worden.



De nadere onderbouwing van het verzoek aan de bestuurlijk trekkers van het regionaal bedrijventerrein is als bijlage opgenomen.

## *2.2. Reactie roept op tot integrale blik, met oog voor andere majeure opgaven.*

Vanwege de groei aan woongebieden de komende jaren, is het ook wenselijk nieuwe werklocaties te realiseren die werkgelegenheid kunnen bieden. Om de woon-werkafstanden niet verder te vergroten is het wenselijk zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande stedelijke structuur en (hoofd)infrastructuur (A67, N612 en N279). Daarbij is het nodig een verbinding te leggen met opgaven uit onder meer de Regionale Energiestrategie, het MIRT en de nog op te stellen Ontwikkelstrategie voor De Peel.

## **2.3. Er volgt nog separaat voorstel over shortlist**

De reactie uit de bijlage wordt meegenomen naar het bestuurlijk overleg EZ-IGA. Afspraak is dat locaties waarvan colleges op een goed onderbouwde wijze, conform de aangegeven punten, aangegeven dat deze niet beschikbaar zijn voor bedrijventerreinontwikkeling definitief afvallen. Met een nieuw voorstel over de shortlist (de locaties die overblijven en kansrijk zijn) zullen alle Peelgemeenten individueel in moeten stemmen.

## **Kanttekeningen**

### *1.1. Het betreft alleen een grofmazige ruimtelijke studie*

Het bepalen van de voorkeurslocatie van het regionaal bedrijventerrein gaat over meer dan alleen ruimtelijke aspecten. Ook economische, maatschappelijke en politieke haalbaarheid spelen nadrukkelijk een rol. Deze ruimtelijke locatiestudie vormt dan ook slechts de eerste grofmazige selectie van zoekgebieden. In fase twee volgt een nadere verdiepende studie op de shortlist.

### *1.2. Er is alleen beoordeeld op basis van provinciaal beleid*

Om te voorzien in een level playing field tussen gemeenten is er door BRO voor gekozen om de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant als belangrijkste bron te hanteren bij de selectie van zoeklocaties. Hierdoor is er niet of zeer beperkt gekeken naar regionaal en lokaal beleid. Deze aspecten komen nadrukkelijk terug in fase 2. Daarnaast zijn enkele locaties die op het eerste oog ook potentie bieden, zoals Scheepstal aan de N279, door de gekozen benaderingswijze niet meegenomen.

## **Financiën**

Er zijn geen financiële consequenties.

## **Communicatie**

Gezien de maatschappelijke en politieke gevoeligheid en de mogelijke speculaties op gronden, is het nadrukkelijk niet de bedoeling hierover extern te communiceren. Om deze reden zijn de stukken als niet-openbaar aangemerkt. Externe communicatie is dan ook niet wenselijk. Er wordt bij besluitvorming van de shortlist een gerichte communicatiestrategie opgesteld (zie vervolg).

## **Vervolg**

In april-mei volgt op basis van deze locatiestudie en de reactie daarop, een voorstel over de shortlist. Daarin is ook een communicatiestrategie opgenomen. Daarmee wordt fase 1 afgerond. Daarna volgt het verdiepende haalbaarheidsonderzoek in fase 2. De doorlooptijd hiervan is naar verwachting ongeveer een jaar (incl. besluitvormingsprocedures). Omwille van zorgvuldigheid en integraliteit is afgesproken dat het subregionaal overleg Economie en Intergemeentelijk Afstemmingsoverleg Ruimte (IGA) hierin samen optrekken. Daarbij is ook afgesproken dat er waar mogelijk en nodig een koppeling gemaakt wordt met de planning van de nog op te stellen Ontwikkelstrategie de Peel. In fase 2 worden ook externe stakeholders als Provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en BrabantWater betrokken worden. Ook zal er nadrukkelijk afstemming plaatsvinden met SGE.



## **Bijlagen**

1. BRO locatiestudie 'Ruimtelijke locatiestudie bedrijventerrein, Nieuw regionaal bedrijventerrein Peeltgemeenten'
2. Bijlage kaartbeeld longlist locaties
3. Reactie aan bestuurlijk trekkers



## Collegevoorstel besluitvormend

|                               |                        |                   |                |
|-------------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Portefeuillehouder</b>     | S.J.P.H.A. van de Brug | <b>Commissie:</b> | Maak een keuze |
| <b>Opdrachtgever</b>          | 5.1.2.e                |                   |                |
| <b>Opsteller</b>              | 5.1.2.e                |                   |                |
| <b>Datum</b>                  | 23 juni 2021           | <b>Raad:</b>      | Maak een keuze |
| <b>Concernplanning-nummer</b> | 7.234                  |                   |                |
| <b>Zaaknummer</b>             | 50619404               |                   |                |

### Onderwerp

Afronding fase 1 regionaal bedrijventerrein - vaststellen shortlist **NIET-OPENBAAR**

### Beslispunten

1. De eerste drie locaties van de aangepaste longlist (na het wegvallen van de locaties o.b.v. collegebesluit in maart 2021) mee te nemen als shortlist in fase 2: Varendschut, Achterbroek en Someren-Eind
2. Bij de onderzoeken in fase 2 de inhoudelijke reacties van de colleges op de locaties mee te nemen.
3. In fase 2 een koppeling te maken met bestaande kaders en strategische ontwikkelingen ten aanzien van economie, infrastructuur en landschap (o.a. MIRT, Ruimtelijk Afwegingskader De Peel, Ontwikkelstrategie De Peel)
4. Voor fase 2 een begroting te laten uitwerken op basis waarvan de financiële consequenties met een separaat voorstel voor besluitvorming kunnen worden voorgelegd.

### Inleiding

De Peelgemeenten hebben de ambitie om gezamenlijk een regionaal bedrijventerrein te realiseren. Dit is bekrachtigd in de bedrijventerreinenaafspraken De Peel 2020. Omdat dit regionaal bedrijventerrein dient als alternatief voor bedrijventerrein BZOB-Oost in Helmond, is uitgegaan van eenzelfde omvang: 50-70 hectare netto uitgeefbaar terrein. Dat komt overeen met 100 hectare bruto (inclusief infrastructuur, water, inpassing, etc.). Omdat er bij een dergelijke ontwikkeling ook rekening gehouden dient te worden met een eventuele uitbreiding op termijn, is uitgegaan van een zoekgebied van 150 hectare bruto. Het terrein moet zowel vraag uit de Peel als SGE kunnen bedienen.

### Fasering

De totale doorlooptijd tot realisatie bedraagt (minimaal) 5-8 jaar en kent de volgende fasering:

*Fase 1 – Eerste (ruimtelijke) verkenning potentiële locaties (van longlist naar shortlist)*

*Fase 2 – Verdiepend haalbaarheidsonderzoek ruimtelijk, economisch en maatschappelijk/politiek, op basis van globale MER-beoordeling (van shortlist naar voorkeurslocatie(s))*

*Fase 3 – Planologische procedure (PlanMER), ontwerp businesscase en organisatiemodel*

*Fase 4 – Realisatiefase*

Met dit collegebesluit ronden we fase 1 af. Als tussenstap heeft het college eerder op 22 maart j.l. ingestemd met de locatiestudie en de daarin opgenomen lijst van locaties, met in achtneming van reactie op de locatie Kloostereind en Varendschut (zaaknummer 50426174).

### Van longlist naar shortlist

Om te komen tot zoekgebieden is door adviesbureau BRO in opdracht van de Peelgemeenten een locatiestudie uitgevoerd. Dit resulteerde in 13 potentiële locaties, inclusief een rangorde op basis van een objectief wegingskader. De colleges in de Peelgemeenten hebben deze locatiestudie eind maart 2021 vastgesteld. Enkele colleges hebben daarbij een inhoudelijke reactie gegeven op de locaties die gelegen zijn op hun grondgebied. Ook het waterschap



heeft een reactie gegeven. Deze reacties hebben er toe geleid dat enkele locaties niet meer meegenomen kunnen worden in fase 2. De rangorde van de longlist is daarop aangepast. Tevens zijn er suggesties gedaan om enkele locaties in samenhang met de omgeving en/of andere locaties te beschouwen. Onderstaand een overzicht van de reacties op de overgebleven locaties.

| Locatie       | Gemeente       | Opmerking/reactie                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Varenschut    | Helmond        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reactie Helmond: alleen noordelijk deel en in samenhang met Lungendonk</li> <li>2. Reactie Waterschap: niet geschikt, laaggelegen binnen beekdalbegrenzing, beperkt ruimte voor hydrologisch neutrale ontwikkeling</li> </ol> |
| Achterbroek   | Someren        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stipdonk zou betrokken kunnen worden</li> </ol>                                                                                                                                                                               |
| Someren-Eind  | Someren        | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Someren-Noord | Someren        | <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Reactie Waterschap: laaggelegen in oud beekdal, inundatie gevoelig met bestaande robuustheidsopgave</li> </ol>                                                                                                                |
| Lungendonk    | Someren        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reactie Helmond: in samenhang met Varenschut</li> <li>2. Reactie Waterschap: grote wateropgave, maar wel mogelijkheden (zie MEROS). Onderzoek naar haalbaarheid nodig</li> </ol>                                              |
| Deelse Kampen | Gemert-Bakel   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nog afstemmen met Gemert-Bakel</li> <li>2. Reactie Waterschap: grote wateropgave, maar wel mogelijkheden</li> <li>3. Heeft negatieve score in BRO studie</li> </ol>                                                           |
| Het Broek     | Geldrop-Mierlo | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nog afstemmen met Geldrop-Mierlo</li> <li>2. Betrekken Waterschap De Dommel</li> <li>3. Heeft negatieve score in BRO studie</li> </ol>                                                                                        |

## Voorstel shortlist

Met de vaststelling van de locatiestudie hebben de colleges in de Peel als uitgangspunt meegegeven dat er in fase 2 drie tot vijf locaties meegenomen kunnen worden. Op basis van de bovenstaande rangorde en met in achtneming van de reacties is het voorstel om de volgende drie locaties als shortlist aan te merken:

1. Varenschut
2. Achterbroek
3. Someren-Eind

Deze shortlist vormt input voor fase 2. In deze fase worden alle relevante ruimtelijke, economische, maatschappelijke en politieke aspecten nader verkend. Er wordt een globale planMER uitgevoerd voor deze drie locaties.

## Beoogd effect

Vaststellen van de shortlist van locaties waarvoor verdiepende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd gaan worden in fase 2. Tevens het vastleggen van enkele uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze vervolgfase.

## Argumenten

### 1.1. Doet recht aan rangorde locatiestudie en reacties van colleges daarop

De locaties zijn geselecteerd op basis van een zorgvuldige studie. Van invloed op de samenstelling van de uiteindelijke shortlist zijn de verzoeken van de colleges van Asten, Helmond en Laarbeek om de locatie(s) op hun grondgebied niet op te nemen. Vanwege het wegvallen van deze locaties, lopen de scores van de overgebleven locaties sterk uiteen. Het is alles beschouwende niet logisch is om locaties met een lage of zelfs negatief score mee te nemen in het vervolgproces. De eerste drie locaties die nu als shortlist voorgesteld worden, hebben een goede score in de locatiestudie en bieden voldoende aanknopingspunten voor nader onderzoek.

### 2.1 De reacties van colleges vergen nader onderzoek



De haalbaarheid van de suggesties die zijn gedaan om enkele locaties vanuit een breder perspectief te beschouwen en/of in samenhang met andere locaties (niet voortgekomen uit de locatiestudie) te onderzoeken, vraag aanvullende studie. Dit wordt meegenomen in fase 2. Primaire vertrekpunt blijven de locaties die zijn voortgekomen uit de locatiestudie van BRO.

### *3.1 Integrale blik nodig op ruimtevragen*

Vanuit meerdere invalshoeken zijn er ruimteclaims. Naast de ruimtevraag ten behoeve van economie, valt te denken aan duurzaamheid, infrastructuur, landschap en recreatie. De ligging van werklocaties, zeker waar het terreinen van deze omvang betreft, hangt ook samen met de strategie voor verstedelijking, de woonopgave en bereikbaarheid. Deze dienen dan ook zoveel als mogelijk in samenhang gezien te worden. Het Ruimtelijk Afwegingskader De Peel vormt hiervoor al een basis, maar ook zal er nadrukkelijk afstemming plaatsvinden met de nog op te stellen Ontwikkelstrategie De Peel ten aanzien van wonen, werken en infrastructuur. Daarnaast zijn er meerdere randvoorwaarden waar rekening mee gehouden dient te worden, zoals milieu (o.a. stikstof), energievoorziening en waterhuishouding. Deze thema's worden ook met de daarvoor verantwoordelijk partners afgestemd.

### *4.1. Verdere uitwerking vraagt brede ondersteuning en aanvullende expertise*

Het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein is een majeure en complexe opgave. Gerichte ondersteuning is nodig om dit tot een succes te maken. Dat wordt ook onderstreept door voorbeelden elders in Brabant en Nederland. Kortom: gerichte capaciteit en expertise is nodig en die ontbreekt bij de Peelgemeenten momenteel. Er moet nog een onderbouwde begroting worden opgesteld, maar op basis van eerste zichten is de komende jaren voor de ondersteuning circa € 200.000 nodig. Over drie jaren gaat het dan in totaal om € 600.000, waarmee het aandeel van iedere betrokken gemeente € 100.000 zou zijn. Deze incidentele investering kan na realisatie ten laste worden gelegd van de exploitatie van het regionaal bedrijventerrein. Hiervoor wordt nog een organisatiemodel uitgewerkt. Hiervoor zijn meerdere mogelijkheden (bijvoorbeeld bestuurlijke samenwerking, Gemeenschappelijke Regeling, aandeelhouderschap in een BV, Ontwikkelmaatschappij, etc.). Welke bijdrage er gevraagd wordt vanuit de nog op te stellen begroting is ook afhankelijk van de bijdrage van de Provincie Noord-Brabant. Een eerste cofinanciering van € 180.000 is aangevraagd. Er volgen nog gesprekken over de wijze waarop de Provincie verder nog kan ondersteunen. De financiële consequenties worden nog separaat aan het college voorgelegd.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Langjarig commitment nodig*

Het realiseren van een gezamenlijk regionaal bedrijventerrein is een majeure opgave met een lange doorlooptijd. Het is van cruciaal belang dat er politiek en maatschappelijk draagvlak is en blijft voor het initiatief. Daarbij is een goede balans tussen zorgvuldige voorbereiding achter de schermen en open communicatie naar stakeholders nodig. Om dit te borgen wordt een extern procesmanager aangesteld met ervaring in majeure gebiedsontwikkelingen en complexe besluitvormingstrajecten. De communicatiestrategie zal ook onderdeel zijn van de opdracht.

## **Financiën**

Om in de vervolgfase te kunnen beschikken over voldoende capaciteit en expertise zijn aanvullende financiële middelen nodig. Er wordt een begroting uitgewerkt. Op basis daarvan kan er een benodigd budget bepaald worden voor onderzoeken en organisatie. Hierbij zal ook gebruik gemaakt worden van best practices elders. De financiële consequenties worden nog separaat aan het college voorgelegd.

## **Communicatie**

Gezien de maatschappelijke en politieke gevoeligheid en de mogelijke speculaties op gronden, is het nadrukkelijk niet de bedoeling hierover extern te communiceren. Om deze reden zijn de stukken als niet-openbaar aangemerkt. Externe communicatie is dan ook niet wenselijk. Er wordt samen met een nog aan te stellen procesmanager en communicatieadviseurs op korte termijn een communicatiestrategie uitgewerkt. Daarbij is het ook nodig om eerst goed inzicht te krijgen in de belangen die spelen rond de locaties die op de shortlist opgenomen worden.

**Vervolg**

Met dit collegebesluit wordt fase 1 afgerond. Hierna volgt het verdiepende haalbaarheidsonderzoek in fase 2. De doorlooptijd hiervan is naar verwachting ongeveer een jaar (incl. besluitvormingsprocedures). Met de aanvullende middelen wordt er gerichte capaciteit en expertise ingezet, onder andere inzet van een procesmanager. Omwille van zorgvuldigheid en integraliteit is afgesproken dat het subregionaal overleg Economie en Intergemeentelijk Afstemmingsoverleg Ruimte (IGA) bij de verdere uitwerking vanaf fase 2 samen optrekken. Daarbij is ook afgesproken dat er waar mogelijk en nodig een koppeling gemaakt wordt met de planning van de nog op te stellen Ontwikkelstrategie de Peel. In fase 2 worden ook externe stakeholders als Provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en BrabantWater betrokken. Ook zal er nadrukkelijk afstemming plaatsvinden met SGE.

**Bijlagen**

1. Shortlist op kaart



## Collegevoorstel besluitvormend

|                               |                   |                      |                                  |
|-------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------------------|
| <b>Portefeuillehouder</b>     | M.V. de Kort      | <b>Besluitdatum:</b> | 8 oktober 2024                   |
| <b>Opdrachtgever</b>          | 5.1.2.e           | <b>Commissie:</b>    | Adviescommissie 10 december 2024 |
| <b>Opsteller</b>              | 5.1.2.e           |                      |                                  |
| <b>Datum</b>                  | 19 september 2024 |                      |                                  |
| <b>Concernplanning-nummer</b> | 7.349             | <b>Raad:</b>         | 14 januari 2025                  |
| <b>Zaaknummer</b>             | 52172854          |                      |                                  |
| <b>Documentnummer</b>         | 52204006          |                      |                                  |

### Onderwerp

Vaststellen Bedrijventerreinenvisie en beëindigen financieel arrangement

### Voorstel

1. In te stemmen met het raadsvoorstel en dit doorgeleiden naar de gemeenteraad.

### Inleiding (en eventueel voorgeschiedenis besluitvorming)

*De provincie heeft de regio gevraagd een nieuw programmering Werklocaties te maken.*

Op basis van de door Stec Groep opgestelde prognoses heeft de provincie verzocht een programmering te maken op minimaal laag-scenario voor de periode tot 2030, met een doorkijk naar 2040. Dit verzoek is eind september 2022 door het College van Gedeputeerde Staten aan de gemeenten in de regio verzonden.

*De regio heeft besloten om de programmering dit keer regionaal aan te pakken.*

In de vorige programma-periode is de bedrijventerreinenprogrammering subregionaal opgepakt in de vier subregio's in Zuidoost-Brabant, waarbij met een oplegnotitie de onderlinge samenhang is toegelicht. Voor de nieuwe programma-periode hebben de gemeenten in Zuidoost-Brabant de intentie met elkaar uitgesproken om tot één gezamenlijke programmering voor Zuidoost-Brabant te komen. Dit heeft geleid tot voorliggende regionale bedrijventerreinenprogrammering.

### Visie als basis voor verdere afspraken

Deze visie werklocaties is de basis voor de regionale programmeringsafspraken werklocaties (RPW). Voor de subregio's is een aantal inhoudelijke thema's bepaald die aan de orde moeten komen om uiteindelijk te komen tot gedragen programmeringsafspraken. De thema's hebben we vervolgens vevat in een zevental bouwstenen die de basis vormen voor onze visie en antwoord geven op:

- Wat staat ons te doen om onze ambitie te bereiken?
- Hoe realiseren we deze ambitie?

Ten aanzien van het financieel arrangement geldt dat de uitgangspunten, alsmede alternatieve doeleinden zijn onderzocht en geconcludeerd is dat het huidige financieel arrangement geen doel meer vervult.

### Impact op stad en inwoners

De regionale visie werklocaties is al eens besproken en wel op de Omgevingsdag van juli 2023. Doelstelling was toen het vaststellen van de geactualiseerde visie Werklocaties, opdat deze kan dienen als basis voor de nieuwe bedrijventerreinenprogrammering voor het SGE. Na die Omgevingsdag is nog input opgehaald bij de raden in de regio, maar is de raden nog niet om instemming gevraagd, omdat beoogd was dit te doen bij vaststelling van de programmering. Op de Omgevingsdag van juli 2024 is de definitieve visie werklocaties bevestigd en afgesproken deze ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraden van de 21 gemeenten in Zuidoost Brabant. Daarvoor is nu het tijdstip gekomen. De visie was al gereed en heeft zijn rol als basis voor de verdere programmering vervuld. Nu moet deze nog formeel ter vaststelling aan de raden voorgelegd worden, als onderdeel van de Regionale Programmering Werklocaties, welke -naast de visie- bestaat uit een Uitvoeringsstrategie en een Uitvoeringsagenda. Enkel de visie wordt als kaderstellend beleid ter vaststelling aan de gemeenteraden voorgelegd. De overige twee delen ter kennisname.

## Argumenten

### *1.1 De programmering bestaat uit een visie en twee programmeringsdocumenten.*

Basis voor de regionale bedrijventerreinenprogrammering is een gezamenlijke visie op de ontwikkeling van de regio op het gebied van bedrijventerreinen. Deze visie kent niet enkel een economische invalshoek, maar is ook afgestemd op de Regionale Ontwikkelstrategie. De visie heeft een lange termijn horizon.

### *1.2 De individuele raden van de 21 gemeenten wordt gevraagd de visie vast te stellen.*

De 'Visie werklocaties Zuidoost-Brabant, versie 4.1' wordt gezien als het kaderstellende document voor de regionale bedrijventerreinenprogrammering. Kaderstellende documenten moeten door de gemeenteraad worden vastgesteld. De visie is in juli 2023 op de Omgevingsdag al eens besproken met de 21 colleges, provincie en waterschappen. Na die Omgevingsdag is in het najaar van 2023 nog input opgehaald bij de raden in de regio, maar is de raden nog niet om instemming gevraagd, omdat beoogd was dit te doen bij vaststelling van de programmering op de Omgevingsdag. Op de Omgevingsdag van juli 2024 is de definitieve visie werklocaties bevestigd en afgesproken deze ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraden van de 21 gemeenten in Zuidoost Brabant.

### *1.3 De twee programmeringsdocumenten worden gezien als uitwerkingsdocumenten.*

In de programmering maken we onderscheid tussen de uitvoeringsstrategie en de uitvoeringsagenda. De uitvoeringsstrategie bevat uitspraken en afspraken over de manier waarop we de visie op onze bedrijventerreinen tot uitvoering willen brengen. De strategie gaat dus vooral over de hoe-vraag. Deze zal iedere vier jaar, na het verschijnen van de nieuwe provinciale prognoses, worden herijkt. De uitvoeringsagenda gaat vervolgens in op het tot uitvoering brengen van deze strategie. Hier hebben we het dus over aantallen hectares en mogelijke locaties, maar ook over het toekomstbestendig maken en houden van reeds bestaande bedrijventerreinen. De agenda richt zich dus meer op de wat- en waar-vragen. De uitvoeringsagenda bevat een continu proces en wordt jaarlijks op de Omgevingsdag geactualiseerd.

### *1.4 Op de Omgevingsdag van juli 2024 is ingestemd met de uitvoeringsstrategie.*

Afgelopen juli zijn zowel de uitvoeringstrategie als de uitvoeringsagenda besproken door de 21 colleges, provincie en beide waterschappen. Daarbij is geconcludeerd dat alle partijen kunnen instemmen met de uitvoeringsstrategie en dat de uitvoeringsagenda nog verdere uitwerking behoeft. Door de concept uitvoeringsagenda wel nadrukkelijk als startpunt voor deze nadere uitwerking te benoemen, geven alle partijen aan de ingezette richting te onderschrijven. Om u volledig te informeren treft u zowel de uitvoeringsstrategie als de uitvoeringsagenda bijgevoegd aan. Zoals reeds aangegeven is de concept uitvoeringsagenda een basis voor nadere uitwerking. De Uitvoeringsagenda is het meest dynamische van de drie programmeringsdocumenten en de bedoeling is om deze Uitvoeringsagenda jaarlijks te actualiseren op basis van een nog op te zetten monitoring.

### *2.1 Waarom een uitspraak over het Financieel Arrangement?*

De visie werklocaties kan niet los worden gezien van het Financieel Arrangement. Dit Financieel Arrangement is in 2016 bij de programmering in het leven geroepen, waarbij gemeenten die gronden uit moesten nemen hiervoor een financiële tegemoetkoming ontvingen. Gemeenten die wel mochten ontwikkelen betaalden daarvoor een bijdrage. Het was bedoeld om de mismatch tussen vraag en aanbod aan te pakken waarbij het 'samen uit-samen thuis principe' en 'als ware we 1 gemeente' voorop stond. Ten opzichte van 2016 zijn de omstandigheden flink gewijzigd. In 2016 was er sprake van een overprogrammering en konden niet alle terreinen worden uitgegeven. In het 'stoplichtmodel' dat toen gebruikt werd bij de programmering, waren er terreinen die op 'groen' stonden en uitgegeven mochten worden en er waren de terreinen die op 'rood' gezet moesten worden, deze mochten geen grond uitgeven. In 2021 was er geen sprake meer van overprogrammering en dus ook niet meer van 'rode' terreinen

### *2.2 Is een financieel arrangement nog wel nodig?*

Omdat de visie werklocaties de bestaande programmeringsafspraken met het SGE gaat vervangen, moet er ook een uitspraak worden gedaan over het aan de programmeringsafspraken gekoppelde financieel arrangement. De principes en uitgangspunten voor het Financieel Arrangement worden nog steeds onderschreven, maar de grondslag onder de afspraken is komen te vervallen. In 2024 is sprake van een tekort aan werklocaties en sommige terreinen moeten versneld in ontwikkeling worden genomen. De komende jaren worden naar alle waarschijnlijkheid ook geen terreinen uitgenomen. Daarnaast wordt op dit moment een andere programmeringssysteematiek opgebouwd (adaptief programmeren in plaats van het stoplichtmodel) en wordt voor 21 gemeenten in het MRE de programmering opgesteld (in plaats van enkel voor het SGE). Daarom is de vraag gesteld of het Financieel Arrangement in deze tijd nog wel nodig is.



## 2.3 Geen alternatieve aanwending van middelen

Inmiddels is de Programmering 2024 afgerond en zijn de processtappen uit het Financieel Arrangement 2021 gevolgd. De portefeuillehouders economie hebben op 6 juni 2024 vastgesteld dat er een tekort is aan werklocaties en dat er dus geen terreinen uitgenomen worden en er dus geen rode terreinen zijn zoals bedoeld in het Financieel Arrangement. Vervolgens is onderzocht of er andere doeleinden zijn waarvoor de bijdragen ingezet kunnen worden, zoals intensiveren van bestaande bedrijventerreinen of als bijdrage voor werklocaties met een regionaal belang en een zwaar negatieve businesscase. Vanwege administratieve redenen is de inzet van het Financieel Arrangement voor andere doeleinden echter niet geschikt. Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording moet de causaliteit tussen de bijdrage vanuit de werklocaties en het andere doeleind goed worden gemotiveerd. Maar er blijkt niet direct een inhoudelijk verband tussen beiden te zijn. Daarnaast is het onwenselijk om een jarenlange reservering in de gemeentelijke grondexploitatie op te nemen. En dat zou wel het geval zijn omdat het SGE zelf geen organisatievorm is waar de bijdragen kunnen worden geïnd en uitgegeven. Daarom wordt geadviseerd het Financieel Arrangement te beëindigen.

## 3.1 Afschaffen van financieel arrangement heeft financiële consequenties

In het Financieel Arrangement 2021 is afgesproken dat de principes volgens Financieel Arrangement 2016 nog gelden: dus terreinen die mogen ontwikkelen ('groen') betalen een bijdrage: € 10 per gemeentelijke m2 uitgeefbare grond en terreinen die uitgenomen moeten worden ('rood') ontvangen een tegemoetkoming per gemeentelijke m2 uitgeefbare grond. In 2021 is ook, omdat er geen rode terreinen waren, besloten dat de gemeenten de bijdrages zouden reserveren totdat hierover bij programmering 2024 een besluit is genomen. Voor Helmond was in de grondexploitatie Automotive Campus rekening gehouden met een te betalen bijdrage aan het financieel arrangement van € 320.000. Met het beëindigen van het financieel arrangement komt deze bijdrage te vervallen. Het Financieel Arrangement was uniek in Nederland en heeft zeker haar nut bewezen. Maar het SGE heeft deze afspraken niet meer nodig. Met het beëindigen van het Financieel Arrangement hoeven gemeenten die in de toekomst werklocaties uit gaan geven geen bijdragen in de grondexploitatie meer te reserveren. Dit geldt dus ook voor de beoogde nog te openen grondexploitatie Varendschut Noord.

## Kanttekeningen en risico's

*Visie kaderstellend, maar de uitwerking niet*

Visie werklocaties wordt gezien als kaderstellend document en wordt daarom na de Omgevingsdag ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Op basis van deze visie worden de Uitvoeringsstrategie en Uitvoeringsagenda uitgewerkt. In de Uitvoeringsstrategie worden de in de visie gestelde kaders uitgewerkt in een programmeringsproces. Daarmee is duidelijk hoe gemeenten uitvoering willen geven aan de visie. Deze strategie zal dan ook voor langere tijd vastliggen en bijvoorbeeld aangepast worden nadat een nieuwe provinciale prognose en opgave wordt uitgebracht (2026). De Uitvoeringsagenda bevat de daadwerkelijke programmering van de werklocaties en een overzicht van de acties die nodig zijn om de uitvoeringsstrategie te kunnen uitvoeren. De uitvoeringsagenda zal jaarlijks worden aangepast aan de hand van de monitoring en voortgang van de verschillende acties.

De Uitvoeringsstrategie en Uitvoeringsagenda worden gezien als uitwerkingen van de visie en zijn dus collegebevoegdheden (waardoor met name de Uitvoeringsagenda op toekomstige Omgevingsdagen ook regelmatig geactualiseerd kan worden).

## Juridische context en impact privacy

N.v.t.

## Financiën en prioritering

Het beëindigen van het Financieel Arrangement 2021 betekent dat de bijdragen van de gemeenten Eindhoven, Helmond, Oirschot en Veldhoven vervallen (zie tabel 1 van bijlage advies financieel arrangement). Voor Helmond betekent dit dat de te betalen bijdrage van € 320.000 die in de grondexploitatie Automotive Campus was opgenomen komt te vervallen. Bij de herziening van de grondexploitaties bij de jaarrekening 2024 zal dit verwerkt worden in de grondexploitatie Automotive Campus.

Daarnaast hoeft in de toekomst bij nieuwe grondexploitaties voor werklocaties geen rekening meer gehouden te worden met de financiële bijdrage. Dit zal een positief effect hebben op de te verwachten eindresultaten van die toekomstige grondexploitaties (o.a. Varendschut Noord).

## Communicatie

N.v.t.

## Participatie



Raadsleden is eerder de mogelijkheid geboden om op de extra Metropoolconferentie op 27 september 2023 in een aparte werksessie met elkaar van gedachten te wisselen over de concept visie.

## **Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Met het vaststellen van de visie werklocaties door de gemeenteraad is de weg vrij om de uitvoeringsstrategie en de uitvoeringsagenda vast te leggen. We mikken hiertoe op de Omgevingsdag van eind 2024.

## **Bijlagen**

1. Raadsvoorstel visie werklocaties en financieel arrangement (52172881)
2. RPW Visie werklocaties Zuidoost-Brabant versie 4.1 (52173196)
3. RPW Uitvoeringsstrategie Zuidoost-Brabant definitief (52173201)
4. RPW Uitvoeringsagenda Zuidoost-Brabant werkversie (52173206)
5. Advies financieel arrangement Stedelijk Gebied Eindhoven (52204003)



## Collegevoorstel besluitvormend

|                               |              |                     |                   |
|-------------------------------|--------------|---------------------|-------------------|
| <b>Portefeuillehouder</b>     | M.V. de Kort | <b>Besluitdatum</b> | 21 mei 2024       |
| <b>Opdrachtgever</b>          | 5.1.2.e      | <b>Commissie:</b>   | n.v.t.            |
| <b>Opsteller</b>              | 5.1.2.e      |                     |                   |
| <b>Datum</b>                  | 15 mei 2024  |                     |                   |
| <b>Concernplanning-nummer</b> | 7.301        |                     |                   |
| <b>Zaaknummer</b>             | 52011074     | <b>Raad:</b>        | 10 september 2024 |
| <b>Documentnummer</b>         | 52011101     |                     |                   |

### Onderwerp

Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost.

### Voorstel

1. In te stemmen met het bijgevoegde Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost.
2. De burgemeester machtigt wethouder de heer M.V. de Kort om het convenant namens de gemeente te ondertekenen, welke plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van instemming door de raad.
3. De raad instemming te vragen voor de (maximale) garantstelling van € 300.000,-- , voor de duur van de werking van het convenant. Indien er een beroep wordt gedaan op de garantstelling, dan vindt dekking plaats vanuit de Algemene Reserve.

### Inleiding (en eventueel voorgeschiedenis besluitvorming)

Sinds 2019 loopt er een onderzoek door de zes Peelgemeenten – samen met de provincie, het waterschap en Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) – naar de locatiekeuze voor een regionaal bedrijventerrein in het oosten van Brainport. De ambitie van de Peelgemeenten om een gezamenlijk regionaal bedrijventerrein te realiseren is vastgelegd in de bedrijventerreinenafspraken De Peel 2020, de Ontwikkelstrategie De Peel en de Economische Agenda De Peel 2022-2027. Het regionaal bedrijventerrein (RBT) moet zowel de bedrijventerreinenmarkt van De Peel als het SGE bedienen.

Het locatieonderzoek heeft geleid tot een voorkeurslocatie (Lungendonk / Varenschut-Noord). Op 7 december 2023 is door de raad het voorkeursrecht bekrachtigd. In Someren heeft dit op 14 december 2023 plaatsgevonden door een geamendeerd raadsbesluit, waarin is opgenomen dat het plangebied Lungendonk met ca. 50 ha verkleind wordt en dat er aanvullende informatie komt over de wijze van samenwerking, exploitatie en een organisatieopzet.

De stuurgroep heeft besloten om de samenwerking tussen de deelnemende gemeenten tot uitdrukking te brengen in een document dat de intentie van de regionale doelen omschrijft. Dat document, het Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (bijlage 1), is voorbereid door de EZ ambtenaren van de deelnemende gemeenten en opgesteld door juridisch adviesbureau AKD. De werkingsduur is tot 1 juli 2025, maar de stuurgroep is van mening dat een eerste proeve van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) eind 2024 beschikbaar moet zijn. Het convenant is dus enkel de voorloper van de SOK en geeft de stuurgroep de tijd om tezamen met alle stakeholders te komen tot een samenwerkingsmodel, inclusief een uitgewerkt governance model en keuze voor een samenwerkingsvehikel met rechtspersoonlijkheid. Daarnaast voorziet het convenant in een afsprakenkader, waarin het (financiële) risico voor elke deelnemer tot het moment van de totstandkoming van de SOK is gemaximeerd. Hiermee kan het convenant voorzien in een belangrijk onderdeel van het amendement in Someren.

In 2024 is door de RBT-projectorganisatie aan de gevraagde onderdelen van de Somerense raad gewerkt. Daarbij is geconstateerd dat voor een SOK het belangrijk is dat de kring van deelnemende partijen zich een



definitief oordeel moet kunnen vormen over een aantal belangrijke zaken, zoals het beoogde profiel van het terrein, de wijze van acquisitie, het governance model, de samenwerkingsvorm en de wijze van financiering. Deze werkzaamheden zijn in volle gang, maar zullen in de SOK worden meegenomen. Een belangrijke reden daarvoor is dat verdere optimalisatie werkzaamheden in planologische en financiële zin benodigd zijn, maar ook afspraken met SGE en de provincie, welke gericht zijn op lastenverlichting van de projectkosten en risico reductie, vergen tijd. Op basis hiervan wordt duidelijkheid over de inhoud en opzet van de SOK in het najaar 2024 verwacht.

## **Impact op stad en inwoners**

Het convenant is de voorloper op de samenwerkingsovereenkomst, welke uiteindelijk leidt tot een vehikel, waarin 6 gemeenten samenwerken om voldoende werklocaties voor de regio tot stand te brengen voor de komende 20 tot 30 jaar. Dit past in de schaa sprong maatregelen, waarin naast groei in inwoneraantal ook faciliteiten op werklocatie gelijke tred moeten houden.

## **Argumenten**

### *1.1 Samenwerkende partners*

De in het convenant samenwerkende partners worden als dragende organisaties gezien. Toelating van andere (uitsluitend publieke) partners van buiten de Peel in de aanloop naar de SOK wordt als mogelijkheid opgehouden. Dat betekent niet dat toekomstige partijen automatisch de afspraken van dit convenant moeten volgen. Daarover moeten t.z.t. afspraken worden gemaakt.

### *1.2 Nadere optimalisaties noodzakelijk*

Om tot een eerste inschatting te komen over een verwacht financieel resultaat is ingezet op een onderzoek naar een zo optimaal mogelijk uitgiftepercentage en zijn onafhankelijke grondprij sadviezen opgevraagd. Daarnaast is uit contact met de provincie Noord-Brabant gebleken dat zij de mogelijkheid wil beschouwen om dit project te financieren met een korting op de door ons gehanteerde marktconforme rente. Besluitvorming hierover dient echter plaats te vinden langs de weg van een wensen & bedenkingen procedure in Provinciale Staten, met een verwachte doorlooptijd tot eind van het jaar. Door de stuurgroep is verder een aantal optimalisatie taken genoemd, welke nu ambtelijk worden uitgewerkt. Dat zijn bijvoorbeeld: een gefaseerde ontwikkeling waardoor relatief dure verwerving verder in de tijd weggezet kunnen worden, relatief duur te verwerven percelen aan de rand van de N612 onderbrengen bij het MIRT-project van een eventuele verbreding van de N612, eigenaren met dure grondposities het recht van zelfrealisatie te gunnen, en waterberging realiseren buiten het plangebied.

### *1.3. Organisatieopzet*

Om tot een organisatieopzet te komen voor de fase na het convenant, is door bureau AKD geadviseerd over de geschiktheid van verschillende samenwerkingsvormen, een publiekrechtelijke samenwerking dan wel een privaatrechtelijke rechtsvorm (er wordt dieper ingegaan op de kenmerken van de verschillende typen gemeenschappelijke regelingen, de besloten vennootschap (BV), de coöperatie en de stichting). Plenaire bespreking in de stuurgroep hiervan komt aan de orde in de tweede helft van 2024, samenhangend met het uitwerken van de SOK en de begrotingsopzet.

### *1.4. Een ondertekend convenant*

De colleges van de Peelgemeenten hebben in mei 2024 een positieve grondhouding aangenomen over het convenant. Het convenant wordt ondertekend door de wethouders EZ van de Peelgemeenten, waarmee voor de grondgebied-gemeenten de verlangde support tastbaar is gemaakt.

### *2.1 Risico gemaximeerd*

Het afwentelen van het risico van de onrendabele top als gevolg van een mogelijk stopzetten van het project wordt gemaximeerd. Dit is opgenomen in artikel 4.5 van het convenant.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Niet instemmen met Convenant.*

Het niet ondertekenen van het convenant heeft consequenties. Op de eerste plaats komt de samenwerkingsgeest van De Peelgemeenten onder druk te staan. Het samenwerkingsverband van de Peelgemeenten, juist opgericht om gemeente overstijgende ontwikkelingen en projecten vanuit een gezamenlijke kracht aan te kunnen gaan, zal qua geloofwaardigheid en daarmee ook aan slagkracht inboeten. Het vermogen om andere toekomstige ontwikkelingen op sub regionale schaal via het samenwerkingsverband aan te kunnen gaan, zal sterk ondermijnd worden.

## *1.2 Convenant verwerpen is mogelijk bedrijvigheid verliezen*

Op de tweede plaats brengt het niet-tekenen van het convenant verder grote risico's met zich mee. Voor de grondgebied-gemeenten kan dit gebrek aan support ertoe leiden dat het voorkeursrecht niet gecontinueerd wordt waarmee de kans een regionaal bedrijventerrein te kunnen realiseren voor de korte termijn verkeken is. Waarschijnlijk ook voor de lange termijn, daar een alternatieve oplossing voor een aaneengesloten terrein niet voorhanden lijkt te zijn. Vanuit de provincie is aangegeven dat een opgesplitst terrein niet tot de mogelijkheden behoort. Ondernemers kunnen door de ontstane impasse als gevolg van het verwerpen van het convenant niet op middellange termijn hun groeiplannen uitvoeren. Snelgroeierende en innovatieve bedrijven zullen zo mogelijk uit de Peelregio verdwijnen met verlies van hoogwaardige werkgelegenheid en technologie. De Peelregio blijft zo staan, of valt verder terug, en verliest daarmee de aansluiting met de Brainport-ontwikkeling.

Breder dan het benoemde aspect van de overbrugging tot een samenwerkingsovereenkomst gaat het bij het ondertekenen van het convenant onderliggend om de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein *an sich*, waar ondernemers van de regio De Peel en de oostflank van het SGE zich kunnen vestigen. Vooral kan hiermee ruimte geboden worden aan de groei van lokaal (stuwend) mkb bedrijven die nauw verbonden zijn met het high-tech-ecosysteem van de Brainport, in de agrarische-, bouw- en (slimme) maakindustrie. Niet alleen is dit nodig om de groei in de regionale bedrijvigheid de komende jaren en decennia te kunnen faciliteren, ook gaat hierdoor doorstroming en schuifruimte ontstaan op de lokale bedrijventerreinen t.b.v. van start-ups en bedrijven die lokaal willen uitbreiden.

De realisatie van een regionaal bedrijventerrein is een van de belangrijkste opgaves en kansen voor 'Werken' opgenomen in de ontwikkelstrategie De Peel en de belangrijkste actie voor de strategie Leef- en vestigingsklimaat in Economische Agenda De Peel 2022-2027. Door de ontwikkeling behouden we De Peel als aantrekkelijke vestigingslocatie binnen Brainport (zowel voor bedrijven als bewoners). Het convenant is een noodzakelijke stap richting de SOK en uiteindelijke realisatie van het regionaal bedrijventerrein.

## *1.3. Effect afschaling*

De Somerense raad heeft in december 2023 de Wvg-Lungendonk onder voorwaarden bekrachtigd, w.o. dat het aanvankelijk gebied met ca. de helft afgeschaald wordt. Dit om tegemoet te komen aan bezwaren in de raad en onder bewoners o.a. om het beslag op flora en fauna te beperken. Het Wvg-gebied, dat gehandhaafd is, zijnde het gebied ten oosten van de weg de Lungendonk, bevat daarmee de 'duurdere' verwervingen. Hoewel niet becijferd is een bijkomend effect van de afschaling daarmee een minder gunstig grex-resultaat.

## *1.4. Optimalisaties*

In dit stadium moeten nog zeker de nodige reserves worden gemaakt:

- De schetsontwerpen zijn in korte tijd met de nodige zorgvuldigheid opgesteld, maar dat neemt niet weg dat in de komende maanden nog genoeg onderzoek punten resteren. Vooral de waterhuishouding en milieuzonering verdienen nadere detaillering, evenals verkeer (beperken doorstroming Lierop) en mogelijkheden ontsluiting op de N612.
- Dat geldt ook voor de financiële doorrekening die op robuuste wijze is geprojecteerd op de schetsen, maar waarin een aantal principiële zaken nog onderzocht moet worden.

## **Juridische context en impact privacy**

Het voorstel heeft geen impact op de privacy van de inwoners. Juridische risico's behelzen de reguliere ontwikkelingsrisico's welke verband houden met of voortvloeien uit gebiedsontwikkeling. Deze risico's worden

door alle deelnemende gemeenten in gelijke parten met elkaar gedeeld met een cap (plafond) van € 300.000,-- per gemeente. Het risico wordt in eerste instantie gelopen door de grondgebonden gemeenten i.v.m. aankoop van opstallen en grond. Mocht de samenwerking – om wat voor reden dan ook – niet doorgaan dan worden de overheadkosten en bijkomende kosten van de deelnemende gemeenten dus wel gedeeld. Helmond en Someren zijn dan nog uitsluitend met de verworven zaken.

## **Financiën en prioritering**

De kosten die moeten worden gemaakt vanwege de aankopen van onroerende zaken vanuit de Wvg-vestiging Lungendonk/Varenschut door de grondgebied gemeenten Someren en Helmond, vallen buiten de procesdoelen. De grondgebied gemeenten zullen deze aankopen tot het moment van de SOK aankopen/financieren volgens hun eigen reguliere wijze. De waarden en bezittingen zullen te zijner tijd worden overgeheveld in het samenwerkingsvehikel. Daarvoor worden in de SOK de nodige afspraken opgenomen.

De grondgebied-gemeenten lopen enkel risico in het geval de SOK – om wat voor reden dan ook – niet tot stand komt. In dat geval voorziet het convenant in een afrekening van de overheadkosten, welke in normale situaties niet zouden zijn gemaakt. In het voorkomende geval wordt dit risico dat elke gemeente loopt gemaximeerd tot € 300.000,-. Deze 'cap afspraak' is tot stand gekomen in het gezamenlijk ambtelijk EZ overleg van de betrokken deelnemers. Mocht dit risico intreden, dan wordt het bedrag ten laste gebracht van de Algemene Reserve.

Voor de goede wordt benadrukt dat het voorlopig geprognosticeerde nominaal verlies van € 25,2 miljoen in geen enkel verband staat met het risico dat een gemeente nu loopt, althans indien en zolang de werkingssfeer van het convenant voortduurt. Dit verlies dient op de eerste plaats nog verder te worden geoptimaliseerd en op de tweede plaats maakt het projectresultaat te zijner tijd pas deel uit van de SOK. Besluitvorming daarover is voorzien begin 2025. Alsdan vindt een nieuwe fase aan met een eigen risico matrix.

De financiële 'Afwegingsladder' is niet van toepassing.

## **Communicatie**

Vanwege de impact van het project en de wens om de Somerense raad optimaal te betrekken, worden alle betrokken raden met bijgevoegde RIB geïnformeerd.

## **Uitvoering, evaluatie en vervolg**

De bovengenoemde berekeningen voor de concept-grex zijn gepresenteerd aan de stuurgroep Regionaal bedrijventerrein Brainport Oost van 10 april 2024. De stuurgroep heeft daarop geconcludeerd dat het convenant (met onderbouwingen) ter besluitvorming aan de colleges van de Peelgemeenten moet worden voorgelegd. Daarmee zitten alle gemeenten op hetzelfde spoor.

Opvolgend aan dit voorstel aan de colleges zal voor Helmond nog een extra spoor moeten worden bereden. Als grondgebonden gemeente zal de raad een aanvullend besluit moeten nemen bij aankoop van eigendommen in het plangebied. Mocht dat zich voordoen dan wordt hiervoor een separaat beslisdocument opgemaakt.

Met de komst van de nieuwe procesmanager/kwartiermaker wordt de komende maanden ingezet op het vervolmaken van de schetsen tot een volwaardige Voorlopig Ontwerp (VO) door Royal Haskoning DHV, dat uiteindelijk moet leiden tot een omgevingsplan. Daarnaast zal de procesmanager de projectorganisatie en de overige "optimalisatie draaiknoppen" nader uitwerken. Het contact met het Ontwikkelbedrijf van de Provincie wordt intensief voortgezet voor een verdere beschouwing van de financieringsopties.

Ter voorbereiding op de SOK wordt verder gewerkt aan een aantal belangrijke zaken die ten behoeve daarvan uitwerking behoeven, zoals: het beoogde profiel van het terrein, de wijze van acquisitie, het governance model en de samenwerkingsvorm. Maar ook aan afspraken met SGE. Op basis hiervan wordt verwacht dat duidelijkheid over de inhoud en opzet van de SOK pas in het najaar 2024 te verwachten is.

Naast de bestuurlijke kartrekker Tom Oomen (wethouder Financiën, economie, duurzaamheid en vastgoed te Deurne) is met de komst van de tweede bestuurlijke kartrekker (wethouder John Bankers uit Asten, portefeuille:



Ruimtelijk Domein) de afstemmingsgroep weer volledig bemenst. Ook zijn er twee ambtelijke opdrachtgevers aangetreden: Robbert Halffman (gemeentesecretaris uit Deurne) en Nick Scheltens (gemeentesecretaris Geldrop-Mierlo). Door deze aanwas is het project behoorlijk versterkt en wordt de planvormingsfase met vertrouwen tegemoet gezien.

## **Bijlagen**

- Bijlage 1 Convenant Regionale Bedrijventerrein Brainport-Oost
- Bijlage 2 Raadsvoorstel
- Bijlage 3 Raadsinformatiebrief



## Collegevoorstel opiniërend

|                               |              |                   |                       |
|-------------------------------|--------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Portefeuillehouder</b>     | M.V. de Kort | <b>Commissie:</b> |                       |
| <b>Opdrachtgever</b>          | 5.1.2.e      |                   |                       |
| <b>Opsteller</b>              | 5.1.2.e      |                   |                       |
| <b>Datum</b>                  | 6 juli 2023  | <b>Raad:</b>      | Volgt: in najaar 2023 |
| <b>Concernplanning-nummer</b> | 7.301        |                   |                       |
| <b>Zaaknummer</b>             | 51567275     |                   |                       |

### Onderwerp

Beantwoording aan Stuurgroep Regionale Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT)

### Voorstel

1. In te stemmen met de reactie richting de Stuurgroep Regionale Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT);
2. Eventuele opmerkingen mee te geven aan wethouder De Kort om in te brengen tijdens de eerstvolgende stuurgroep bijeenkomst.

### Inleiding

Op meerdere momenten is het college meegenomen in de ontwikkeling van bedrijventerreinen. De laatste maal was op 16 mei. Toen heeft uw college positief besloten op het verzoek van de Stuurgroep Regionale Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT) om het aantal zoekgebieden naar een potentieel regionaal bedrijventerrein uit te breiden van 3 naar 5. Inmiddels is het haalbaarheidsonderzoek naar de meest geschikte locatie afgerond. Een drietal belangrijke hoofd- onderzoeksrapporten heeft de gebieden op een aantal punten beoordeeld. RHDHV heeft een technische analyse gemaakt van de gebieden, Stec heeft een profielschets gemaakt en Grondgidsen heeft een globale financiële analyse gemaakt. De rapporten hebben geleid tot technische opmerkingen, welke op onderdelen nog worden verwerkt. Het eindresultaat zal niet wezenlijk veranderen. De meest voor hand liggende keuze om Achterbroek in Someren aan te wijzen als voorkeurslocatie is door de provincie om beleidsredenen afgewezen op basis van water en natuuroverwegingen (blauw-groene zone). Andere locaties zijn financieel of qua positie niet aantrekkelijk. Resteert de combinatie Varendonk / Lungendonk. Dit wordt nu door de stuurgroep voorgedragen aan de betrokken Peelgemeenten.

In voorbereiding op de besluitvorming op de locatiekeuze van het regionale bedrijventerrein B&W's van de Peelgemeenten is in bijlage 2 een uniform concept besluitvormend voorstel (model Someren) opgenomen t.b.v. alle betrokken colleges opgesteld. Dit document is besproken in het gecombineerde ambtelijke/bestuurlijke IGA/EZ De Peel overleg op donderdag 29 juni jl. op de Automotive Campus in Helmond. De inzet van het overleg was om dat beslidsdocument als pasklaar aan de colleges ter besluitvorming aan te bieden, zodat het document nog voor aanvang van het zomerreces in alle colleges kon worden behandeld. De achtergrond hiervan is simpel: het geeft de stuurgroep houvast en stimulans om enkele cruciale voorbereidingswerkzaamheden in gang te zetten.

Hoewel in het overleg veel bijklank werd gegeven aan het document, is ervoor gekozen om dit niet te doen. Bovendien wordt een voorstel van een andere gemeente nooit 1-op-1 ingebracht ter besluitvorming in Helmond. Vandaar dat gekozen is om een tussenstap in te lassen. Dit om alle colleges in staat te stellen om op een zorgvuldige wijze aandachtspunten mee te geven. Het collegevoorstel van Someren dient uitsluitend als achtergrondinformatie te worden gelezen.

Na het gecombineerde ambtelijk/bestuurlijk overleg is een drietal vragen geformuleerd, die van belang zijn om met elkaar te doorleven en te delen. De vragen raken de gezamenlijke visie op samenwerken en zijn de eerste bouwstenen voor het vorm en gestalte geven van het samenwerkingskader. De vragen staan in een zogeheten oplegnotitie, zoals opgenomen in bijlage 1. Alle antwoorden op deze vragen zijn van belang voor de voortgang. De antwoorden geven richting aan het ambtelijk voorbereidingsproces gedurende de zomer om een raadsvoorstel, inclusief communicatieplan en WvG voor te bereiden.

### Overeenkomsten / Verschillen



Het haalbaarheidsonderzoek naar 5 zoekgebieden omvat 4 gebieden in Someren en 1 gebied (Varenschut ten zuiden van wat nu als Varenschut Noord in eigen beheer wordt ontwikkeld) in Helmond. Helmond heeft destijds een beroep gedaan om in regionaal De Peel verband bedrijventerrein te ontwikkelen, nadat gebleken was dat op eigen terrein ontwikkeling van grootschalige percelen en hogere milieu categorieën nauwelijks in grote omvang meer mogelijk is. Varenschut-Noord is thans in ontwikkeling, maar is met zijn 15 ha. redelijk beperkt in het bieden van perspectief. Bovendien is dit terrein ook aangewezen om bestaande bedrijven in Helmond te faciliteren, die om uiteenlopende redenen moeten verhuizen. Het regionale bedrijventerrein is een oplossing voor onze vraag aan bedrijfsruimte. Het gebied Varenschut is bekend om zijn kassengebied. Het overvloeien van dit gebied in het aanpalende gebied Lungendonk in Someren is daarom logisch.

## Concept beantwoording van de gestelde vragen door de stuurgroep

Hierna de concept antwoorden in rood gemarkeerd op de gestelde drie vragen door de stuurgroep Regionale Bedrijventerrein Brainport Oost.

1. Is uw college bereid op basis van alle voorhanden informatie in te stemmen met de voorgestelde locatiekeuze Varenschut / Lungendonk als beoogd regionaal bedrijventerrein in De Peel? Zo nee, wat zijn vanuit uw gemeente uw bedenkingen? **Ja, de gemeente Helmond is daartoe gaarne bereid. Uit de onderzoeks stukken blijkt dat in eerste instantie een ander preferente gebied meer voor de hand lag, maar naar nu blijkt dat dit om een uitlopende redenen niet mogelijk is, vinden wij Varenschut/Lungendonk ook vanuit stedelijke afwegingen en bestaande bedrijvigheid in de omgeving een zeer logische keuze. Nadere afbakening van dit gebied lijkt ons een volgende logische stap.**
2. Is uw college bereid deze locatiekeuze ook als preferentiekeuze voor te leggen aan uw raad? Zo nee, welke belemmeringen ziet uw college dan? **Ja met het oog op onze beantwoording bij vraag 1, zijn wij voornemens dat te doen. De raad heeft uiteraard als bevoegd gezag altijd het laatste oordeel.**
3. Is uw college bereid te streven naar de participatie in een gezamenlijk risicodragend samenwerkingsvehikel? Zo nee, waarom niet? Zo ja, heeft uw college daarin nog een reactie mee te geven? **Ja, het college is daartoe bereid. Wij gaan daarbij uit dat het consortium aan deelnemende gemeenten vooraf met elkaar onderzoekt onder welke randvoorwaarden het samenwerkingsvehikel het beste kan excelleren. We denken daarbij ten minste aan uitgifte- en acquisitiebeleid van de samenwerking, consensus over het profiel van de bedrijvigheid, kosten baten afspraken en andere noodzakelijke afspraken die een zelfstandige exploitatie mogelijk moeten maken.**

## Communicatie

Een communicatieplan wordt in nauwe samenwerking met Someren en Helmond nader uitgewerkt door de ambtelijke begeleidingsgroep van RBT en in september voorgelegd. Nadien zal een besluitvormend voorstel aan uw college worden voorgelegd.

## Bijlagen

- 1) Oplegnotitie notitie van de stuurgroep
- 2) Concept besluitvormingsdocument voor De Peel gemeenten, welke bedoeld is als richtinggevend document. Het definitieve document wordt september aangeboden ter besluitvorming op 26 september 2023



## Besluitenlijst: College van B&W

Datum 25-02-2025  
Aanvang 09:15  
Locatie Collegekamer

### Aanwezigen

#### College

Arno Bonte  
Harrie van Dijk  
Marita van Lierop  
Sjoerd Potters  
Thomas Tuerlings  
Erik de Vries  
Gaby van den Waardenburg

#### Overig

Piet Buijtels  
Karen van IJzendoorn  
Martijn Lier

### 18. 0915 | Uitgangspunten samenwerkingsvorm regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titel                 | 0915   Uitgangspunten samenwerkingsvorm regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost                                                                                                                                                                                                                 |
| Zaakcode              | 79452404608                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Voorstel              | 1. De uitgangspunten voor de samenwerkingsvorm RBT Brainport-Oost vast te stellen;<br><br>2. De intentie tot deelname aan de op te richten gemeenschappelijke regeling (GR) RBT Brainport Oost te bevestigen;<br><br>3. De raadsinformatiebrief vast te stellen en aan de gemeenteraad te zenden. |
| Besluit               | Met inbegrip van wijzigingen, conform.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Interne aantekeningen | In de raadsinformatiebrief moet duidelijk in de visualisering staan dat er naast het RBBO nog een ander bedrijventerrein wordt ontwikkeld.                                                                                                                                                        |



## Besluitenlijst: College van B&W

Datum 06-05-2025  
 Aanvang 09:15  
 Locatie Collegekamer  
 Voorzitter Sjoerd Potters  
 Secretaris Edwin Koop (GS) / Martijn Lier (CS)

### Aanwezigen

#### College

Arno Bonte  
 Harrie van Dijk  
 Martijn de Kort  
 Marita van Lierop  
 Sjoerd Potters  
 Thomas Tuerlings  
 Erik de Vries  
 Gaby van den Waardenburg

#### Overig

Karen van Ijzendoorn  
 Edwin Koop  
 Martijn Lier

### 16. 1913 | Grondverwerving Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titel                 | 1913   Grondverwerving Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zaakcode              | 79452484712                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Voorstel              | 1. In te stemmen met het raadsvoorstel 'Verwerving gronden ten behoeve van Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT), waarin aan de gemeenteraad wordt verzocht om de middelen beschikbaar te stellen voor de verwerving van de woning met grond Kanaaldijk Z.O. 20, (bijlage 1) en dit raadsvoorstel vrij te geven voor doorzending richting besluitvormende gemeenteraadsvergadering van 1 juli 2025. |
| Besluit               | Met inbegrip van wijzigingen, conform.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Interne aantekeningen | In het raadsvoorstel moet duidelijk worden dat de grond moet worden aangekocht omdat dit in de hindercirkel zit van de ontwikkeling van het RBT. Dit wordt in overleg met de portefeuillehouder toegevoegd onder argument 2.1.                                                                                                                                                                                |



## Besluitenlijst: College van B&W

Datum 23-06-2025  
 Aanvang 09:15  
 Locatie Collegekamer  
 Voorzitter Sjoerd Potters  
 Secretaris Edwin Koop (gs) / Jos Couwenberg (plv. cs)

### Aanwezigen

#### College

Arno Bonte  
 Harrie van Dijk  
 Martijn de Kort  
 Marita van Lierop  
 Sjoerd Potters  
 Thomas Tuerlings  
 Erik de Vries  
 Gaby van den Waardenburg

#### Overig

Jos Couwenberg  
 Karen van Ijzendoorn  
 Edwin Koop

### 13. 2611 | Addendum Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zaakcode              | 79452574412                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Portefeuillehouder    | Martijn de Kort                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Voorstel              | <p>1. In te stemmen om de, in het 'Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost', dat onze gemeente heeft afgesloten met de vijf Peelgemeenten, opgenomen werkingsduur te verlengen met twaalf (12) maanden tot 1 juli 2026 en tevens te besluiten om de definitie van 'Onrendabele top' aan te passen en beiden in een addendum op het convenant te regelen;</p> <p>2. De burgemeester verstrekt machtiging aan de portefeuillehouder Economische Zaken om het convenant namens de gemeente Helmond te ondertekenen, welke plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van instemming door de raad, en dit te doen laten plaatsvinden op één van de volgende bestuurlijke overleggen EZ De Peel;</p> <p>3. De raad instemming te vragen om de werkingsduur te verlengen met twaalf (12) maanden tot 1 juli 2026 en tevens te besluiten om de definitie van 'Onrendabele top' aan te passen.</p> |
| Besluit               | Conform.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Interne aantekeningen | Voor de volledigheid: nadrukkelijk afgestemd (regionaal) voorstel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



## Collegevoorstel besluitvormend

|                               |              |                      |                  |
|-------------------------------|--------------|----------------------|------------------|
| <b>Portefeuillehouder</b>     | M.V. de Kort | <b>Besluitdatum:</b> | 25 februari 2025 |
| <b>Opdrachtgever</b>          | 5.1.2.e      | <b>Commissie:</b>    | n.v.t.           |
| <b>Opsteller</b>              | 5.1.2.e      | <b>Raad:</b>         | n.v.t.           |
| <b>Datum</b>                  | 02/17/2025   |                      |                  |
| <b>Concernplanning-nummer</b> | 7.359        |                      |                  |
| <b>Zaaknummer</b>             | 52404608     |                      |                  |
| <b>Documentnummer</b>         | 52404626     |                      |                  |

### Onderwerp

Regionaal bedrijventerrein Brainport-oost.

### Voorstel

1. De uitgangspunten voor de samenwerkingsvorm RBT Brainport-Oost vast te stellen;
2. De intentie tot deelname aan de op te richten gemeenschappelijke regeling (GR) RBT Brainport Oost te bevestigen;
3. De Raadsinformatiebrief vast te stellen en aan de gemeenteraad te zenden.

### Samenvatting

Het college markeert met dit besluit een volgende fase in de samenwerking tussen de Peelgemeenten onderling en met het Stedelijk gebied Eindhoven om een regionaal bedrijventerrein Brainport-oost te realiseren. Dat bedrijventerrein is deels gelegen op grondgebied van de gemeente Helmond. Aan de hand van een negental uitgangspunten geeft u verdere uitvoering aan de samenwerking. Meest in het oog springende uitgangspunt is de keuze voor een gemeenschappelijke regeling als rechtsvorm van de samenwerking. Op het moment dat u de gemeenschappelijke regeling hebt getroffen met de andere deelnemende colleges, bereikt u definitieve overeenstemming over de beoogde samenwerking, zoals vastgelegd in het convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost. Dat convenant hebt u in mei 2024 samen met de vijf andere Peelgemeenten afgesloten.

### Inleiding

Sinds 2019 loopt er een onderzoek door de zes Peelgemeenten – samen met de provincie, het waterschap en Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) – naar de locatiekeuze voor een regionaal bedrijventerrein in het oosten van Brainport. De ambitie van de Peelgemeenten om een gezamenlijk regionaal bedrijventerrein te realiseren is vastgelegd in de bedrijventerreinenafspraken De Peel 2020, de Ontwikkelstrategie De Peel en de Economische Agenda De Peel 2022-2027. Het regionaal bedrijventerrein (RBT) moet zowel de bedrijventerreinenmarkt van De Peel als het SGE bedienen.

Beleidsmatig wordt het RBT onderbouwd in de 'Visie op werklocaties' die eind 2024/begin 2025 door alle gemeenteraden van de MRE-gemeenten is vastgesteld. Hierin is het volgende economische profiel beschreven:

*"De Metropoolregio zet primair in op het faciliteren van de HTSM-sector (High Tech Systems & Materials) als stuwende sector. Subregio's bieden ruimte voor (bestaande) kansrijke sectoren (gerelateerd aan HTSM) voor diversificatie en innovatie. Daarnaast is er ruimte voor voorzienend regionaal en lokaal mkb. De regio biedt ruimte voor (grootschalige) logistiek en datacentra als ze van toegevoegde waarde zijn voor het ecosysteem".*

De hoofdlijnen van het profiel voor het Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost (RBT) is grootschalige bedrijvigheid (groter dan 1 hectare, voormalige milieucategorie 2 t/m 4), met ruimte voor Brainport-gerelateerde logistiek.

De basis van het profiel bestaat uit de reeds aanwezige bedrijven in de Peel en de directe omgeving in Zuidoost-Brabant die willen uitbreiden en verplaatsen. Dit sluit aan op het 'makersdistrict' van Zuidoost-Brabant wat de Peel is, een gebied met een omvangrijk en gevarieerd cluster aan praktisch ingestelde maakbedrijven, met bijzondere accenten op foodtech en automotive. Het gros van deze bedrijven is direct of indirect verbonden aan het hightech ecosysteem van de Brainport en daarmee ook essentieel voor haar economisch succes.

Het locatieonderzoek heeft geleid tot een voorkeurslocatie RBT-BO. Met die locatiekeuze zijn de colleges van de Peelgemeenten in juli 2023 akkoord gegaan. Het regionale bedrijventerrein is geprojecteerd op de locaties Lungendonk in Someren en Varendschut in Helmond. Omvang is circa 100 hectare. Vervolgens hebben de colleges van de grondgebied-gemeenten Someren en Helmond eind september 2023 het voorlopige voorkeursrecht Gemeenten conform de Wvg gevestigd op respectievelijk Lungendonk en Varendschut. Vervolgens is op 7 december 2023 in Helmond het voorkeursrecht door de gemeenteraad bekrachtigd. In Someren heeft dit op 14 december 2023 plaatsgevonden door een geamendeerd raadsbesluit, waarin o.m. is opgenomen dat het Wvg-gebied Lungendonk met ca 50 ha verkleind wordt, zodat het gecombineerde Wvg-gebied Lungendonk-Varendschut dan 100 ha bruto bedraagt.

## Proces tot nu toe: convenant en GR

De bestuurlijke voorbereidingsgroep (de Stuurgroep), waarin behalve de wethouders van de zes Peelgemeenten ook de provincie, de gemeenten Eindhoven, Geldrop-Mierlo en het verantwoordelijke waterschap ambtelijk deelnemen, heeft voorgesteld om de beoogde samenwerking tussen de deelnemende gemeenten vast te leggen in een convenant. Dat convenant is op 23 mei 2024 door alle Peelgemeenten ondertekend. Op basis van de eerder gemaakte locatiekeuze en Wvg-besluiten is de intentie uitgesproken om voor 1 juli 2025 definitieve overeenstemming te bereiken over de samenwerking om te komen tot een gezamenlijk bedrijventerrein. Het convenant is dus enkel de voorloper van de GR en heeft de stuurgroep de gelegenheid gegeven om tezamen met alle stakeholders te komen tot een uitgewerkt samenwerkingsmodel.

Omdat de realisatie van een regionaal bedrijventerrein ten tijde van het ondertekenen van het convenant nog niet vaststond, zijn daarin afspraken gemaakt over het afwentelen van de financiële risico's voor de beide grondgebied gemeenten bij het verwerven van de benodigde percelen. Die afspraken hebben betrekking op een garantstelling door de convenant partners.

Inmiddels ligt een voorkeursvariant voor het samenwerkingsmodel voor. De stuurgroep opteert op basis van een extern advies voor het treffen van een gemeenschappelijke regeling waarbij een openbaar lichaam wordt opgericht. De gemeenschappelijke regeling krijgt taken toebedeeld op het gebied van verdeling van opbrengsten, verdeling van risico's en zeggenschap bij de toedeling van kavels. De komende tijd wordt benut om deze zaken nader uit te werken in een bedrijfsplan. Dat bedrijfsplan wordt tegelijkertijd met de gemeenschappelijke regeling in procedure gebracht.

Ook worden er de komende maanden gesprekken gevoerd met provincie, de gemeente Eindhoven en andere SGE-gemeenten over het verlenen van een financiële bijdrage en ambtelijke ondersteuning aan de gemeenschappelijke regeling. Ook de gemeente Geldrop-Mierlo heeft aangegeven graag bij te dragen aan de samenwerking, maar op welke wijze (deelnemer of samenwerkingspartner) is nog niet duidelijk.

## **Impact op stad en inwoners**

Het doel van het voorstel is een volgende stap te zetten in het realiseren van het regionale bedrijventerrein Brainport Oost in het gebied Lungendonk – Varendschut. Aldus wordt uitvoering gegeven aan de ambitie van de Peelgemeenten om een gezamenlijk regionaal bedrijventerrein te realiseren zoals vastgelegd in de bedrijventerreinenafspraken De Peel 2020, de Ontwikkelstrategie De Peel en de Economische Agenda De Peel 2022-2027.

Door het bevestigen van de deelname aan de samenwerking en het vaststellen van de uitgangspunten wordt duidelijk waartoe de gemeente Helmond zich committeert. Na het vaststellen van de uitgangspunten volgt de volgende fase waarin de gemeenschappelijke regeling wordt opgesteld en een bedrijfsplan voor de organisatie wordt gemaakt. Definitieve overeenstemming over de samenwerking ontstaat eerst wanneer alle deelnemende colleges met toestemming van hun raad hebben besloten deel te nemen aan de GR.,

## **Uitgangspunten**

Uit de voorbereidende gesprekken volgen negen uitgangspunten voor de op te richten samenwerking:

1. RBT wordt gevestigd op de locaties Lungendonk en Varendschut, op het grondgebied van respectievelijk de gemeenten Someren en Helmond.
2. De samenwerking wordt vormgegeven door middel van een gemeenschappelijke regeling 'Openbaar lichaam'.



3. De zes deelnemers aan de gemeenschappelijke regeling zijn:
  - gemeente Asten
  - gemeente Deurne
  - gemeente Gemert-Bakel
  - gemeente Helmond
  - gemeente Laarbeek
  - gemeente Someren
4. Aan de gemeenschappelijke regeling worden uitsluitend collegebevoegdheden gedelegeerd.
5. De gemeenschappelijke regeling kent een gebalanceerde stemverhouding waarbij geen van de deelnemers een vetorecht heeft en bij besluitvorming consensus wordt nagestreefd.
6. Een passende verdeling tussen bijdragen, verdeling van opbrengsten en risico's wordt uitgewerkt in het bedrijfsplan.
7. De gemeenschappelijke regeling biedt een expliciete mogelijkheid om afspraken te maken met andere gemeenten over bijvoorbeeld financiële bijdragen en ambtelijke ondersteuning aan de gemeenschappelijke regeling. In de financieringsovereenkomst worden afspraken gemaakt over de wijze waarop Brainport-Oost bijdraagt aan de regionale doelstellingen.
8. De gemeenschappelijke regeling wordt zodanig vormgegeven dat bestuurlijke drukte beperkt blijft.
9. De gemeenschappelijke regeling treedt uiterlijk op 1 januari 2026 in werking.

## Argumenten

- 1.1 *Met het vaststellen van de uitgangspunten wordt richting gegeven*

De uitgangspunten gaan niet alleen in op de rechtsvorm, maar ook op de taken en bevoegdheden die we overdragen, verhoudingen tussen de deelnemers, verdeelsleutel voor de bijdragen, toekomstbestendigheid en bestuurlijke drukte. De uitgangspunten zijn in overleg met een ambtelijke werkgroep van de deelnemende gemeenten opgesteld en voorbereid.
- 1.2 *De uitgangspunten sturen op de vervolgstappen*

Door het vaststellen van de uitgangspunten wordt een duidelijke richting meegegeven bij het inrichten van de samenwerking. Daarmee wordt de voorspelbaarheid van het volgende op te leveren product (ontwerp gemeenschappelijke regeling en een bedrijfsplan) groter en blijft het proces goed lopen.
- 2.1 *Bevestiging geeft benodigde duidelijkheid*

Voor het uitwerken van een bedrijfsplan en het opstellen van een gemeenschappelijke regeling is het cruciaal om te weten welke gemeenten deelnemen. Welke gemeenten deelnemen bepaalt veel van de uitwerking in de gemeenschappelijke regeling en het bedrijfsplan.
- 2.2 *Deelnemen is in het belang van de gemeente en de regio*
  - a. Deelname is in het belang van onze gemeente, omdat de ontwikkeling van Brainport Oost een antwoord biedt op de behoefte die er is aan een uitbreidingslocatie voor economische groei binnen de Brainport-regio. De ontwikkeling van Brainport Oost komt voort uit de noodzaak om ruimte te bieden voor innovatieve bedrijven en hoogwaardige werkgelegenheid in de regio en de verplaatsing van bedrijven. De uitbreidingslocatie geeft vestigingsruimte voor aan Brainport gerelateerde bedrijven en bedrijven die passen bij de economische structuur van de regio.
  - b. Door deelname aan de GR RBT Brainport Oost wordt een ontwikkeling gerealiseerd die een positieve impact gaat hebben op de werkgelegenheid in de regio.
- 3.1 *De raad heeft later in het proces een belangrijke rol*

Vanaf het begin is het belangrijk om de gemeenteraad goed op de hoogte te blijven houden. In deze fase die voorafgaat aan de formele besluitvorming rondom het vaststellen van een gemeenschappelijke regeling, is het mogelijk dat de gemeenteraad ook inbreng mee kan geven welke verwerkt kan worden in de samenwerkingsafspraken en de tekst van de gemeenschappelijke regeling. Dit kan bijdragen aan een versoepeling in het proces van zienswijze en toestemming.

## Kanttekeningen en risico's

- 1.1 *Negatieve business case levert een mogelijk financieel risico op voor de deelnemers*

Na besluitvorming over de gemeenschappelijke regeling tot deelname zal dit in de begrotingen moeten worden verwerkt.

## 1.2 *Niet alle beoogde deelnemers stemmen in met de uitgangspunten of deelname*

Wanneer niet alle beoogde deelnemers gaan deelnemen in de GR kan in deze fase van het proces dit nog worden verwerkt. Wanneer dit in een later stadium bekend wordt, betekent dit dat er voor bedrijfsplan en gemeenschappelijke regeling het proces opnieuw tegen het licht zal moeten worden gehouden.

## 1.3 *De uitgangspunten worden niet eensluidend vastgesteld*

Als de uitgangspunten niet eensluidend worden vastgesteld is het kader voor het opstellen van de GR niet helder en eenduidig. Het risico is laag omdat via de Stuurgroep alle uitgangspunten zijn vastgesteld.

## 1.4 *Convenant van 23 mei 2024 gaat uit van een definitieve samenwerking op 1 juli 2025*

Een aspect wat nog nadere aandacht verdient is de werking van het convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost. Dat convenant hebt u in mei 2024 afgesloten met de vijf andere Peelgemeenten. Op uw voorstel heeft de gemeenteraad op 10 september 2024 ingestemd met het convenant en met de daarin opgenomen (maximale) garantstelling van € 300.000,- voor de duur van de werking van het Convenant.

De garantstelling heeft betrekking op het afdekken van financiële risico's van de zogenaamde Bijkomende kosten en van de onrendabele top, mocht er voor 1 juli 2025 geen overeenstemming worden bereikt met de Peelgemeenten over de beoogde samenwerking. Bij het afsluiten van het convenant, verkeerden partijen nog in de veronderstelling dat een Samenwerkingsovereenkomst (Sok) de definitieve samenwerking zou regelen, dus het convenant zou opvolgen. Met het besluit dat nu voorligt, verlaat u dat uitgangspunt. De samenwerking wordt nu vormgegeven via het treffen van een gemeenschappelijke regeling, waarbij een openbaar lichaam wordt opgericht.

Omdat besluitvorming daarover ook via de gemeenteraad verloopt, is het niet langer realistisch om te veronderstellen dat voor 1 juli 2025 definitieve overeenstemming wordt bereikt. Daarom zal de datum van 1 juli 2025 (dat eigenlijk de werkingsduur van het convenant bepaalt) aangepast moeten worden om te voorkomen dat het financieel arrangement in werking treedt. Voorstel is om dat via een addendum op het convenant te regelen, op het moment dat vaststaat dat het treffen van een gemeenschappelijke regeling door alle deelnemende colleges wordt onderschreven en in besluitvorming wordt genomen. Aan de raad zal tegelijkertijd met het vragen om zienswijzen over het ontwerp van de gemeenschappelijke regeling, verzocht worden in te stemmen met het verlengen van het convenant via het addendum.

## **Juridische context en impact privacy**

De juridische context is de Wet gemeenschappelijke regelingen. Bij de beschrijving van het vervolgproces wordt de besluitvormingsprocedure geschetst rondom het vaststellen van een gemeenschappelijke regeling.

## **Financiën en prioritering**

In eerdere communicatie naar colleges en raden van de convenantgemeenten is aangegeven dat de grondexploitatie vooralsnog een negatief resultaat laat zien van circa € 16 miljoen. Het uitgangspunt van de grondexploitatie is en blijft om richting een neutraal eindresultaat te komen.

De inzet van de provincie is om mee te doen aan het verkleinen van de financiële risico's en de mogelijke onrendabele top van RBT Brainport Oost. Hiervoor wordt mogelijk de immunisatieportefeuille aangewend, waarover voor de zomer van 2025 besluitvorming in GS en PS plaatsvindt.

Bij concretere uitwerking naar een voorlopig ontwerp van het ruimtelijk inrichtingsplan in 2025 onderzoeken we ook mogelijke voordelen in de aanscherping van de grondexploitatieberekening. Een hogere grondprijs voor logistieke kavels zal meegenomen worden bij de herziening van de grondexploitatie.

Op basis van bovenstaande, en de mogelijke hulp vanuit de provincie Noord-Brabant via het immunisatiefonds, Eindhoven en andere SGE-gemeenten is een budgettaire neutrale exploitatie haalbaar. Met de huidige stand van zaken en bovenstaande informatie wordt thans ingeschat dat het exploitatieresultaat tussen € 0 en € - 5 miljoen euro zal liggen. Indien er een negatieve grondexploitatie resteert, wordt het tekort door de deelnemende gemeenten gedeeld op de door de BBV voorgeschreven wijze (winsten / verliezen nemen conform voortgang grondexploitatie).



De exploitatie zal pas opgestart worden na oprichting van het openbaar lichaam, waarbij de reeds gemaakte kosten door de grondgebied gemeenten (denk aan aankopen, overige kosten) worden ingebracht in de grondexploitatie. Na een definitief besluit tot deelname aan de GR zullen de deelnemende gemeenten hiermee rekening moeten houden in de P&C-documenten.

De gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren dragen elk, gedurende de drie jaren 2023, 2024 en 2025, jaarlijks € 100.000 bij. Van deze in totaal € 1,8 miljoen zijn onder andere bekostigd de projectorganisatie, de locatiestudie, de principeschetsen en onderbouwing, de grondexploitatieberekening, de milieuscan en ook de (externe) advieskosten om te komen tot de oprichting van de beoogde samenwerking. De uitvoeringskosten tot eind juni 2025 bedragen € 1,2 miljoen. Er rest dan een nog bedrag van ruim € 600.000. Het resterende budget lijkt daarmee toereikend om in de tweede helft van 2025, naast de oprichting van de samenwerking, ook nog stappen te zetten in het ruimtelijk proces zoals het uitvoeren van onderzoeken, het opstellen van een programma van eisen, het maken van een voorlopig ontwerp en het actualiseren van de grondexploitatieberekening

## **Communicatie**

Communicatie verloopt alsnog via de formele lijnen.

## **Participatie**

n.v.t.

## **Uitvoering, evaluatie en vervolg**

De oprichting en inrichting van een GR is een gefaseerd proces met de volgende stappen:

- a. Nadat alle zes gemeenten (Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren) hebben bevestigd deel te willen nemen in de GR RBT Brainport Oost en de uitgangspunten hebben vastgesteld, gaat een ambtelijke werkgroep onder begeleiding van extern bureau KokxDeVoogd aan de slag om een ontwerp gemeenschappelijke regeling en een bedrijfsplan op te stellen. (gepland 17-21 februari 2025)
- b. Als de ontwerpregeling en het bedrijfsplan gereed zijn worden deze in de colleges vastgesteld. (gepland 8 april) De ontwerpregeling wordt aan de gemeenteraden gezonden voor zienswijzen. (begin april) De gemeenteraden hebben acht weken om een zienswijze in te dienen. (gepland tot 1 juni 2025)
- c. Nadat alle zienswijzen binnen zijn, of de termijn is verstreken, wordt een weging gemaakt van de zienswijzen en eventueel (als de zienswijzen daartoe aanleiding geven) wordt de tekst van de gemeenschappelijke regeling aangepast. (gepland medio juni)
- d. Via de colleges worden de gemeenteraden gevraagd het colleges toestemming te verlenen om in te stemmen met de (definitieve) regeling. (gepland medio juni)
- e. Na verkregen toestemming kunnen de colleges in stemmen met de definitieve regeling.
- f. Wanneer alle colleges, na verkregen toestemming, hebben ingestemd kan de regeling worden bekendgemaakt. (gepland medio oktober)
- g. Na de bekendmaking wordt de organisatie verder ingericht zodat deze zo spoedig mogelijk na bekendmaking kan gaan werken aan het realiseren van het RBT Brainport Oost.

## **Bijlagen**

Concept-raadsinformatiebrief.



## Collegevoorstel besluitvormend

|                             |                                                                      |                      |                             |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| <b>Portefeuillehouder</b>   | M.V. de Kort (inhoudelijk)<br>G. van den Waardenburg<br>(Grondzaken) | <b>Besluitdatum:</b> | 6 mei 2025                  |
| <b>Opdrachtgever</b>        | 5.1.2.e                                                              | <b>Commissie:</b>    | Adviescommissie 3 juni 2025 |
| <b>Opsteller</b>            | 5.1.2.e                                                              | <b>Raad:</b>         | 1 juli 2025                 |
| <b>Datum</b>                | 13-04-2025                                                           |                      |                             |
| <b>Lange Termijn Agenda</b> |                                                                      |                      |                             |
| <b>Zaaknummer</b>           | 52484712                                                             |                      |                             |
| <b>Documentnummer</b>       | 52484730                                                             |                      |                             |

### Onderwerp

Verwerving gronden ten behoeve van Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT).

### Voorstel

1. In te stemmen met het raadsvoorstel 'Verwerving gronden ten behoeve van Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT), waarin aan de gemeenteraad wordt verzocht om de middelen beschikbaar te stellen voor de verwerving van de woning met grond Kanaaldijk Z.O. 20, (bijlage 1) en dit raadsvoorstel vrij te geven voor doorzending richting besluitvormende gemeenteraadsvergadering van 1 juli 2025.

### Inleiding (en voorgeschiedenis besluitvorming)

Sinds 2019 loopt er een onderzoek door de zes Peelgemeenten – samen met de provincie, het waterschap en Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) – naar de locatiekeuze voor een regionaal bedrijventerrein in het oosten van Brainport. Het regionaal bedrijventerrein (RBT) moet zowel de bedrijventerreinenmarkt van De Peel als het SGE bedienen.

Het locatieonderzoek heeft geleid tot een voorkeurslocatie waarover op 18 juli 2023 het 'voorstel aan college Voorkeurslocatie RBT BO' voorgelegd is aan de colleges van B&W van de Peelgemeenten, waarover deze een positief standpunt hebben ingenomen. Hierop hebben de colleges van de grondgebied-gemeenten Someren en Helmond eind september 2023 een voorlopig voorkeursrecht, conform de Wet voorkeursrecht gemeenten (oud) gevestigd op de gronden gelegen in respectievelijk Lungendonk en Vareschut-Zuid.

Vervolgens is op 7 december 2023 in Helmond het voorkeursrecht door de gemeenteraad bekrachtigd. In Someren heeft dit op 14 december 2023 plaatsgevonden door een geamendeerd raadsbesluit, waarin o.m. is opgenomen dat het Wvg-gebied Lungendonk met ca. 50 ha verkleind is zodat het gecombineerde Wvg-gebied Lungendonk-Vareschut-Zuid ca. 100 ha bruto bedraagt. Per 1 januari 2024 is de Wet voorkeursrecht gemeenten opgegaan in de Omgevingswet.



Principeschets (variant) RBT Brainport Oost

Op 10 september 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT), waarin o.a. is opgenomen dat wanneer gronden, die zijn gelegen in het plangebied, te koop worden aangeboden, de betreffende grondgebied gemeente in principe in onderhandeling gaat treden over de aankoop van deze percelen, waarbij deze gemeente niet meer zal bieden dan de marktwaarde van het aangeboden perceel, wat moet blijken uit een taxatierapport van een onafhankelijke taxateur.

In het plangebied bevindt zich de woning met grond Kanaaldijk Z.O. 20, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie S, nummers 102 en 181, tezamen groot circa 2.080 m<sup>2</sup>. Op 4 maart 2024 heeft de adviseur van de eigenaren, namens zijn cliënten, de woning, conform de wettelijke vereisten zoals thans zijn opgenomen in de Omgevingswet, te koop aangeboden aan de gemeente.

De gemeente heeft naar aanleiding van voormeld aanbod destijds aangegeven dat zij in beginsel bereid is om tot onderhandeling/aankoop over te gaan. In aansluiting hierop hebben diverse onderhandelingsgesprekken plaatsgevonden. Tevens is de woning in opdracht van de gemeente getaxeerd, waarbij de woning is getaxeerd voor een bedrag tegen marktwaarde van € 1.100.000,- k.k.. Hierover is na onderhandeling onder voorbehoud een akkoord op bereikt met de eigenaren.

## Impact op stad en inwoners

Om het Regionaal Bedrijventerrein te kunnen realiseren, dienen de gronden binnen het plangebied te worden verworven. Helmond en Someren hebben in dat kader in september 2023 de voorlopige voorkeursrechten gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (oud). In december 2023 zijn deze voorkeursrechten bekrachtigd door besluiten van de gemeenteraden.

Omdat de juridische entiteit nog niet is geïnstitutionaliseerd stellen de gemeenten Helmond en Someren zich terughoudend op als het gaat om het aankopen van percelen. Gemelde percelen met daarop de woning en aanhorigheden zijn echter aangeboden aan de gemeente waardoor de onderhandelingsgesprekken zijn gestart. Deze gesprekken zijn inmiddels afgerond en hebben tot overeenstemming geleid.

## Argumenten

### *1.1. Met de verwerving van de locatie Kanaaldijk Z.O. 20 te Helmond wordt uitvoering gegeven aan het Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT).*

De gemeente voldoet zo aan de afspraken die zijn opgenomen in het Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT), waarin is opgenomen dat de grondgebied gemeenten verantwoordelijk zijn voor de aankoop van percelen in het plangebied in hun gemeente en de financiering van deze aankopen uit eigen middelen moeten voldoen tot het moment dat er een gezamenlijke grondexploitatie wordt geopend. Na de opening van de gezamenlijke grondexploitatie zullen de verworven percelen worden ingebracht in de gezamenlijke grondexploitatie.

### *1.2. De middelen voor de strategische verwervingen worden hier niet voor ingezet.*

In de programmabegroting 2025 zijn 2 budgetten opgenomen voor verwerving van grond. Namelijk regisserende- en strategische verwervingen.

Bij de regisserende verwervingen gaat het om gebieden waarvoor de gemeenteraad eerder al een visie of een plan heeft vastgesteld voor een gebiedsontwikkeling van woningbouw of industrie, maar waarvoor het nog te vroeg is om al een grondexploitatie te kunnen vaststellen. Alsdan wordt de rente die moet worden betaald over de verwerving tijdelijk gedekt uit de reserve Grondbedrijf. Als de grondexploitatie wordt geopend wordt de grond ingebracht in de grondexploitatie. De aankoop van de percelen Kanaaldijk Z.O. 20 past niet binnen dit onderdeel, omdat hier geen sprake is van een toekomstige gemeentelijke grondexploitatie maar een gezamenlijke grondexploitatie van de beoogde gemeenschappelijke regeling.

De strategische verwervingen zijn bedoeld voor kansen die zich voordoen op alle beleidsterreinen. In de programmabegroting 2025 is € 2,5 miljoen gereserveerd voor dit onderdeel. Het college is gemandateerd tot € 1,25 miljoen. Dit budget voor strategische verwervingen is in het leven geroepen om als college snel te kunnen handelen, indien er geen tijd is om naar de raad te gaan.

Echter is in eerdere besluitvorming opgenomen dat als er sprake zou zijn van grondaankopen ten behoeve van het Regionale Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT) de gemeenteraad zou worden gevraagd om middelen beschikbaar te stellen voor de financiering van de aankoop middels een separaat raadsvoorstel (zie bijlage 1).

### *1.3 Gronden gelegen in het plangebied zijn van belang voor ontwikkeling van het Regionale Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT).*

De te koop aangeboden percelen liggen in het plangebied van het Regionale Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT) in de gemeente Helmond en kunnen in de toekomst worden ingezet voor de realisatie van het regionale bedrijventerrein. Dit terrein is van essentieel belang voor de economische ontwikkeling van Helmond en de oostelijke kant van de Brainport regio. Het RBT zal veel arbeidsplaatsen genereren en sluit daarmee naadloos aan bij de beoogde schaa sprong.

### *1.4 Door de vestiging van het voorkeursrecht is de verwachting gewekt dat de gemeente de percelen wenst aan te kopen.*

Door het vestigen van een voorkeursrecht en het in onderhandeling treden over de aankoop heeft de gemeente bij de eigenaren de verwachting gewekt dat zij tot de verwerving van de percelen zal overgaan.

### *1.5 Gaat de gemeente niet over tot de aankoop van de aangeboden gronden heeft dit gevolgen voor het gemeentelijk voorkeursrecht.*

Indien de gemeente niet tot aankoop overgaat van de locatie Kanaaldijk Z.O. 20 zijn de eigenaren gedurende een periode van 3 jaar vrij om hun percelen aan een derde naar wens te verkopen (vervreemden). De gemeente is namelijk niet verplicht de percelen aan te kopen. Dit volgt uit artikel 9.14, lid 1 van de Omgevingswet. Het voorkeursrecht blijft daarbij voor een eventuele nieuwe eigenaar gelden.

## **Kanttelingen en risico's**

### *1.1 De ontwikkeling van het betreffende gedeelte van het regionaal bedrijventerrein vindt plaats op langere termijn.*

De aangeboden woning met grond is immers gelegen in het meest zuidelijk deel van het plangebied met een relatief kleine grondpositie. Mede vanwege het voornemen van de gemeente om in de nabije omgeving een Time-out & Verblijfsvoorziening voor 15 jaar te realiseren en vanwege de geplande huisvesting van arbeidsmigranten in het gebied, zal de realisatie van dit gedeelte van het regionale bedrijventerrein niet op korte termijn plaatsvinden. De aankoopkosten van de woning zullen dan ook voor een langere termijn drukken op de nog te openen gezamenlijke grondexploitatie van het regionale bedrijventerrein.

### *1.2 Als het regionaal bedrijventerrein niet tot ontwikkeling komt, heeft de gemeente locatie Kanaaldijk Z.O. 20 in eigendom.*

Mocht het regionaal bedrijventerrein om onvoorziene redenen niet tot ontwikkeling komen, dan loopt de gemeente, gezien de tijdelijke ontwikkeling van o.a. een Time-out & Verblijfsvoorziening in de nabije omgeving, een risico om de woning met grond niet te kunnen verkopen voor dezelfde prijs.

### *1.3 De aan te kopen woning dient na de verwerving te worden onderhouden en beheerd.*

Nadat de gemeente eigenaar is geworden van de woning met grond dient zij de woning te beheren en te onderhouden. Om de kans op braak, vandalisme en verpaupering te verkleinen zou de woning tijdelijk verhuurd kunnen worden. Iets wat uiteraard opbrengsten genereert.

## **Juridische context en impact privacy**

Er zijn met de betreffende grondeigenaren onder voorbehoud afspraken gemaakt.

## **Financiën en prioritering**

Tot aan het moment van ingaan van de GR moet de woning en de grond worden geactiveerd op de gemeentelijke balans. Dit betekent dat er, naast de gebruikelijke eigenaarslasten (onderhoud en beheer, ozb, verzekering etc) ook



rente en afschrijvingslasten zijn. De rente en afschrijvingslasten bedragen jaarlijks in totaal ca. €30.000, de overige eigenaarslasten zijn nu nog niet bekend. Dit zal worden uitgewerkt in een begrotingswijziging. In het convenant is afgesproken dat deze kosten, tot aan het moment van het ingaan van de GR, gedekt kunnen worden uit de bijdrage die de 6 gemeenten (ieder € 300.000, samen € 1,8 miljoen) beschikbaar hebben gesteld.

Indien de ontwikkeling van het RBT geen doorgang vindt zal geprobeerd worden de woning te verkopen. Daarbij lopen we het risico dat de verkoopopbrengst lager kan zijn. In het convenant is afgesproken dat de gemeente daarvoor gecompenseerd zal worden door de 6 deelnemende gemeenten. Dit geldt echter ook voor de aankopen die de gemeente Someren aan het doen is. In hoeverre de restant middelen die nu nog beschikbaar zijn van de € 1,8 miljoen, toereikend zijn is onduidelijk. Dat zal uiteindelijk ook afhankelijk zijn van de verkoopopbrengsten en die zijn uiteraard nog niet bekend. In de tussenliggende periode (dus tussen het moment van duidelijk worden dat het RBT niet doorgaat en het moment van verkoop van de woning) moeten de gebruikelijke eigenaarslasten en de rente en afschrijvingslasten ook ergens uit gedekt worden. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn om alsdan te kiezen voor (tijdelijke) verhuur van de woning maar de vraag is of de huuropbrengsten toereikend zullen zijn om alle kosten af te dekken, zeker als alsdan mogelijke aanvullende onderhoudsinvesteringen ten behoeve van de verhuur nodig zijn. Daar is nu nog geen zicht op. Bij verhuur volgens de leegstandswet of voor een vooraf besproken tijdelijke periode wordt een structurele verhuur (en daarmee huurbescherming) vermeden. Er is dus een risico dat, mocht de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein niet doorgaan, dat alsdan alsnog aanvullende (structurele) middelen beschikbaar gesteld moeten worden. Daar is nu dus niet in voorzien.

Een andere optie zou kunnen zijn dat Helmond, bij het niet doorgaan van het RBT, kiest om in de verdere toekomst (over ca 15 jaar) een eigen gemeentelijke grondexploitatie op te starten voor dit gebied. Alsdan kan tegen die tijd de woning worden ingebracht in de dan te openen grondexploitatie. In de tussenliggende periode van 15 jaar moet alsdan nog dekking gevonden worden voor de eigenaarslasten (inclusief rente en afschrijving) van de woning, eventueel (gedeeltelijk) via verhuur.

## **Communicatie**

Indien uw college positief besluit zal er een raadsvoorstel voorgelegd worden aan de gemeenteraad. Indien de gemeenteraad positief besluit worden de eigenaren hierover geïnformeerd en kan de koopovereenkomst aan uw college ter goedkeuring worden voorgelegd. Nadat uw college hierover positief heeft besloten dienen de overige convenantpartners hiervan binnen 30 dagen na het nemen van uw besluit op de hoogte te worden gebracht.

## **Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Indien uw raad positief instemt kunnen de percelen daadwerkelijke worden aangekocht en de juridische levering plaatsvinden.

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Raadsvoorstel;
- Bijlage 2: Situatietekening;
- Bijlage 3: Taxatierapport.



## Collegevoorstel besluitvormend

|                             |              |                      |                                  |
|-----------------------------|--------------|----------------------|----------------------------------|
| <b>Portefeuillehouder</b>   | M.V. de Kort | <b>Besluitdatum:</b> | 23 juni 2025                     |
| <b>Opdrachtgever</b>        | 5.1.2.e      | <b>Commissie:</b>    | Adviescommissie 26 augustus 2025 |
| <b>Opsteller</b>            | 5.1.2.e      | <b>Raad:</b>         | 9 september 2025                 |
| <b>Datum</b>                | 16-06-2025   |                      |                                  |
| <b>Lange Termijn Agenda</b> | Ingevoerd    |                      |                                  |
| <b>Zaaknummer</b>           | 52574412     |                      |                                  |
| <b>Documentnummer</b>       | 52574418     |                      |                                  |

### Onderwerp

Addendum Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost

### Voorstel

1. In te stemmen om de, in het 'Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost', dat onze gemeente heeft afgesloten met de vijf Peelgemeenten, opgenomen werkingsduur te verlengen met twaalf (12) maanden tot 1 juli 2026 en tevens te besluiten om de definitie van 'Onrendabele top' aan te passen en beiden in een addendum op het convenant te regelen;
2. De burgemeester verstrekt machtiging aan de portefeuillehouder EZ om het convenant namens de gemeente Helmond te ondertekenen, welke plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van instemming door de raad, en dit te doen laten plaatsvinden op één van de volgende bestuurlijke overleggen EZ de Peel;
3. De raad instemming te vragen om de werkingsduur te verlengen met twaalf (12) maanden tot 1 juli 2026 en tevens te besluiten om de definitie van 'Onrendabele top' aan te passen.

### Inleiding (en eventueel voorgeschiedenis besluitvorming)

De Stuurgroep RBT BO heeft in 2024 besloten om de samenwerking tussen de deelnemende gemeenten tot uitdrukking te brengen in een document dat de intentie van de regionale doelen omschrijft. Dat document is het Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost en heeft een werkingsduur tot 1 juli 2025. Het convenant was bedoeld als voorloper van een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Daarnaast voorziet het convenant in een afsprakenkader, waarin het (financiële) risico voor elke deelnemer tot het moment van de totstandkoming van de SOK is gemaximeerd.

Op voorstel van het college heeft de gemeenteraad op 10 september 2024 ingestemd met het Convenant en met de daarin opgenomen (maximale) garantstelling van € 300.000,- voor de duur van de werking van het Convenant. De garantstelling heeft betrekking op het afdekken van financiële risico's van de zogenaamde bijkomende kosten en van de onrendabele top, mocht er voor 1 juli 2025 geen overeenstemming worden bereikt met de Peelgemeenten over de beoogde samenwerking.

Bij het afsluiten van het convenant, verkeerden partijen nog in de veronderstelling dat een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) de definitieve samenwerking zou regelen, en zo dus het convenant zou opvolgen. Dat uitgangspunt is inmiddels verlaten. De samenwerking zal nu worden vormgegeven via het treffen van een gemeenschappelijke regeling, waarbij een openbaar lichaam wordt opgericht. Het ontwerp van deze gemeenschappelijke regeling wordt eveneens op 9 september 2025 aan de gemeenteraad voor wensen en bedenkingen voorgelegd. De definitieve oprichting van de gemeenschappelijke regeling is voorzien Q1 2026.

### Impact op stad en inwoners

Voorgesteld wordt om de werkingsduur te verlengen tot het moment van oprichting van het openbaar lichaam, doch uiterlijk 1 juli 2026. De huidige beschikbaar gestelde middelen laten een verdere verlenging niet toe. Daarnaast wordt voorgesteld de definitie van 'Onrendabele top' in artikel 1 van het convenant aan te passen. Dit om meer zekerheid te bieden aan de grondgebied gemeenten Someren en Helmond mocht het bedrijventerrein onverhoopt niet doorgaan.

### Argumenten



## **1.1 Voorkomen dat de werkingsduur van het convenant afloopt en de gemeenschappelijke regeling nog niet is opgericht**

Omdat besluitvorming over de op te richten gemeenschappelijke regeling ook via de gemeenteraad verloopt, is het niet realistisch dat voor 1 juli 2025 definitieve overeenstemming wordt bereikt. Om meer ruimte te geven aan het besluitvormingsproces zal de datum van 1 juli 2025 (dat eigenlijk de werkingsduur van het convenant bepaalt) aangepast moeten worden om te voorkomen dat het financieel arrangement in werking treedt. Het voorstel is om de werkingsduur van het convenant te verlengen tot het moment van oprichting van het openbaar lichaam en tot uiterlijk 1 juli 2026 (de huidige beschikbaar gestelde middelen laten verdere verlenging niet toe). Om meer zekerheid te bieden aan de grondgebied gemeenten Someren en Helmond, mocht het bedrijventerrein niet doorgaan, wordt voorgesteld om de definitie van 'Onrendabele top' aan te passen. Voorstel is om beiden via een addendum op het convenant te regelen (zie bijlage 2). De raad zal verzocht worden in te stemmen met het verlengen van het convenant via het addendum.

## **1.2 Voorkomen dat het financieel arrangement uit het convenant in werking treedt**

In de huidige situatie is het zo dat indien de Convenantpartners vóór 1 juli 2025 géén definitieve overeenstemming hebben bereikt over de beoogde samenwerking, de eventuele reeds gemaakte bijkomende kosten gelijkelijk over de Convenantpartners zullen worden verdeeld. De negatieve gevolgen (dan wel de positieve gevolgen indien daar sprake van is) van de 'Onrendabele top' zullen eveneens gezamenlijk door de Convenantpartners worden gedragen, ieder voor een gelijk deel. Het wordt niet als zinvol gezien dit financieel arrangement in werking te laten treden aangezien er zicht is op het oprichten van een gemeenschappelijke regeling en de regio staat achter de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost.

## **Kanttelingen en risico's**

Niet van toepassing

## **Juridische context en impact privacy**

De werkingsduur wordt verlengd tot het moment van oprichting van het openbaar lichaam, doch uiterlijk 1 juli 2026.

## **Financiën en prioritering**

De gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren hebben afgesproken elk jaar, gedurende de drie jaren 2023, 2024 en 2025, jaarlijks € 100.000 bij te dragen. Van deze in totaal € 1,8 miljoen zijn en worden onder andere bekostigd de projectorganisatie, de locatiestudie, de principeschetsen en onderbouwing, de grondexploitatieberekening, de milieuscan en ook de (externe) advieskosten om te komen tot de oprichting van de beoogde samenwerking.

De uitvoeringskosten tot eind juni 2025 bedragen € 1,2 miljoen. Er rest dan een nog bedrag van ruim € 600.000. Het resterende budget lijkt daarmee toereikend om in de tweede helft van 2025 en in de eerste helft van 2026, naast de oprichting van de samenwerking, ook nog stappen te zetten in het ruimtelijk proces zoals het uitvoeren van onderzoeken, het opstellen van een programma van eisen, het maken van een voorlopig ontwerp en het actualiseren van de grondexploitatieberekening.

## **Communicatie**

Niet van toepassing

## **Participatie**

Het addendum is opgesteld in samenspraak met de andere Peelgemeenten.

## **Uitvoering, evaluatie en vervolg**

De werkingsduur van het Convenant moet worden verlengd om aan te sluiten op de planning om te komen tot een door de gemeenteraad vastgestelde gemeenschappelijke regeling. De oprichting en inrichting van deze gemeenschappelijke regeling is een gefaseerd proces bestaande uit de volgende stappen:

- a. De ontwerpregeling wordt aan de gemeenteraden gezonden voor zienswijzen. De gemeenteraden hebben acht weken om een zienswijze in te dienen op de ontwerpregeling. De behandeling in de Helmondse raad vindt eveneens plaats in de gemeenteraad van 9 september 2025.
- b. Nadat alle zienswijzen binnen zijn, of de termijn is verstreken, wordt een weging gemaakt van de zienswijzen en eventueel (als de zienswijzen daartoe aanleiding geven) wordt de tekst van de gemeenschappelijke regeling aangepast.
- c. Via de colleges worden de gemeenteraden gevraagd toestemming te verlenen om in te stemmen met de



(definitieve) regeling.

- d. Na verkregen toestemming kunnen de colleges in stemmen met de definitieve regeling.
- e. Wanneer alle colleges, na verkregen toestemming, hebben ingestemd kan de regeling worden bekendgemaakt.
- f. Na de bekendmaking wordt de organisatie verder ingericht zodat deze zo spoedig mogelijk na bekendmaking kan gaan werken aan het realiseren van het RBT Brainport Oost.

## **Bijlagen**

- 1. Het Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost ondertekend, 23 mei 2024.
- 2. Het addendum op het Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost.



## Collegevoorstel besluitvormend

|                             |              |                      |                                  |
|-----------------------------|--------------|----------------------|----------------------------------|
| <b>Portefeuillehouder</b>   | M.V. de Kort | <b>Besluitdatum:</b> | 1 juli 2025                      |
| <b>Opdrachtgever</b>        | 5.1.2.e      | <b>Commissie:</b>    | Adviescommissie 26 augustus 2025 |
| <b>Opsteller</b>            | 5.1.2.e      | <b>Raad:</b>         | 9 september 2025                 |
| <b>Datum</b>                | 17-06-2025   |                      |                                  |
| <b>Lange Termijn Agenda</b> | Ingevoerd    |                      |                                  |
| <b>Zaaknummer</b>           | 52576793     |                      |                                  |
| <b>Documentnummer</b>       | 52577267     |                      |                                  |

### Onderwerp

Kaders Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost (RBT)

### Voorstel

1. In te stemmen met de in dit voorstel geformuleerde kaders en deze ter vaststelling voor te leggen aan de raad;

### Inleiding

Voor het RBT zijn een stuurgroep, een projectorganisatie en een tijdelijke financiering (drie keer €100.000 per gemeente in de jaren 2023, 2024 en 2025) opgezet. Ook is er een locatiestudie uitgevoerd met een longlist en een shortlist. Voor de voorkeurslocatie is op basis van een voorlopige ruimtelijke verkenning en principeschetsen (bijlage 2) een financiële haalbaarheidsberekening gemaakt.

Eind 2023 vestigden de gemeenten Helmond en Someren het voorkeursrecht. Op 23 mei 2024 ondertekenden de gemeenten Helmond, Someren, Deurne, Asten, Gemert-Bakel en Laarbeek het "Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost, Peelgemeenten". In dit convenant spraken de partners af om samen een regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen en de financiële risico's te delen bij de aan- en verkoop koop van gronden in het kader van het voorkeursrecht.

Adviesbureau KokxDeVoogd bracht na een participatieproces onder Peel- en SGE-gemeenten een onafhankelijk advies uit over de uitgangspunten van een samenwerking voor het RBT. Uw college besloot op 25 februari 2025, samen met de colleges van de convenantpartners om de uitgangspunten vast te stellen en de intentie tot deelname aan de op te richten Gemeenschappelijke Regeling RBT Brainport-Oost te bevestigen. De raad werd hierover op dezelfde datum geïnformeerd per raadsinformatiebrief. Op basis van de uitgangspunten maakte adviesbureau KokxDeVoogd een Ontwerp Gemeenschappelijke Regeling (GR). Dit ontwerp wordt voor wensen en bedenkingen aangeboden aan de raad. De besluitvorming hierover vindt in dezelfde collegevergadering plaats en is ook voorzien in dezelfde gemeenteraadsvergadering van 9 september 2025.

De GR heeft natuurlijk tot doel om het RBT te ontwikkelen. Dan is het belangrijk om de inhoudelijke kaders mee te geven in de besluitvorming over de deelname aan de GR.

### Impact op stad en inwoners

Met het vaststellen van de kaders laat de raad actief hun invloed op de koers/ hoofdlijn voor het RBT gelden. De gestelde kaders worden door colleges en projectorganisatie opgevat als opdracht en randvoorwaarden waarbinnen het RBT moet worden uitgewerkt en uitgevoerd. De kaders bakenen het speelveld af en stelt de raad in staat om de vinger aan de pols te houden over het tempo en de wijze waarop het beoogde RBT wordt gerealiseerd. Goede kaders maken het voor de raad ook mogelijk politieke verantwoording af te leggen aan de samenleving over belangrijke politieke keuzes en prioriteiten.

### Argumenten

#### 1.1 Er is behoefte aan een uitbreidingslocatie voor de economische groei van de Brainportregio

De gemeenten binnen de regio's De Peel en het Stedelijk gebied Eindhoven (SGE) hebben al jaren geleden geconstateerd dat er behoefte is aan een uitbreidingslocatie voor economische groei binnen de Brainportregio. Deze ambitie komt voort uit de noodzaak om ruimte te bieden voor innovatieve bedrijven en hoogwaardige

werkgelegenheid in de regio. De uitbreidingslocatie moet vestigingsruimte geven aan Brainport gerelateerde bedrijven en bedrijven die passen bij de economische structuur van De Peel.

Eind vorig jaar is de Visie Werklocaties Metropoolregio Eindhoven (MRE) door de raden vastgesteld. Hierin is nadrukkelijk aangegeven dat de MRE een krachtige regio is die nationaal én internationaal bekendstaat om haar voorlopers rol op het gebied van technologische innovaties. Duidelijk is dat er te weinig ruimte is om alle bedrijvigheid die zich in de regio wil vestigen een plek te bieden en tegelijkertijd bestaande bedrijvigheid te laten groeien. De regio zet dan ook in op selectieve groei. Door een economisch profiel te kiezen worden bestaande, succesvolle ecosystemen benut en wordt synergie tussen bedrijven in de regio bevorderd.

Het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost wordt een Toekomstbestendig Bedrijventerrein. Dit houdt onder andere in dat het terrein een bijdrage moet leveren aan de economische ontwikkeling en de werkgelegenheid van de regio. Tevens moet het terrein een bijdrage leveren aan de energietransitie en klimaat adaptief zijn. Het moet een gezonde en groene werkomgeving bieden en inzetten op duurzame mobiliteit. Een hoge organisatiegraad (collectiviteit) is belangrijk.

## 1.2 Ontwikkeling in lijn met de Visie Werklocaties MRE

Op basis van de prognoses betreffende de vraag naar bedrijventerreinen en de onderscheiden werkmilieus zijn de hoofdlijnen van het profiel voor het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT BO) bepaald. Het regionale bedrijventerrein moet zich primair gaan richten op het huisvesten van bedrijven vallend binnen het werkmilieu grootschalige productie (groter dan 1 hectare, milieucategorie 2 t/m 4) met aanvullend ruimte voor het werkmilieu grootschalige logistiek (groter dan 3 hectare). Duidelijk is wel dat sprake moet zijn van Brainport gerelateerde bedrijven!

De basis van het profiel bestaat uit de reeds aanwezige bedrijven in de directe omgeving in Zuidoost-Brabant die willen uitbreiden en verplaatsen. Dit sluit aan op het 'makersdistrict' van Zuidoost-Brabant wat de Peel is: een gebied met een omvangrijk en gevarieerd cluster aan praktisch ingestelde maakbedrijven, met bijzondere accenten op foodtech en automotive. Het gros van deze bedrijven is direct of indirect verbonden aan het hightech ecosysteem van de Brainport en daarmee ook essentieel voor haar economisch succes. Deze vraag komt van reeds in de regio gevestigde bedrijven (o.a. automotive, agro- en food sector), maar nadrukkelijk ook van bedrijven van buiten de regio die van meerwaarde zijn voor het Brainport ecosysteem, zoals beschreven in de door de raden vastgestelde Visie Werklocaties Metropoolregio Eindhoven.

## 1.3. Kaders zijn helpend bij een juiste ontwikkeling van het RBT

De volgende kaders worden meegegeven bij de verdere ontwikkeling van het RBT:

### 1. Financieel – een neutrale of positieve grondexploitatie

Het doel en daarmee ook het kader is dat de grondexploitatie van het bedrijventerrein op eindwaarde een neutraal of positief resultaat heeft. Meerdere aspecten die nog uitwerking vragen zijn van invloed op het uiteindelijke eindresultaat. Er wordt nadrukkelijk steun gezocht bij overige overheden, zoals het rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Eindhoven. Zo is er de inzet van de provincie om mee te doen aan het verkleinen van de financiële risico's en de mogelijke onrendabele top van het RBT BO. Hiervoor went zij mogelijk haar immunisatieportefeuille aan.

### 2. Ruimtelijk programma

#### a. type bedrijvigheid passend bij zowel de Peel als de SGE

Het RBT BO is primair gericht op het huisvesten van grootschalige productiebedrijven (> 1 ha en milieu categorie 2 t/m 4) die Brainport gerelateerd zijn en die aansluiten bij de economische structuur en dynamiek van de regio's SGE en De Peel. Daarnaast wordt, op verzoek van de raden (die dit in de Regionale visie werklocatie hebben vastgesteld), gekeken of op het RBT BO ook ruimte geboden kan worden aan grootschalige logistieke bedrijven (> 3 ha) die nadrukkelijk Brainport gerelateerd moeten zijn. Het gaat om het bieden van ruimte om aan de vraag te voldoen. Deze vraag komt van reeds in de regio gevestigde bedrijven (o.a. automotive, agro- en food sector), maar ook van bedrijven van buiten de regio die van meerwaarde zijn voor het Brainport ecosysteem, zoals beschreven in de door de betrokken raden van de regio's De Peel en SGE vastgestelde Visie Werklocaties Metropoolregio Eindhoven.

Met de komst van de Omgevingswet komen de tot nu toe gehanteerde milieu categorieën te vervallen. De in de nieuwe Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024 van de VNG beschreven nieuwe systematiek voor milieuzonering werkt niet meer met zones gekoppeld aan milieucategorieën en een Lijst van activiteiten met

afstanden per activiteit. In plaats daarvan wordt gewerkt met zones met milieuwaarden die de gebruikruimte per activiteit begrenzen, zonder een Lijst van activiteiten. Uitgangspunt blijft functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het RBT BO is inwaartse zonering. Bij inwaartse zonering worden afstanden bepaald vanaf woningen naar bedrijven. Het vertrekpunt van de afstandsbepaling zijn de woningen, en niet het bedrijventerrein zelf. Hoe hoger de milieucategorie van een bedrijf, hoe groter de afstand tot woningen moet zijn. Dit zorgt ervoor dat de meest milieubelastende bedrijven verder van woningen gevestigd zijn, en zo de leefkwaliteit van de omgeving behouden wordt.

## *b. Streven naar een Toekomstbestendig bedrijventerrein*

Het RBT BO wordt een Toekomstbestendig Bedrijventerrein. Bij de concretisering hiervan sluiten we aan bij de Brainport Principes zoals beschreven in de Uitvoeringsagenda, zijnde een uitwerking van de reeds genoemde Visie Werklocaties:

Passende beeldkwaliteit – we stellen eisen aan de kwaliteit van bedrijfstvastgoed.

Duurzame werklocaties – werklocaties in de MRE lopen voorop op de thema's duurzaam, gezond, bereikbaar en klimaat adaptief. Concreet betekent dit dat nieuwe terreinen zoveel mogelijk energieneutraal of energiepositief moeten zijn, dat ze indien mogelijk bijdragen aan de circulaire economie, voldoende groen en water herbergen, en op alle terreinen maatregelen zijn toegepast die de biodiversiteit bevorderen. Daarnaast dient de ov-potentie maximaal te worden benut op nieuwe locaties.

Georganiseerde werklocaties – bij nieuw te ontwikkelen locaties stellen we voorwaarden aan collectiviteit bijvoorbeeld in de vorm van verplicht parkmanagement.

## *c. Robuuste landschap ecologische en cultuurhistorische inpassing*

Een samenhangende structuur die landschappelijk en stedelijk gebied landschappelijk en cultuurhistorische verbindt is een belangrijk uitgangspunt. Bij het uiteindelijke ontwerp van het bedrijventerrein wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de waterbergings-eisen, de huidige landschappelijke en ecologische kwaliteiten en een robuuste inpassing in de omgeving. Het groen en natuur wordt dan ook geschikt gemaakt voor extensief recreatief medegebruik, bijvoorbeeld voor het pauze-ommetje.

## *d. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (acceptabele woon- en leefklimaat) rondom het plangebied*

We streven naar een goed woon- en werkklimaat. Dit vraagt om een goede landschappelijke inpassing van het terrein, van een goede verkeersafwikkeling die vooral sluipverkeer tegen gaat, maar ook dat we met de invulling van het terrein rekening houden met het voorkomen van hinder en overlast voor de omgeving. Dit laatste aspect heeft een directe relatie met het type bedrijven dat we wel en niet toestaan op het bedrijventerrein. Onder andere via zogenoemde inwaartse milieuzonering wordt daarnaast voorkomen dat omliggende woonwijken overlast gaan ondervinden van het bedrijventerrein c.q. van individuele bedrijven

## *e. Ruimte voor huisvesting van arbeidsmigranten*

Recentelijk heeft uw college het Regionale Afsprakenkader Arbeidsmigratie Helmond – De Peel vastgesteld. Hierin wordt duidelijk aangegeven dat er een directe relatie bestaat tussen de groei van bedrijvigheid in de regio en de aanwezigheid van arbeidsmigranten. Het is van belang om deze relatie mee te nemen in de ontwikkeling van het bedrijventerrein, om zo te waarborgen dat er voldoende huisvesting aanwezig is voor arbeidsmigranten. Op deze wijze zorgen we ervoor dat deze groep op een goede en kwalitatieve manier gehuisvest wordt, die ook passend is bij de vraag van deze doelgroep. Het faciliteren van huisvesting voor arbeidsmigranten, zowel binnen als buiten het plangebied, is daarmee een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein.

## *f. Goede verkeersafwikkeling*

Het beoogde bedrijventerrein is gelegen op korte afstand van de A67 en de kern Lierop. Bij de ontwikkeling van dit bedrijventerrein wordt aangesloten op het hoofdwegennet. De afwikkeling van verkeers- en vervoersstromen van en naar het RBT BO mag geen negatieve effecten hebben op de omliggende weginfrastructuur. Belangrijk is dan ook dat aangesloten wordt op de lopende studie Zuidelijke ontsluiting Helmond (Oostelijke Randweg), dat rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Varendschut-Noord in Helmond, dat ingrepen gepleegd worden om sluipverkeer, in en rond Lierop, te voorkomen en dat ingezet wordt op het stimuleren van andere vormen van vervoer zoals het OV en fietsverbindingen.

## *2. Samenhangende structuur met Varendschut Noord*

Ook dit te realiseren bedrijventerrein richt zich op het werkmilieu Grootchalige productie. Belangrijk is dat rekening gehouden wordt met stedenbouwkundige- en landschappelijke structuren, verkeers- en vervoerseffecten, milieueffecten en milieuzonering van dit nieuwe bedrijventerrein.

### 3. Een slanke, efficiënte en slagvaardige governance

Voor de GR wordt een efficiënte en slagvaardige governance ingericht met een Algemeen Bestuur, Dagelijks Bestuur en projectorganisatie. De gemeenteraden worden in positie gehouden door halfjaarlijkse rapportages (begroting, jaarrekening en grondexploitatie).

De hybride projectorganisatie werkt voor alle GR-deelnemers en kan met medewerkers worden ingericht die voor de deelnemende gemeenten werken of extern worden ingehuurd. Daarnaast is er onderscheid tussen de reguliere organisatie, de ambtelijke begeleiding en specifieke thema's.

Hierbij wordt opgemerkt dat ook de interne uren vanuit de GR gefinancierd zullen worden.

Dit leidt tot een projectorganisatie die bestaat uit:

- Een directeur;
- Een ambtelijk secretaris;
- Een omgevingsmanager;
- Ambtelijke ondersteuning (o.a. secretariaat, administratie);
- Ambtelijke begeleidingsgroep, ingevuld met economie en of financiële medewerkers van de deelnemende gemeenten;
- Een (ambtelijke) schil met RO-juristen, communicatie, omgevingsjuristen, planeconomie;
- Projectschild uitvoering: civiel techniek, groen, water, directievoerder, toezichthouder;
- Specifieke thema's: Energie, Omgevingsrecht/milieu (stikstof, type bedrijvigheid, brandveiligheid), Beeldkwaliteit, Parkmanagement, Arbeidsmigranten.

### 4. Betrekken van gemeenteraden.

Controlerende taak: halfjaarlijks worden voor alle gemeenteraden tezamen (digitale) bijeenkomsten georganiseerd waarbij geïnformeerd/ gerapporteerd wordt over de voortgang, in het bijzonder over de hierboven geschetste kaders. Dat biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om zich goed te informeren en om hierna in de eigen gemeenteraad haar controlerende taak uit te voeren.

Besluitvormende taak: het zijn de gemeenteraden van Helmond en Someren die de omgevingsplannen vaststellen. De overige, deelnemende gemeenten worden in de gelegenheid gesteld eventuele zienswijzen kenbaar te maken.

### 5. Een transparante communicatie naar de omgeving toe.

Voor de communicatie met stakeholders en omgeving (waaronder kern Lierop) wordt een communicatie-/ participatiestrategie opgesteld en uitgevoerd.

## Kanttekeningen en risico's

### 1.1 Breed draagvlak wordt gevraagd in meerdere gemeenteraden

De kaders worden vastgesteld in de raden van de beoogde deelnemers en vormen daarmee een breed gezamenlijk draagvlak voor de verdere ontwikkeling van het RBT.

Dit voorstel om de kaders voor het RBT vast te laten stellen door de raad geschiedt tegelijkertijd met een samenhangend voorstel om de ontwerp Gemeenschappelijke Regeling RBT aan te bieden aan de raad. Het is van belang dat alle zes beoogde deelnemers aan de GR positief besluiten op beide voorstellen. Is dit niet het geval, dan treedt er vertraging op in de oprichting van de GR.

### 1.2 Netcongestie vormt een uitdaging

Bij de realisatie van het RBT BO wordt rekening gehouden met netcongestie en transportschaarste en dat uitbreiding van het energienetwerk nog jaren zal duren. Bij het ontwerp van het RBT BO houden we rekening met de uitgangspunten voor netbewust bouwen die de netbeheerders hebben opgesteld. Een slimme energievoorziening (lokale opwek, opslag en energiemanagement), slimme (dynamische) contracten met de netbeheerder en nieuwe samenwerkingsvormen (vermogen delen tussen bedrijven/ optimalisatie van verbruik over het terrein) zijn noodzakelijk. Met de te vestigen bedrijven wordt gekeken naar samenwerkingskansen (Energy Hub) en de kansen van gezamenlijke oplossingen en clustering.

## Juridische context en impact privacy

Beschreven in de andere paragrafen.

## Financiën en prioritering

Door het stellen van genoemde kaders ondervindt het project financiële gevolgen. Deze gevolgen zijn nu nog niet te kwantificeren en zullen in een volgende versie van de grondexploitatie herkenbaar duidelijk worden, rekening

houdende met het kader van een neutraal resultaat op eindwaarde.

In eerdere communicatie naar colleges en raden van de convenantgemeenten is aangegeven dat de grondexploitatie vooralsnog een negatief resultaat laat zien van circa € 16 miljoen. Het uitgangspunt van de grondexploitatie is en blijft om richting een neutraal eindresultaat te komen. De inzet van de provincie is om mee te doen aan het verkleinen van de financiële risico's en de mogelijke onrendabele top van RBT Brainport Oost. Hiervoor wordt mogelijk de immunisatieportefeuille aangewend, waarover op een later moment besluitvorming in GS en PS plaatsvindt. Bij concretere uitwerking naar een voorlopig ontwerp in 2025 onderzoeken we ook mogelijke voordelen in de aanscherping van de grondexploitatieberekening. Een hogere grondprijs voor logistieke kavels zal meegenomen worden bij de herziening van de grondexploitatie.

Op basis van bovenstaande, en de mogelijke hulp vanuit de provincie Noord-Brabant, Eindhoven en eventuele andere SGE-gemeenten is een budgettaire neutrale exploitatie haalbaar. Met de huidige stand van zaken en bovenstaande informatie wordt thans ingeschat dat het exploitatieresultaat tussen € 0 en € – 5 miljoen euro zal liggen. Het uitgangspunt van de grondexploitatie is een neutraal eindresultaat. Dit kan echter op dit moment nog niet worden gegarandeerd.

Het uitgangspunt van het totale project is dat het kwalitatieve resultaat belangrijker is dan het bedrag onder aan de streep bij de grondexploitatie. Dit moet met elkaar in balans zijn, en zo wordt er ook gezocht naar een zoveel als mogelijke budgettaire neutrale exploitatie. Indien er een negatieve grondexploitatie resteert, wordt het tekort door de deelnemende gemeenten gedeeld op de door de BBV voorgeschreven wijze (winsten/ verliezen nemen conform voortgang grondexploitatie).

De gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren hebben afgesproken elk jaar, gedurende de drie jaren 2023, 2024 en 2025, jaarlijks € 100.000 bij te dragen. Van deze in totaal € 1,8 miljoen zijn onder andere bekostigd de projectorganisatie, de locatiestudie, de principeschetsen en onderbouwing, de grondexploitatieberekening, de milieuscan en ook de (externe) advieskosten om te komen tot de oprichting van de beoogde samenwerking. De uitvoeringskosten tot eind juni 2025 bedragen € 1,2 miljoen. Er rest dan een nog bedrag van ruim € 600.000. Het resterende budget lijkt daarmee toereikend om in de tweede helft van 2025 en in de eerste helft van 2026, naast de oprichting van de samenwerking, ook nog stappen te zetten in het ruimtelijk proces zoals het uitvoeren van onderzoeken, het opstellen van een programma van eisen, het maken van een voorlopig ontwerp en het actualiseren van de grondexploitatieberekening.

De exploitatie zal pas opgestart worden na oprichting van de samenwerking, waarbij de € 1,8 miljoen ingebracht door de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren worden opgenomen in de grondexploitatie. Na een definitief besluit tot deelname en vaststelling van de GREX zullen de deelnemende gemeenten hiermee rekening moeten houden in de P&C-documenten.

Het Algemeen bestuur van de GR kan voorstellen doen tot wijziging van de regeling met (latere) toetreding van een nieuwe deelnemer. Het Algemeen Bestuur regelt de gevolgen van de toetreding en kan aan de toetreding voorwaarden verbinden. Toetreding kan plaatsvinden bij daartoe strekkende gelijkluidende besluiten van de colleges van de deelnemers, met inbegrip van het college van de toetredende gemeente, na verkregen toestemming van de raden conform artikel 1 Wgr.

## Communicatie

Het ruimtelijk proces, waarin de vast te stellen 'kaders' uitwerking krijgen, is opgestart met een Quick Scan milieubelemmeringen, lopende milieuonderzoeken en beleidsinbreng van vakspecialisten. Voorts loopt in samenwerking met vakspecialisten een ontwerpend onderzoek naar een goede landschappelijke inpassing en goede verkeersafwikkeling.

De op te stellen concept producten (o.a. ruimtelijk programma van eisen, stedenbouwkundig ontwerp, geactualiseerde grondexploitatieberekening, uitgifteproces) worden gebundeld aangeboden aan de raden bij definitieve besluitvorming over de Gemeenschappelijke Regeling. Hiermee verkrijgen colleges en raden een zo goed mogelijke voorstelling van de ontwikkeling van het RBT. Denk hierbij aan milieu- en omgevingsaspecten, financiële consequenties en grondverwerving- en ontwikkelstrategie.

De concept producten bieden tevens een basis voor het wijzigen van de omgevingsplannen en het doorlopen van een eventuele MER-procedure door de grondgebied gemeenten Someren en Helmond.

Tot het moment van oprichting van de GR zijn de beschikbaar gestelde middelen (drie jaar € 100.000 per jaar) voldoende. Wanneer na oprichting van de GR RBT BPO de eerste begroting van de GR (inclusief GREX) is



vastgesteld door het algemeen bestuur, wordt deze wensen en bedenkingen aangeboden aan de deelnemers van de GR. Zij kunnen de financiële gevolgen van deze begroting dan verwerken in de eigen reguliere P&C-documenten (kadernota, begroting, jaarrekening). Dit betreft zowel de verwerking van het resultaat op eindwaarde als een voorziening voor de garantstelling op de financiering.

De raden van de grondgebied gemeenten Someren en Helmond stellen uiteindelijk de wijziging van het Omgevingsplan vast en bewaken de ruimtelijke kwaliteiten en kaders mede op basis van de principes van een goede ruimtelijke ordening. Hierin is ook een rol weggelegd voor het Dagelijks Bestuur en het Algemeen Bestuur van de nog op te richten Gemeenschappelijke Regeling. In deze besturen zijn alle deelnemende gemeenten betrokken.

Via halfjaarlijkse updates, zoals raadsinformatiebrieven en bijeenkomsten worden colleges en raden van de beoogde deelnemers aan de GR op de hoogte gehouden van de voortgang en de inhoud.

Met de vaststelling van de kaders zetten de raden van de beoogde deelnemers aan de GR een gezamenlijke koers en opdracht uit waaraan de projectorganisatie uitwerking zal geven in de te produceren documenten:

- Het ruimtelijk programma van eisen;
- Het stedenbouwkundig ontwerp;
- Het uitgifteproces;
- De geactualiseerde grondexploitatieberekening

## **Participatie**

Deze kaders zijn tot stand gekomen in samenwerking met de vijf peelmunicipaliteiten.

## **Uitvoering, evaluatie en vervolg**

We gebruiken de periode tot de oprichting van de Gemeenschappelijke Regeling Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (gepland voor Q1 2026) om een goed ruimtelijk programma van eisen, stedenbouwkundig ontwerp, uitgifteproces en een geactualiseerde grondexploitatieberekening te maken. Hiervoor zijn al stappen gezet, zoals een QuickScan milieuaspecten, lopende milieuonderzoeken en inbreng vanuit beleids- en vakdisciplines.

Uw college vraagt de raad om kaders vast te stellen voor deze regionale ontwikkeling. Met deze kaders kunnen de colleges en raden van de toekomstige deelnemers aan de GR een goed besluit nemen over deelname aan de GR.

## **Bijlagen**

1. Raadsvoorstel vaststellen RBT kaders
2. Ruimtelijke verkenning en principeschetsen, Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RHDHV 4 april 2024)



## Collegevoorstel besluitvormend

|                             |              |                      |                                  |
|-----------------------------|--------------|----------------------|----------------------------------|
| <b>Portefeuillehouder</b>   | M.V. de Kort | <b>Besluitdatum:</b> | 1 juli 2025                      |
| <b>Opdrachtgever</b>        | 5.1.2.e      | <b>Commissie:</b>    | Adviescommissie 26 augustus 2025 |
| <b>Opsteller</b>            | 5.1.2.e      | <b>Raad:</b>         | 9 september 2025                 |
| <b>Datum</b>                | 17-06-2025   |                      |                                  |
| <b>Lange Termijn Agenda</b> | Ingevoerd    |                      |                                  |
| <b>Zaaknummer</b>           | 52576777     |                      |                                  |
| <b>Documentnummer</b>       | 52578092     |                      |                                  |

### Onderwerp

Ontwerp gemeenschappelijk regeling Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost

### Voorstel

1. De ontwerp-gemeenschappelijke regeling 'Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost' ter zienswijze aan te bieden aan de gemeenteraad met bijgevoegd raadsvoorstel;
2. De Stuurgroep RBT de opdracht te geven om de gemeenschappelijke regeling 'Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost' uiterlijk 1 juli 2026 operationeel te starten en hiervoor de voorbereidingen te treffen binnen de financiële middelen die beschikbaar zijn;
3. Het opnemen van de financiële gevolgen van deelname in de gemeenschappelijke regeling in de afwegingen van de kadernota en de (meerjaren-) begroting

### Inleiding (en eventueel voorgeschiedenis besluitvorming)

Op 25 februari 2025 heeft u de uitgangspunten voor de samenwerkingsvorm voor het regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost vastgesteld en de intentie uitgesproken tot deelname aan de op te richting gemeenschappelijke regeling. Deze is nu verder uitgewerkt.

### Impact op stad en inwoners

Het doel van het voorstel is de samenwerkingsvorm te realiseren voor het regionale bedrijventerrein Brainport Oost in het gebied Lungendonk – Varendschut.

Deze fase van besluitvorming over de op te richten gemeenschappelijke regeling vormt het voorzienbare vervolg op de vaststelling februari jongstleden van de uitgangspunten voor de samenwerkingsvorm door de colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren (zie bijlage 6).

### Argumenten

#### 1.1 Met het vaststellen van gemeenschappelijke regeling wordt gevolg en inhoud gegeven aan de uitgangspuntenfase

Bij de vaststelling van de gemeenschappelijke regeling wordt gevolg gegeven aan de positieve besluitvorming in februari over de uitgangspunten en de voorgestelde rechtsvorm voor de samenwerking. De inhoud van de ontwerp-regeling is gebaseerd op de uitgangspunten zoals door de colleges zijn vastgesteld in februari en voorbereid door de ambtelijke werkgroep met de ambtenaren economie en de juridisch adviseurs van de gemeenten. Gelet op de aard van de taak, het belang dat partijen hechten aan het maatschappelijke en openbaar belang en het gegeven dat het realiseren van het RBT BPO gedurende de looptijd van de regeling beleidsrijke bijsturing nodig kan hebben, heeft het de voorkeur om voor de samenwerking RBT BPO te kiezen voor een gemeenschappelijke regeling met een openbaar lichaam. In deze vorm wordt de democratische legitimatie het beste geborgd en een andere rechtsvorm brengt geen financiële voordelen met zich mee.

#### 1.2. Uitwerking van het uitgangspunt van een gebalanceerde stemverhouding



De inhoud van de voorliggende ontwerpregeling is gebaseerd op het uitgangspunt van een gebalanceerde stemverhouding waarbij geen van de deelnemers een vetorecht heeft en bij besluitvorming consensus wordt nagestreefd. In de operationalisering van het woord 'gebalanceerd' is gestreefd naar balans tussen zeggenschap en risico. Daarbij zijn verschillende mogelijke verdeelsleutels overwogen, zoals verdeling zeggenschap en risico naar evenredigheid (ieder een gelijk aandeel), naar rato van oppervlakte, naar rato van inwonertal en naar rato van behoefte aan bedrijventerrein (bij de Peelgemeenten en in de oostflank SGE-gebied). Naar het oordeel van de betrokken gemeenten doet een zeggenschaps- en risicoverhouding van 60% voor de 5 Peelgemeenten en 40% voor de gemeente Helmond het meeste recht aan het belang en de draagkracht van de deelnemende gemeenten. In een separate toelichting is genoemde overweging over de verdeling van de zeggenschap en het risico nader onderbouwd.

De gemeente Helmond, als grootste gemeente in de samenwerking, heeft daarmee een risico van 40%, de andere deelnemende gemeenten ieder 12%. Dit is vertaald in de zeggenschap in de gemeenschappelijke regeling door het bestuurslid namens de gemeente Helmond 40% van de stemmen toe te kennen en de bestuursleden uit de andere gemeenten ieder 12% van de stemmen. Om blokkerende vetomacht van de gemeente Helmond te voorkomen, is daarnaast in de regeling opgenomen dat besluiten slechts tot stand kunnen komen indien zij worden genomen met ten minste 55% van het totale stemgewicht, én instemming van ten minste vier van de zes deelnemers (dubbele meerderheidsregel). Mochten op een later moment andere gemeenten willen toetreden, kan bij wijziging van de gemeenschappelijke regeling die dan nodig is tevens de meerderheidsregel opnieuw worden bekeken en mogelijk worden vereenvoudigd.

### *1.3. De deelname van Helmond van 40% is het aandeel van de SGE*

Het Regionaal Bedrijventerrein is voor 40% voor de behoefte van de SGE. De SGE-gemeenten hebben zich bereid verklaart om financieel bij te dragen. Een uitwerking en onderverdeling van deze 40% is onderwerp van het gesprek wat momenteel in SGE-verband wordt gevoerd.

### *1.4 Deelnemen is in het belang van de regio*

Deelname is in het belang van onze gemeente, omdat de ontwikkeling van Brainport Oost een antwoord biedt op de behoefte die er is aan een uitbreidingslocatie voor economische groei binnen de Brainport-regio. De ontwikkeling van Brainport Oost komt voort uit de noodzaak om ruimte te bieden voor innovatieve bedrijven en hoogwaardige werkgelegenheid in de regio en de verplaatsing van bedrijven. De uitbreidingslocatie geeft vestigingsruimte voor aan Brainport gerelateerde bedrijven en bedrijven die passen bij de economische structuur van de regio. Daarnaast wordt door deelname aan de GR RBT Brainport Oost een ontwikkeling gerealiseerd die een positieve impact gaat hebben op de werkgelegenheid in de regio.

### *1.5 Er worden alleen collegebevoegdheden overgedragen*

Alleen bevoegdheden van de colleges van B&W gaan over naar de gemeenschappelijke regeling. De raadsbevoegdheden gaan niet over. De gemeenteraden blijven daarmee de kaderstellende bevoegdheden behouden. Met de vorming van de GR komen daar ook wettelijke bevoegdheden bij die direct voorkomen uit de Wgr (bijvoorbeeld een zienswijze op de begroting).

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Deelname in de regeling levert een financieel risico op voor de deelnemers*

Bij besluitvorming over de gemeenschappelijke regeling tot deelname ontstaat mogelijk een financieel risico. Hoe hoog dit risico is, zal na actualisering van de grondexploitatieberekeningen duidelijker worden. Het risico zal in de begrotingen van de deelnemers moeten worden verwerkt. De financiële verplichting heeft een voorziene looptijd van 15 jaar.

### *1.2 Niet alle beoogde deelnemers stemmen in met deelname*

Wanneer niet alle beoogde deelnemers deelnemen in de GR dient de regeling te worden aangepast. Dit heeft gevolgen voor het risico, de doorlooptijd en de zeggenschapsverhoudingen. Het besluitvormingsproces dient dan opnieuw te worden doorlopen.

## **Juridische context en impact privacy**

Kan het besluit alleen genomen worden als er aan bepaalde juridische regelingen, wetten of kaders is voldaan? Omschrijf die dan hier. Zijn er geen kaders? Benoem dat dan ook.



Heeft het voorstel impact op de privacy van onze inwoners? Zijn bijvoorbeeld bij de uitvoering van het besluit gegevens van onze inwoners nodig of worden deze gegevens gedeeld met anderen? Beschrijf dan waarom het doel van dit besluit (het belang) zwaarder moet wegen dan de privacy van onze inwoners en vraag advies van de CISO en Functionaris Gegevensbescherming. Heeft het voorstel invloed op de beveiliging van onze informatie? Vraag ook dan advies van CISO en FG. Geef in het collegevoorstel kort aan wat het advies is en neem het rapport als bijlage op.

## Financiën en prioritering

In eerdere communicatie naar colleges en raden van de convenantgemeenten is aangegeven dat de grondexploitatie vooralsnog een negatief resultaat laat zien van circa € 16 miljoen. Het uitgangspunt van de grondexploitatie is en blijft om richting een neutraal eindresultaat te komen. De inzet van de provincie is om mee te doen aan het verkleinen van de financiële risico's en de mogelijke onrendabele top van RBT Brainport Oost. Hiervoor wordt mogelijk de immunisatieportefeuille aangewend, waarover op een later moment besluitvorming in GS en PS plaatsvindt. Bij concretere uitwerking naar een voorlopig ontwerp in 2025 onderzoeken we ook mogelijke voordelen in de aanscherping van de grondexploitatieberekening. Een hogere grondprijs voor logistieke kavels zal meegenomen worden bij de herziening van de grondexploitatie.

Op basis van bovenstaande, en de mogelijke hulp vanuit de provincie Noord-Brabant, Eindhoven en eventuele andere SGE-gemeenten is een budgettaire neutrale exploitatie haalbaar. Met de huidige stand van zaken en bovenstaande informatie wordt thans ingeschat dat het exploitatieresultaat tussen € 0 en € – 5 miljoen euro zal liggen. Het uitgangspunt van de grondexploitatie is een neutraal eindresultaat. Dit kan echter op dit moment nog niet worden gegarandeerd.

Het uitgangspunt van het totale project is dat het kwalitatieve resultaat belangrijker is dan het bedrag onder aan de streep bij de grondexploitatie. Dit moet met elkaar in balans zijn, en zo wordt er ook gezocht naar een zoveel als mogelijke budgettair neutrale exploitatie. Indien er een negatieve grondexploitatie resteert, wordt het tekort door de deelnemende gemeenten gedeeld op de door de BBV voorgeschreven wijze (winsten / verliezen nemen conform voortgang grondexploitatie).

De gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren hebben afgesproken elk jaar, gedurende de drie jaren 2023, 2024 en 2025, jaarlijks € 100.000 bij te dragen. Van deze in totaal € 1,8 miljoen zijn onder andere bekostigd de projectorganisatie, de locatiestudie, de principeschetsen en onderbouwing, de grondexploitatieberekening, de milieuscan en ook de (externe) advieskosten om te komen tot de oprichting van de beoogde samenwerking. De uitvoeringskosten tot eind juni 2025 bedragen € 1,2 miljoen. Er rest dan een nog bedrag van ruim € 600.000. Het resterende budget lijkt daarmee toereikend om in de tweede helft van 2025 en in de eerste helft van 2026, naast de oprichting van de samenwerking, ook nog stappen te zetten in het ruimtelijk proces zoals het uitvoeren van onderzoeken, het opstellen van een programma van eisen, het maken van een voorlopig ontwerp en het actualiseren van de grondexploitatieberekening.

De exploitatie zal pas opgestart worden na oprichting van de samenwerking, waarbij de € 1,8 miljoen ingebracht door de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren worden opgenomen in de grondexploitatie. Na een definitief besluit tot deelname en vaststelling van de GREX zullen de deelnemende gemeenten hiermee rekening moeten houden in de P&C-documenten.

Het Algemeen bestuur van de GR kan voorstellen doen tot wijziging van de regeling met (latere) toetreding van een nieuwe deelnemer. Het Algemeen Bestuur regelt de gevolgen van de toetreding en kan aan de toetreding voorwaarden verbinden. Toetreding kan plaatsvinden bij daartoe strekkende gelijkluidende besluiten van de colleges van de deelnemers, met inbegrip van het college van de toetredende gemeente, na verkregen toestemming van de raden conform artikel 1 Wgr.

## Communicatie

Niet van toepassing

## Participatie

Deze ontwerp-gemeenschappelijke regeling is tot stand gekomen in samenwerking met de vijf peelmunicipaliteiten.

## Uitvoering, evaluatie en vervolg

De oprichting en inrichting van een GR is een gefaseerd proces met de volgende stappen:

- a. De ontwerp-regeling wordt aan de gemeenteraden gezonden voor zienswijzen. De gemeenteraden hebben acht weken om een zienswijze in te dienen op de ontwerp-regeling.



- b. Nadat alle zienswijzen binnen zijn, of de termijn is verstreken, wordt een weging gemaakt van de zienswijzen en eventueel (als de zienswijzen daartoe aanleiding geven) wordt de tekst van de gemeenschappelijke regeling aangepast. (gepland eind 2025)
- c. Via de colleges worden de gemeenteraden gevraagd toestemming te verlenen om in te stemmen met de (definitieve) regeling. (gepland eind 2025)
- d. Na verkregen toestemming kunnen de colleges instemmen met de definitieve regeling. (begin 2026)
- e. Wanneer alle colleges, na verkregen toestemming, hebben ingestemd kan de regeling worden bekendgemaakt. (gepland begin 2026)
- f. Na de bekendmaking wordt de organisatie verder ingericht zodat deze zo spoedig mogelijk na bekendmaking kan gaan werken aan het realiseren van het RBT Brainport Oost.

## **Bijlagen**

1. De ontwerp-gemeenschappelijke regeling 'Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost'
2. Het raadsvoorstel ontwerp-gemeenschappelijke regeling 'Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost'
3. Toelichting verdeling zeggenschap en risico



## Collegevoorstel besluitvormend

|                             |                              |                      |                                  |
|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|
| <b>Portefeuillehouder</b>   | M.V. de Kort                 | <b>Besluitdatum:</b> | 9 december 2025                  |
| <b>Opdrachtgever</b>        | 5.1.2.e                      | <b>Commissie:</b>    | Adviescommissie 10 februari 2026 |
| <b>Opsteller</b>            | 5.1.2.e                      | <b>Raad:</b>         | 24 februari 2026                 |
| <b>Datum</b>                | 12/02/2025                   |                      |                                  |
| <b>Lange Termijn Agenda</b> | Ingevoerd (doc.nr: 52803981) |                      |                                  |
| <b>Zaaknummer</b>           | 52803901                     |                      |                                  |
| <b>Documentnummer</b>       | 52803952                     |                      |                                  |

### Onderwerp

Definitieve gemeenschappelijke regeling 'Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost'

### Voorstel

1. De definitieve gemeenschappelijke regeling 'Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost' voor toestemming aan te bieden aan de gemeenteraad met bijgevoegd raadsvoorstel;
2. De Stuurgroep RBT de opdracht te geven om de gemeenschappelijke regeling 'Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost' uiterlijk 1 juli 2026 operationeel te starten en hiervoor de voorbereidingen te treffen binnen de financiële middelen die beschikbaar zijn;
3. Het opnemen van de financiële gevolgen van deelname in de gemeenschappelijke regeling in de afwegingen van de kadernota en de (meerjaren-) begroting;

### Inleiding (samenvatting)

In de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) is vastgelegd dat de raden op twee momenten formeel worden betrokken bij het aangaan van een samenwerking. Als eerste is er een zienswijzeprocedure waar raden hun zienswijze op de ontwerpregeling kunnen geven. Na weging van de zienswijzen (en eventuele aanpassing van de regeling) start de procedure voor toestemming en instemming. In deze procedure wordt de raden gevraagd om de colleges toestemming te verlenen, waarna de colleges kunnen instemmen met de regeling.

Op de ontwerpregeling 'Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost' zijn in het kader van het eerste moment (de zienswijzeprocedure) vanuit drie van de zes samenwerkingspartners vragen en zienswijzen ontvangen. In de bijlage 1 zijn deze vragen en zienswijzen integraal weergegeven en ieder van een antwoord voorzien.

Voor het verwerken van de zienswijze vanuit de gemeente Someren is een laatste aanpassing in de GR-tekst noodzakelijk. De wens om "de vastgestelde raadsaders en de nadere uitwerking daarvan op te nemen in de tekst van de gemeenschappelijke regeling, zodat de kaders geborgd zijn binnen de gemeenschappelijke regeling" is in de definitieve versie van de GR-tekst verwerkt door toevoeging van lid 2 in artikel 4:

*"De uitgangspunten en beleidsmatige kaders waarbinnen het RBT BPO de taken uitvoert zoals bedoeld in het eerste lid, worden gezamenlijk vastgesteld door de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten in een onderliggend document 'Vaststellen kaders Regionaal bedrijventerrein Brainport Oost'. Dit document is als bijlage bij deze regeling gevoegd. Zij hebben te gelden als beleidsregels die de deelnemende colleges ter zake van de uitoefening van de gedelegeerde bevoegdheden aan het bestuur van het RBT-BPO geven. Voor wijziging van dit document vraagt het dagelijks bestuur, tegelijk met het indienen van de begroting van het jaar waarop de kaders van toepassing zijn, de raden om wensen en bedenkingen over de gewijzigde kaders. Door tussenkomst van de colleges worden die vervolgens als gewijzigde beleidsregels meegegeven aan het bestuur van het RBT-BPO."*

De door ieder van de raden van de zes gemeenten separaat vastgestelde document 'Kaders Regionaal bedrijventerrein Brainport Oost' zal dan tevens als bijlage bij de GR-tekst worden gevoegd. Als de omstandigheden hierom in de loop der jaren vragen, zal dit document aangepast kunnen worden tegelijk met de begroting van enig jaar.

Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijze van de gemeente Gemert-Bakel in artikel 1 lid k een definitie van meerjarenraming toegevoegd. Indien de financiële gevolgen van AB-besluiten zodanig van aard zijn dat een



begrotingswijziging (inclusief meerjarenraming) en een wijziging van de deelnemers-bijdrage nodig is, zal deze begrotingswijziging conform artikel 29, derde lid van de gemeenschappelijke regeling (de reguliere planning en controleprocedure) altijd voor zienswijze aangeboden worden aan de raden van de deelnemers.

Voor de overige zienswijzen behoeft de regeling zelf inhoudelijk niet te worden aangepast, maar is in de bijgevoegde nota van antwoord een reactie verwoord. Duidelijk is, dat toestemming slechts dan kan worden verleend door de zes gemeenteraden, als bij de definitieve gemeenschappelijke regeling een uitgewerkte grondexploitatie wordt gevoegd die voldoet aan de hiervoor genoemde 'Kaders Regionaal bedrijventerrein Brainport Oost'. Deze treft u dan ook aan bij de stukken (bijlage 8).

Het college stelt de definitieve regeling RBT BPO nu vast en stuurt deze naar de raad met het verzoek tot het geven van toestemming aan het college om deze samenwerking aan te gaan.

## **Impact op stad en inwoners**

Het doel van het voorstel is de samenwerkingsvorm te realiseren voor het regionale bedrijventerrein Brainport Oost in het gebied Lungendonk – Vareschut Zuid.

Deze fase van besluitvorming over de op te richten gemeenschappelijke regeling vormt het voorzienbare vervolg op de uitkomsten van de zienswijzeprocedure voor de samenwerkingsvorm door de colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren (zie bijlage 1 nota van antwoord).

Het oprichten van de gemeenschappelijke regeling is een fase in het proces naar realisatie van een regionaal bedrijventerrein met ca. 67ha uitgeefbare grond voor met name grootschalige maakindustrie (HTSM, Food- en Agrotech, Automotive en Additional manufacturing) en Brainport-gebonden grootschalige logistiek. Het beoogde effect is om met dit regionale bedrijventerrein actief de beoogde Schaalsprong van de regio mede vorm te geven. Specifiek wordt naar het rapport "Economische Impact" verwezen (bijlage 5) waarin de verwachte effecten van het bedrijventerrein zowel kwalitatief als in cijfers zijn opgenomen.

## **Argumenten**

### **1.1. De definitieve regeling geeft gevolg en inhoud aan de uitgangspuntenfase (februari 2025)**

Bij de vaststelling van de gemeenschappelijke regeling wordt gevolg gegeven aan de positieve besluitvorming in februari 2025 over de uitgangspunten en de voorgestelde rechtsvorm voor de samenwerking. De inhoud van de ontwerp-regeling is gebaseerd op de uitgangspunten zoals door de colleges zijn vastgesteld in februari en voorbereid door de ambtelijke werkgroep met de ambtenaren economie en de juridisch adviseurs van de gemeenten.

### **1.2. De definitieve regeling geeft gevolg en inhoud aan eerdere zienswijzen uit de zes gemeenten (zomer 2025)**

Bij de vaststelling van de definitieve gemeenschappelijke regeling wordt tevens op zorgvuldige wijze gevolg gegeven aan de inhoud van de zienswijzen die door drie van de zes samenwerkende gemeenten naar voren zijn gebracht. Met het expliciet koppelen van de vastgestelde raads-kaders 'Kaders Regionaal bedrijventerrein Brainport Oost' aan de gemeenschappelijke regeling worden de gemeenteraden in staat gesteld ook inhoudelijk richting te geven aan de koers en vormgeving van het bedrijventerrein. De hiermee gepaard gaande onderhoudsprocedure, die parallel loopt met de begrotingscyclus voor deze verbonden partij, is werkbaar.

## **Kanttekeningen en risico's**

### **1.1. Deelname in de regeling levert een financieel risico op voor de deelnemers**

Door besluitvorming tot deelname aan de gemeenschappelijke regeling ontstaat mogelijk een financieel risico. Dit risico is nu deels gemitigeerd via een proceduremaatregel door het leggen van een koppeling van de raads-kaders met de gemeenschappelijke regeling. Daarmee is het kader dat de grondexploitatie van het bedrijventerrein op eindwaarde een neutraal of positief resultaat heeft expliciet verbonden aan de organisatie van de uitvoering.

### **1.2. In de praktijk kan een neutraal of positief resultaat op eindwaarde echter niet worden gegarandeerd.**

Conform de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) vindt een jaarlijkse bijstelling van de GREX plaats. Bij een negatief resultaat moet (conform de BBV) een voorziening worden getroffen. Alsdan moeten de deelnemende gemeenten gezamenlijk een financiële bijdrage doen ter hoogte van het negatief resultaat.

## **Juridische context en impact privacy**

1. Met het treffen van de gemeenschappelijke regeling voor het regionaal bedrijventerrein wordt een openbaar

lichaam opgericht. Aan dat openbaar lichaam draagt u collegebevoegdheden over op basis van delegatie. Dat betekent dat het openbaar lichaam die bevoegdheden op eigen naam en onder eigen verantwoordelijkheid gaat uitoefenen. U kunt die bevoegdheden niet langer zelf uitoefenen. Wel geeft u beleidsregels mee die het openbaar lichaam in acht moet nemen. Die beleidsregels zijn de al eerdergenoemde raadsaders. Via het algemeen bestuur houdt u controle op de taakuitvoering door het openbaar lichaam.

2. Dit voorstel heeft geen impact op de privacy van onze inwoners.

## **Financiën en prioritering**

### Voorlopige grondexploitatie

#### *Korte terugblik*

In eerdere communicatie naar colleges en raden van de convenantgemeenten is aangegeven dat de grondexploitatie vooralsnog een negatief resultaat laat zien van circa € 16 miljoen. De gemeenteraden van de zes deelnemende GR-gemeenten hebben samen als kader gesteld dat er sprake moet zijn van een minimaal sluitende grondexploitatie.

#### *Tussentijdse herijking*

Dit impliceert dat er nog een proces doorlopen moet worden om tot verdergaande financiële optimalisatie te komen en gelijktijdig de uitdagingen en bedreigingen verkend en beheersbaar gemaakt moeten. Vooruitlopend op deze 'integrale actualisatie' op alle onderdelen van de grondexploitatie (grex) heeft er inmiddels een tussentijdse verkenning plaatsgevonden naar drie kansen en optimalisatiemogelijkheden, met als doel 'vertrouwen te krijgen' in het bereiken van een sluitende grex.

De drie 'knoppen waaraan gedraaid' is, zijn:

#### **1. Uitgaan van een gefaseerde uitvoeringsplanning.**

Op basis van een eerste stedenbouwkundig vlekkenplan voor zowel Lungendonk als ook Varenschut Zuid zijn de mogelijkheden qua grondstrategie opnieuw bezien. Door in de grex enerzijds uit te gaan van een gefaseerde uitvoeringsplanning en anderzijds de uitgaven zo dicht bij de inkomsten uit grondverkoop te brengen kan de financieringsbehoefte worden verkleind en de duur worden verkort. Dat uitgangspunt voor de liquiditeitsprognose is schematisch weergegeven in bijlage 3. De geoptimaliseerde uitvoeringsplanning op basis van het eerder opgestelde vlekkenplan liet een exploitatieresultaat zien met een tekort op eindwaarde van afgerond € 6,0 miljoen.

#### **2. Financiering door de Provincie (Immunisatiefonds)**

De provincie is voornemens mee te doen aan het verkleinen van de financiële risico's en de mogelijke onrendabele top van RBT Brainport-Oost. Hiervoor wordt de immunisatieportefeuille aangewend, waarover nog besluitvorming in GS en PS zal plaatsvinden. Het voornemen tot het verstrekken van financiering voor de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein is door GS bevestigd bij brief van 1 september 2025 (zie bijlage 4). Uitgaande van een provinciale lening tegen een rentepercentage dat 1% onder de marktrente ligt leidt dit tot een voordeel van ca. € 3,0 tot € 4,0 miljoen (afhankelijk van de basis die als liquiditeitsbehoefte wordt gehanteerd).

Ook met de gemeente Eindhoven vinden gesprekken plaats tussen de bestuurlijke trekkers van het RBT en hun college uit Eindhoven over een eventuele bijdrage. Bij concretere uitwerking naar een stedenbouwkundig ontwerp en programma van eisen in 2026 onderzoeken we samen met Eindhoven naar mogelijke bijdragen voor een positiever eindresultaat van de grondexploitatieberekening.

#### **3. Kwantificeren areaal Brainport gelieerde grootschalige logistiek**

In eerdere grex-berekeningen was nog niet gerekend met een hogere grondprijs voor logistieke kavels. Het invullen van een deel van het bedrijventerrein (gerekend is met 15 ha) in het segment 'logistiek', geeft een verbetering van het exploitatieresultaat doordat aan dit segment een hogere grondopbrengst kan worden toegerekend. Gerekend is met 15 ha logistiek tegen een hogere grondprijs (+ € 20 per m²) wat leidt tot een voordeel van circa. € 3,0 miljoen (nominaal). Het gestelde kader, het bereiken van 'een minimaal sluitende grondexploitatie' (op eindwaarde), lijkt met het cumulatief inzetten van voornoemde aspecten, in voldoende mate ingelost te kunnen worden.

#### *Hoog ambitieniveau*

Er zijn de nodige ambities in te vullen bijvoorbeeld op het gebied van natuur, landschap, ecologie, gezondheid en ontspanning en ontsluiting. En natuurlijk zijn er voor elke gebiedsontwikkeling de standaard risico's zoals conjuncturele schommelingen en doorlooptijden van planologische procedures in verband met bezwaar en beroep. Daarnaast hebben we de laatste jaren landelijk maar zeker ook in Zuidoost Brabant te maken met de uitdagingen op het gebied van stikstof en netcongestie. De 'sluitende' grex voor het RBT, is nog steeds een geprognosticeerd

exploitatieresultaat, op basis van de huidige inschattingen en op basis van de gestelde uitgangspunten.

Enkele andere kaders zoals huisvesting arbeidsmigranten, verkeer (sluipverkeer Lierop), groene en landschappelijke verbindingen maken nu maar deels onderdeel uit van de exploitatie, voor deze aspecten zal externe financiering (bijvoorbeeld via de BO MIRT) aangewend moeten worden. De overleggen hierover met de regionale en provinciale partners lopen al.

### *Voorlopig exploitatieresultaat*

De herijkte voorlopige grex (zie bijlage 3a tm 3c) heeft een exploitatieresultaat met een tekort op eindwaarde van afgerond € 0,1 miljoen. Op basis van bovenstaande, lijkt een budgettaire neutrale exploitatie vooralsnog haalbaar en kan voldaan worden aan het door de raden gestelde kader op dit punt.

### *Goede balans tussen kwaliteit en grex op eindwaarde*

Het uitgangspunt van het totale project is een goede balans tussen het kwalitatieve resultaat en het bedrag onder aan de streep bij de grondexploitatie. Dit moet met elkaar in balans zijn en zo zal er continue gezocht worden naar een kwalitatief hoogwaardig, modern en toekomstbestendig bedrijventerrein met een budgettair neutrale exploitatie. Indien er uiteindelijk toch een negatieve grondexploitatie resteert, wordt het tekort door de deelnemende gemeenten gedeeld op de door de BBV voorgeschreven wijze (winsten/ verliezen nemen conform voortgang grondexploitatie) zie ook artikel 31 lid 2 en 3 van de regeling). In de gemeenschappelijke regeling is voorzien in de volgende verdeling van de financiële risico's (en eventuele te realiseren winsten):

1. 12% deel gemeente Asten
2. 12% gemeente Deurne
3. 12% deel gemeente Gemert-Bakel
4. 40% deel gemeente Helmond
5. 12% deel gemeente Laarbeek en
6. 12% deel gemeente Someren.

### Definitieve grondexploitatie

De exploitatie zal pas later (naar verwachting eind 2026) opgestart worden na oprichting van de GR en op basis van een verder uitgewerkt en onderbouwd stedenbouwkundig plan. Hierbij wordt de € 1,8 miljoen (de zes deelnemende gemeenten droegen in de jaren 2023, 2024, 2025 jaarlijks 100.000 euro bij) ingebracht door de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren, opgenomen in de grondexploitatie.

Wanneer de eerste begroting van de GR (inclusief GREX, uitvoeringskosten etc.) is vastgesteld door het algemeen bestuur, wordt deze voor wensen en bedenkingen aangeboden aan de deelnemers van de GR. Zij kunnen overwegen de financiële gevolgen van deze begroting dan te verwerken in de eigen reguliere P&C-documenten (kadernota, begroting, jaarrekening). Dan wel vast te houden aan het uitgangspunt van minimaal budgettair neutraal en de GR verzoeken andere keuzes te maken binnen de grondexploitatie.

Het Algemeen bestuur van de GR kan voorstellen doen tot wijziging van de regeling met (latere) toetreding van een nieuwe deelnemer. Het Algemeen Bestuur regelt de gevolgen van de toetreding en kan aan de toetreding (financiële) voorwaarden verbinden. Toetreding kan plaatsvinden bij daartoe strekkende gelijklopende besluiten van de colleges van de deelnemers, met inbegrip van het college van de toetredende gemeente, na verkregen toestemming van de raden conform artikel 1 Wgr.

Uitgangspunt is dat de GR de exploitatie van het RBT volledig extern gaat financieren, er zal dus geen sprake zijn van een jaarlijkse bijdrage of eenmalige inlegwaarde (los van de reeds ingelegde € 300.000). Daarmee is er geen direct effect op onze eigen gemeentelijke exploitatiebegroting. De impact zit vooral in het risico van de huidige grondexploitatieberekening.

### *Verantwoording in P&C-rapportages*

Na oprichting, zal de GR zorgdragen voor tijdige en volledige informatie over de voortgang en uitvoering van het RBT. Het Algemeen Bestuur zal hiertoe middels de navolgende P&C-documenten -na vaststelling ervan- verantwoording afleggen: Kadernota, Begroting en Jaarrekening. Met deze verantwoording kunnen de afzonderlijke raden gedurende de gehele exploitatieperiode de 'vinger aan de pols' houden.

Naast deze 'officiële P&C producten' stelt de GR ook jaarlijks de actualisatie van de grondexploitatie op, welke door het AB worden vastgesteld, waarbij wordt opgemerkt dat de exploitatie minimaal 12 jaar in beslag neemt. Mocht het eindresultaat anders uitvallen (positiever of negatiever), dan wordt volgens de artikelen 31 lid 2 en 3 van de gemeenschappelijke regeling een verrekening toegepast met de deelnemende gemeenten.

### *Risicobeheersing*

Op dit moment is er sprake van een verwachte 'sluitende grex', waardoor gemeenten naar verwachting geen extra

bijdragen hoeven te doen. Bij het vaststellen van de 1e grex namens de GR wordt een definitief oordeel gevraagd. Ook dan zal duidelijk worden wat de risico's zijn. Hiervoor zullen t.z.t. de gemeenten mogelijk rekening moeten gaan houden in de omvang van het weerstandsvermogen.

## *Second opinion*

De gemeente Someren heeft een second opinion (bijlage 9) laten uitvoeren met als doel het verkrijgen van extra en onafhankelijk inzicht en grip op de opgestelde voorlopige Grex. De second opinion concludeert dat er een gedegen en weloverwogen haalbaarheidsanalyse is ingericht. Dit blijkt ook uit de gedegen onderbouwingen bij de diverse onderdelen ervan.

## Eindconclusie

Op basis van de tussentijdse herijking lijkt het gestelde kader 'het bereiken van een minimaal sluitende grondexploitatie (op eindwaarde)' in voldoende mate ingelost te kunnen worden, en kan de oprichting van de GR met vertrouwen GR tegemoet worden gezien.

## *Economische impact*

De stuurgroep RBT wil bij deze finale besluitvorming over de GR RBT BPO niet alleen het financiële aspect van de grondexploitatie laten meewegen, maar colleges en raden ook inzicht bieden in de bredere economische impact. In opdracht van de stuurgroep is er aan een extern adviesbureau gevraagd om de directe en indirecte economische effecten, van de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost, op de betrokken gemeenten en de bredere MRE-regio in beeld te brengen. Dit rapport (bijlage 5) biedt inzicht in die impact door de bredere economische effecten te analyseren. In alle drie onderzochte scenario's is sprake van substantiële directe effecten. Als we kijken naar scenario's A en B (scenario C is vanwege het hoge aandeel logistiek minder aantrekkelijk) ligt de jaarlijkse toegevoegde waarde tussen de bijna € 700 miljoen en ruim € 800 miljoen per jaar, en de directe werkgelegenheid ligt tussen circa 4.200 en 4.850 voltijdsbanen (fte). Het grootste deel van deze werkgelegenheid ontstaat direct op het regionaal bedrijventerrein zelf en dus binnen de grenzen van de Peelgemeenten. Ook indirect, bij toeleveranciers en dienstverleners buiten het regionale bedrijventerrein, stijgt de toegevoegde waarde en de werkgelegenheid. De uitkomsten kunnen gebruikt worden als input voor besluitvorming over de ontwikkeling en segmentering van het bedrijventerrein.

## *Stand van zaken bijdragen budget (totaal 1,8 miljoen euro)*

De gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren hebben afgesproken elk jaar, gedurende de drie jaren 2023, 2024 en 2025, jaarlijks € 100.000 bij te dragen. Van deze in totaal € 1,8 miljoen zijn onder andere bekostigd de projectorganisatie, de locatiestudie, de principeschetsen en onderbouwing, de grondexploitatieberekening, de milieuscan, onderzoeken, studies, verkenningen, en ook de (externe) advieskosten om te komen tot de oprichting van de beoogde samenwerking.

Het resterende budget lijkt toereikend om in de eerste helft van 2026, naast de oprichting van de samenwerking, ook nog extra stappen te zetten in de nadere ruimtelijke verkenning, het programma van eisen en het uitvoeren van onderzoeken waaronder verkeer. Daarin zijn inmiddels ook al de eerste stappen gezet.

## **Communicatie**

1. Er volgt na de besluitvorming door de colleges een collectief persbericht namens 6 gemeenten.
2. De gemeenschappelijke regeling wordt pas in een later stadium gepubliceerd: nadat de colleges van alle 6 gemeenten -op basis van toestemming door de raden- instemmen met de regeling. Planning: medio maart 2026.

## **Participatie**

De doelgroep, bedrijven, is betrokken geweest bij de behoefteanalyse naar bedrijfsgrond (vanaf 2022). De huidige bewoners en ondernemers in het gebied zijn eerder geïnformeerd over de plannen bij de vestiging van de Wvg op hun gronden (2023). O.a. Provincie, Waterschap, Rijk en MRE partners zijn betrokken bij de totstandkoming van de regionale programmering werklocaties (vanaf 2023). Vanuit gemeente Someren is een participatietraject met bewoners en ondernemers in Lungendonk, Varendschut en omgeving opgestart. Na oprichting van de gemeenschappelijke regeling (2026) wordt een stedenbouwkundig plan, een concept omgevingsprogramma en uiteindelijk een omgevingsplan uitgewerkt waar alle genoemde stakeholders bij betrokken zullen worden.

## **Uitvoering en vervolg**

### Lopende zaken

Bij voorgaande besluitvorming inzake Zienswijzen ontwerpregeling en Vaststellen kaders is aangegeven dat een aantal producten in voorbereiding waren en dat de volgende concepten/ tussenstanden bij dit voorstel gedeeld

zouden worden:

1. Het stedenbouwkundig ontwerp;
2. Het ruimtelijk programma van eisen;
3. Het uitgifteproces;
4. De geactualiseerde grondexploitatieberekening (zie al eerder in dit voorstel).

Naar de geactualiseerde grex is hiervoor al verwezen. De overige concepten zijn als bijlage toegevoegd aan dit voorstel en/ of worden hierna kort toegelicht.

## *Ad 1. Stedenbouwkundig ontwerp/ Ruimtelijk, landschappelijk raamwerk*

Het Ruimtelijk, landschappelijk raamwerk (bijlage 6) betreft nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig ontwerp maar is meer een artist impression van hoe het RBT als werklandschap van de toekomst kan functioneren en hoe het kan worden ingebed in een het grotere landschap. Een bedrijventerrein van een dergelijke omvang vraagt ook landschappelijk een groot gebaar. Een samenhangende structuur van natuur en landschap in en rondom het bedrijventerrein wordt hier zichtbaar gemaakt. Een nadere uitwerking is uiteraard nog vereist. Dit geldt zowel voor de inpassing in en rondom het bedrijventerrein als natuurversterkende maatregelen buiten het plangebied (zoals eventuele natuurverbindingen).

## *Ad 2. Ruimtelijke verkenning en programma van eisen*

De ruimtelijke verkenning en programma van eisen (bijlage 7) betreft een eerste verwerking van de resultaten van uitgevoerde onderzoeken en vertaling van beleidsinbreng vanuit de grondgebied gemeenten Someren en Helmond. Tevens worden de reeds uitgevoerde en nog uit te voeren milieuonderzoeken meegenomen in deze ruimtelijke verkenning. Deze moet uiteindelijk (eind 2026) leiden tot een goed onderbouwd stedenbouwkundig plan, omgevingsprogramma en later (start 2027) een wijziging van het omgevingsplan.

Aspecten als externe veiligheid en het streven naar een goed en gezond woon- en werkklimaat krijgen ook nadere uitwerking in dit document.

## *Ad 3. Programmering en uitgifte proces*

In de visie Werklocaties van het MRE (vastgesteld door uw raad op 27 februari 2025) is al richting gegeven aan de keuzes die de regio moet maken en dus ook het RBT. De regio wil de groei van de economie weloverwogen faciliteren passend bij de snelheid die ontwikkelingen vragen. Dat moet enerzijds gebeuren met oog voor het behoud van de economische toppositie en anderzijds met aandacht voor de verbetering van de brede welvaart en ruimtelijke kwaliteit. Als uitgangspunt voor de programmering op het RBT wordt uitgegaan van de geprognosticeerde vraag van 45 ha maakindustrie in deze regio. Dit levert op het RBT een gezonde mix van bedrijvigheid op van 45 ha maakindustrie (HTSM, Food- en Agrotech, Automotive en Additional manufacturing), 15 ha logistiek (Brainport-gebonden) en 5-10 ha overige bedrijven/ onvoorzien (maar wel uit de regio en groter dan 1 ha). Deze oppervlaktes zijn ook opgenomen als uitgangspunten voor de herijkte voorlopige grondexploitatie.

In de herziene grex is gerekend met 15 ha Brainport gebonden grootschalige logistiek. De kavels voor logistiek kennen een hogere grondprijs dan kavels voor productie en hebben daarmee een gunstig effect op het eindresultaat. De kavels voor productie vertegenwoordigen daarentegen indirect een hogere economische waarde. Dit wordt nader toegelicht in de bijgevoegde rapportage Economische Impact.

Een algemeen uitgifteprotocol voor Regionale Bedrijventerreinen is in voorbereiding op MRE-niveau. Een toekomstig op te stellen concreet uitgifteprotocol voor het RBT Brainport Oost vraagt derhalve nauwe afstemming tussen de werkgroep MRE en de uitvoeringsorganisatie van de GR. Zo wordt wat op MRE-niveau wordt vastgelegd ook toepasbaar en bruikbaar voor de ontwikkeling van het RBT Brainport Oost.

## *Huisvesting arbeidsmigranten*

Zoals in de kaders van het RBT is aangegeven is het faciliteren van huisvesting voor arbeidsmigranten, zowel binnen als buiten het plangebied, een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein. Het eerder vastgestelde Regionale Afsprakenkader Arbeidsmigratie Helmond – De Peel is hierbij richtinggevend. Hierin wordt duidelijk aangegeven dat er een directe relatie bestaat tussen de groei van bedrijvigheid in de regio en de aanwezigheid van arbeidsmigranten. Het blijft van belang om deze relatie mee te nemen in de ontwikkeling van het bedrijventerrein, om zo te waarborgen dat er passende, kwalitatieve huisvesting aanwezig is voor arbeidsmigranten.



## Verkeersstructuur

De verkeersstructuur op en rondom het bedrijventerrein wordt momenteel onderzocht. In samenhang met de Helmondse studie naar de verkeerssituatie is hetzelfde adviesbureau bezig met de koppeling op Somerens grondgebied. Hierbij worden de ontsluiting van het bedrijventerrein, de N612 en het sluipverkeer door het dorp Lierop en het buitengebied van Lierop meegenomen. Tevens worden de omwonenden van het plangebied (zowel in als buiten het dorp) betrokken.

## Vervolgproces

De oprichting en inrichting van een GR is een gefaseerd proces met de volgende stappen:

- a. De 6 colleges vragen hun gemeenteraden toestemming te verlenen aan het college (in Helmond in Raadsvergadering 24 februari 2026) om in te stemmen met de definitieve regeling.
- b. Na verkregen toestemming kunnen de colleges instemmen met de definitieve regeling. (Collegevergadering 10 maart 2026)
- c. Wanneer alle colleges, na verkregen toestemming, hebben ingestemd kan de regeling worden bekendgemaakt/ gepubliceerd.

Na de bekendmaking wordt de organisatie verder ingericht zodat deze zo spoedig mogelijk na bekendmaking kan gaan werken aan het realiseren van het RBT Brainport Oost.

## **Bijlagen**

1. Nota van Antwoord op de zienswijzen (doc.nr: 52803936)
2. Gemeenschappelijke regeling RBT definitief (doc.nr: 52803937)
3. a. Memo samenvatting herziene GREX (doc.nr: 52803938)
3. b. Grondexploitatie 'in progress' (doc.nr: 52803939)
3. c. Samenvattende tabellen (doc.nr: 52803941)
4. Brief aan gemeente Helmond (doc.nr: 52803942)
5. Rapport 'Economische impact' (doc.nr: 52803943)
6. Ruimtelijk landschappelijk raamwerk eerste concept (doc.nr: 52803944)
7. Eerste opzet Ruimtelijke Verkenning en Programma van Eisen (doc.nr: 52803945)
8. Door raden vastgestelde kaders (doc.nr: 52803946)
9. Second Opinion haalbaarheidsanalyse/ GREX ontwikkeling RBT (doc.nr: 52803947)
10. Raadsvoorstel besluitvormend (doc.nr: 52803962)





## Collegevoorstel besluitvormend

|                             |                     |                      |             |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|-------------|
| <b>Portefeuillehouder</b>   | M.V. de Kort        | <b>Besluitdatum:</b> | 12 mei 2026 |
| <b>Opdrachtgever</b>        | 5.1.2.e             | <b>Commissie:</b>    | n.v.t.      |
| <b>Opsteller</b>            | 5.1.2.e             | <b>Raad:</b>         | n.v.t.      |
| <b>Datum</b>                | 04/22/2026          |                      |             |
| <b>Lange Termijn Agenda</b> | Niet van toepassing |                      |             |
| <b>Zaaknummer</b>           | 53014611            |                      |             |
| <b>Documentnummer</b>       | 53014627            |                      |             |

### Onderwerp

Stand van zaken en gezamenlijke vervolgstap Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT).

### Voorstel

1. In te stemmen met brief DB MRE stand van zaken en gezamenlijke vervolgstap Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT) en in regionaal verband te verzenden.
2. In te stemmen met raadsinformatiebrief stand van zaken en gezamenlijke vervolgstap Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT) en door te geleiden naar de gemeenteraad.

### Inleiding (en eventueel voorgeschiedenis besluitvorming)

De gemeente Helmond is samen met de vijf pealgemeenten voornemens om het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT) te ontwikkelen. Hiervoor is onder andere een voorstel voor een definitieve gemeenschappelijke regeling opgesteld en als zodanig positief door uw college besloten (9 december 2025, zaaknummer 52803901). Ook de gemeenteraad heeft hierover een positief besluit genomen (24 februari 2026, zaaknummer 52803901). Het (administratief) oprichten van een gemeenschappelijke regeling wordt op dit moment belemmerd, doordat blijkt dat er niet aan de door de raad vastgestelde randvoorwaarden kan worden voldaan. Dit heeft specifiek op een grondexploitatie (grex) met een neutrale dan wel positieve eindwaarde alsook concretisering van specifieke raadsaders betrekking. Gelet hierop, heeft de Stuurgroep RBT op 7 mei 2026 afgesproken, om een tweetal brieven te verzenden en deze besluitvorming gelijklopend via de individuele colleges te laten lopen. Het betreft een eerste (algemene) brief aan het Dagelijks Bestuur (DB) van de Metropoolregio Eindhoven (MRE, bijlage 1) en een tweede (gemeentelijke) raadsinformatiebrief (bijlage 2). Beide brieven zijn regionaal afgestemd, waarbij de brief DB MRE namens de regiopartners wordt verstuurd en de raadsinformatiebrief een eigen schrijven betreft.

### Impact op stad en inwoners

Het RBT is een belangrijk project wat aan de gemeentelijke en regionale economische doelstellingen bijdraagt. Het is goed voor bedrijvigheid en werkgelegenheid en heeft een positief effect op de brede welvaartsontwikkeling.

### Argumenten

#### 1.1. Betrokkenheid DB MRE is noodzakelijk

Omdat niet aan de door de raad vastgestelde randvoorwaarden kan worden voldaan, in het bijzonder de financiële uitdagingen, is betrokkenheid van het DB MRE noodzakelijk. Er wordt om een bestuurlijk overleg gevraagd, waarin onder andere een onderzoek met betrekking tot een sluitende grex c.q. financieel verantwoorde opzet van het RBT wordt gevraagd. Tevens is de mogelijke inzet en expertise vanuit MRE Realisatiebedrijf een gespreksonderwerp.

#### 2.1 Informatieplicht gemeenteraad

Omdat niet aan de door de raad vastgestelde randvoorwaarden kan worden voldaan, is gelet op de informatieplicht aan de gemeenteraad, een raadsinformatiebrief passend. De voorliggende raadsinformatiebrief gaat hier verder op in en neemt de brief aan het DB MRE als bijlage.

### Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

### Juridische context en impact privacy

Niet van toepassing.

**Financiën en prioritering**

Niet van toepassing. Tot aan het moment dat er meer duidelijkheid is vanuit de MRE, wordt er gestuurd om binnen het huidige budget te blijven volgens het bestaande convenant van de 6 Peelgemeenten.

**Communicatie**

Behalve de brieven aan MRE en Raad, adviseren we over dit voorstel geen actieve communicatie naar inwoners. Professionele stakeholders (waaronder ook de SGE-gemeenten gelet op de indirecte betrokkenheid) worden (regelmatig) geïnformeerd over de voortgang van het proces. Evt. vragen van lokale media over dit collegevoorstel en de Raadinformatiebrief (openbaar), zullen beantwoord worden via het reguliere proces voor beantwoording van persvragen.

**Participatie**

Niet van toepassing.

**Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Naar aanleiding van de brief DB MRE wordt een bestuurlijk overleg gepland. De gemeenteraad wordt blijvend geïnformeerd.

**Bijlagen**

- Bijlage 1 - Brief DB MRE
- Bijlage 2 - Raadsinformatiebrief

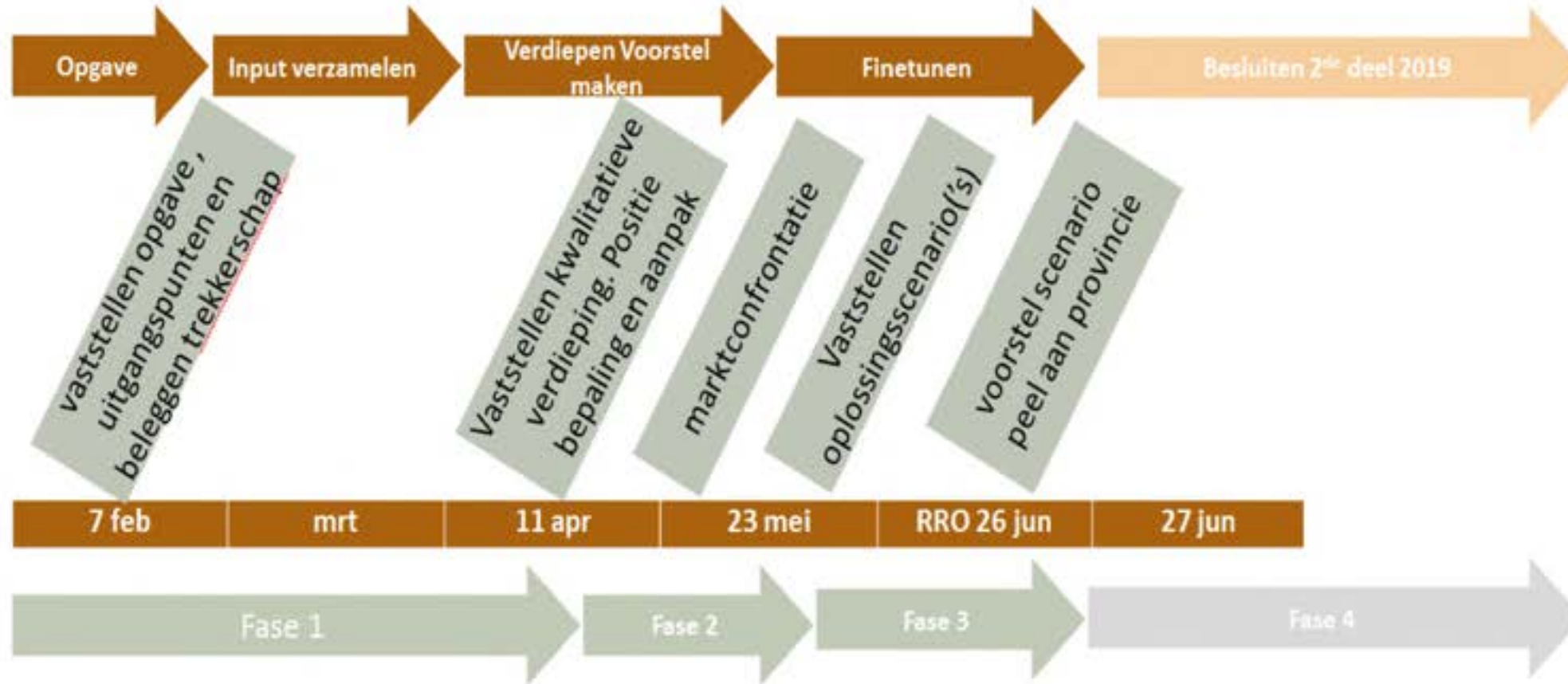
# Aanleiding, doel en resultaat

1. **Aanleiding** = **mismatch tussen vraag en aanbod** van bedrijventerreinen. Sommige locaties blijven onbenut, andere locaties vragen om (planologische) uitbreiding. Nieuwe ontwikkelingen alleen mogelijk mits voldaan wordt aan ladder voor duurzame verstedelijking.
2. **Doel** = **versterken** van de **regionale economie** door het gezamenlijk accommoderen van de vraag van het bedrijfsleven naar bedrijventerreinen.
3. **Resultaat** = gedragen **scenario** o.b.v. stoplichtmodel met daarin **keuzes voor bijstelling aanbod**, zodat dit (beter) aansluit bij de marktvraag. Dit is de basis voor nieuw **afsprakenkader** voor de zes Peelgemeenten.

# Proces

1. Inventarisatie en **kwalitatieve beoordeling aanbod** (bestaand en gepland).
2. Inventarisatie en **analyse van de vraag** (regionaal – boven regionaal).
3. **Matching** vraag en aanbod.
4. **Scenario's** benoemen voor **bijstelling aanbod** (stoplichtmodel) inclusief financiële consequenties.
5. **Scenariokeuze** – oplossingsrichting om tot een passend aanbod te komen.

## Proces planning



# Aanpak in 3 fasen

| plan van aanpak 'Bedrijventerreinen programmering de Peel'              |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
|-------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|
| Fasen                                                                   | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |  |
| Opstarten                                                               |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| FASE 1: kwalitatieve verdieping, positie bepaling en duiding scenario's |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| FASE 2: toetsing scenario's, marktconsultatie en uitwerking visie       |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |
| FASE 3: Scenario keuze, visie en strategie bepaling                     |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |



Doorlooptijd 12 weken = 'snelkookpan'

# Werkwijze

1. Met ambtelijke werkgroep **stapsgewijs** komen tot een **voorkeursscenario** op basis van het **stoplichtmodel**, dat de basis vormt voor het **afsprakenkader**.
2. **Tussentijds bestuurlijk borgen** van bevindingen in het subregionale POHO EZ.
3. **Tussentijdse terugkoppeling aan colleges** door portefeuillehouders.

# Werkwijze

4. **Doortimmerd en bestuurlijk gedragen voorstel** t.b.v. bestuurlijk overleg provincie Noord Brabant (26 juni).
5. Na bestuurlijke borging provincie **informer**en van de zes gemeenteraden.
6. Daarna start fase 4: **uitwerken afsprakenkader en besluitvorming in de zes gemeenteraden.**



## Collegevoorstel besluitvormend

|                               |                        |                   |                                                 |
|-------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Portefeuillehouder</b>     | S.J.P.H.A. van de Brug | <b>College</b>    | 3 november 2020                                 |
| <b>Opdrachtgever</b>          | 5.1.2.e                | <b>Presidium:</b> | 10 november 2020                                |
| <b>Opsteller</b>              | 5.1.2.e                | <b>Commissie:</b> | Adviescommissie<br>omgeving<br>24 november 2020 |
| <b>Datum</b>                  | 20 oktober 2020        | <b>Raad:</b>      | 1 december 2020                                 |
| <b>Concernplanning-nummer</b> | 7.183                  |                   |                                                 |
| <b>Zaaknummer</b>             | 50367315               |                   |                                                 |
| <b>Betrokken afdelingen</b>   | O&O, FIN               |                   |                                                 |
| <b>Openbaarheid</b>           | Openbaar               |                   |                                                 |

### Onderwerp

Programmering bedrijventerreinen De Peel 2020

### Beslispunten

1. De Programmering Bedrijventerreinen De Peel 2020 met bijgaand voorstel ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden

### Inleiding

#### Achtergrond

Sinds het voorjaar van 2019 wordt er in de subregio's van Zuid Oost Brabant gewerkt aan nieuwe afspraken over bedrijventerreinen. Zonder deze afspraken wordt niet voldaan de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant. De basis om te komen tot nieuwe afspraken vormt een door de provincie Noord-Brabant gepubliceerde prognose naar de vraag naar bedrijventerrein tot 2030 ('Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant', Stec Groep, november 2018). De gemeente Helmond participeert in twee subregio's: in De Peel en in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Voor Helmond zijn de afspraken in SGE leidend omdat daar de kwantitatieve afspraken over het toevoegen van nieuwe bedrijventerreinen op Helmonds grondgebied worden gemaakt. Bovendien is er binnen SGE sprake van een samenhangend financieel arrangement. Tegelijkertijd is het voor Helmond ook van belang welke ontwikkelingen er plaatsvinden in subregio De Peel, omdat de bedrijventerreinmarkt van Helmond en De Peel sterk verweven zijn. Om die reden maakt Helmond ook onderdeel uit van de afspraken in De Peel, waarbij vooral de kwalitatieve aspecten, waaronder het hanteren van een sturingsmodel en afstemming binnen de 1 Loket methodiek, van belang zijn. Ook is de gezamenlijke ambitie om te komen tot een regionaal bedrijventerrein in de voorliggende afspraken opgenomen.

#### Eerder besluit

Op 21 april 2020 heeft u al eerder ingestemd met de volgende beslispunten:

1. In te stemmen met de conceptrapportage 'Programmering bedrijventerreinen De Peel 2020' d.d. 31 maart 2020 waarin afspraken zijn gemaakt over de samenwerking in één loket De Peel, de programmering van bedrijventerreinen en een uitvoeringsagenda.
2. In te stemmen met bijgevoegde raadsinformatiebrief en deze door te geleiden naar de raad.
3. Deze rapportage in een digitale raadsconsultatie voor te leggen aan een afvaardiging van gemeenteraadsleden op 13 mei 2020.
4. Wethouder Van de Brug te mandateren om kleine wijzigingen zonder juridische of financiële consequenties aan te brengen in de rapportage naar aanleiding van het opgehaalde bij de consultaties.
5. De programmeringsafspraken af te stemmen binnen de regio Zuidoost-Brabant en als basis te gebruiken voor bindende afspraken te maken met de Provincie Noord-Brabant op de aankomende Ontwikkelag

Er zijn geen inhoudelijke wijzigingen meer aangebracht in de rapportage. Op de bovengenoemde Ontwikkelag van 17 juni 2020 is deze rapportage besproken, maar is besloten slechts het kwantitatieve deel (schema pagina 5) vast te stellen zodat de Peelgemeenten verder kunnen met hun bedrijventerreinenplanning. De totale rapportage wordt opnieuw op de Ontwikkelag van 17 december 2020 geagendeerd, waarbij een aantal aspecten, waaronder kwaliteit, in afstemming met de andere subregio's nader uitgewerkt zal zijn.

## **Voorstel aan de gemeenteraad**

In de RIB (nr 47) is aangekondigd dat de afspraken later nog met een raadsvoorstel voorgelegd zouden worden. Gezien de grote samenhang voor Helmond tussen de afspraken met De Peel en SGE was de bedoeling om deze gezamenlijk ter vaststelling aan te bieden. Echter, iedere subregio hanteert een eigen tijdspad. De afspraken in De Peel zijn gereed, maar in SGE loopt het proces nog. Voor de Peelgemeenten is het van belang om de lokale programmering door de gemeenteraden vast te laten leggen. Ondanks dat Helmond daar geen onderdeel van uitmaakt, is ervoor gekozen om de afspraken ook integraal ter instemming aan onze gemeenteraad voor te leggen.

De samenhang tussen de afspraken in De Peel en SGE komt ook nog aan de orde in de reeds geplande presentatie aan de Opiniecommissie Omgeving ("Vitale Werklocaties Helmond").

## **Beoogd effect**

Vaststelling van de subregionale afspraken Programmering Bedrijventerreinen De Peel 2020, waarmee er een gezamenlijk kader bestaat voor het accommoderen van de vraag naar bedrijventerreinen.

## **Argumenten**

### **1.1 De programmering sluit aan bij de vraag vanuit het bedrijfsleven**

De programmeringsafspraken sluiten aan bij de vraag naar bedrijventerreinen die er vanuit het bedrijfsleven is. Dit blijkt uit de huidige aanvragen naar bedrijfslocaties en een aanvullende marktconsultatie. Een passend aanbod zorgt ervoor dat bedrijven zich kunnen vestigen op de juiste locatie en kunnen groeien. Daarnaast biedt het sturingsmodel mogelijkheden om bij te sturen als de vraag zich anders ontwikkelt dan nu verwacht.

### **1.2 De afspraken bieden voldoende perspectief voor alle gemeenten**

Elke gemeente in de Peel (exclusief Helmond) beschikt met deze afspraken over voldoende direct uitgifbare grond en planologische voorraad om in de vraag te voorzien. Het totale aanbod is te zien in de tabel die terug te vinden is op pagina 5 van de rapportage. Het sturingsmodel, waar ook Helmond zitting in heeft, zorgt ervoor dat er tijdig kan worden bijgeschakeld zodat geen enkele gemeente uitverkocht hoeft te raken. Als een gemeente minder dan 3 hectare beschikbaar heeft dan heeft een gemeente onvoldoende perspectief en mag er – afhankelijk van de actuele vraagontwikkeling en een gedegen onderbouwing daarvan - maximaal 5 hectare bij worden geprogrammeerd. Nieuwe afspraken hierover dienen dan nog wel op een Ontwikkelag bekrachtigd te worden.

### **1.3 De afspraken geven een kwalitatieve impuls aan (nieuwe) bedrijventerreinen**

Aanvullend aan de kwantitatieve afspraken worden er ook kwalitatieve afspraken gemaakt. Dit gaat onder andere over goede landschappelijke inpassing, beeldkwaliteit, duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie.

Op het niveau van Zuidoost-Brabant zijn de kwalitatieve afspraken uitgewerkt tot zes Brainport Principles voor werklocaties. Deze worden voorgelegd voor besluitvorming op de Ontwikkelag op 17 december 2020. De voorgestelde zes Brainport Principles zijn:

- 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 SGE lopen voorop op thema's duurzaam, gezond, bereikbaar en klimaatadaptief. Concreet betekent dit dat nieuwe terreinen zoveel mogelijk energiepositief moeten zijn, dat ze indien mogelijk bijdragen aan de circulaire economie, voldoende groen en water herbergen, en op alle terreinen maatregelen zijn toegepast die de biodiversiteit bevorderen. Daarnaast dient de OV potentie maximaal te worden benut op nieuwe locaties.
- 3. Georganiseerde werklocaties** – bij nieuw te ontwikkelen locaties stellen we voorwaarden aan collectiviteit in de vorm van verplicht parkmanagement of een 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. Binnenstedelijke werklocaties vragen een ander voorzieningenniveau dan een grootschalig functioneel terrein. Er zijn uiteraard uitzonderingen, denk aan clustering van logistieke bedrijven of thematische terreinen.

5. **Invloed voor 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. De eindgebruiker is bij de gronduitgifte al goed in beeld.

6. **Benutting regionale schaalniveau** – werklocaties kunnen een lokaal tot bovenregionaal verzorgingsgebied hebben. Een regionaal bedrijventerrein in een gemeente kan daarom ook de vraag vanuit buurgemeenten en zelfs buurregio's bedienen.

#### 1.4 Regionale afspraken zijn nodig conform de Provinciale Verordening Ruimte

Deze afspraken zijn noodzakelijk omdat de provincie Noord-Brabant alleen medewerking verleent aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen als deze conform de Provinciale Verordening Ruimte als hierover regionaal afspraken zijn gemaakt.

### Kanttakeningen

#### 1.1 Gemeente Helmond maakt kwantitatieve programmeringsafspraken in subregio SGE

De gemeente Helmond maakt haar afspraken voor lokale bedrijventerreinen in de subregio Stedelijk Gebied Eindhoven. Gezien de ligging van Helmond in De Peel en de economische samenhang van de gemeente met de Peelgemeenten is Helmond betrokken bij de afspraken rondom de programmering bedrijventerreinen in De Peel. Hierover volgt naar verwachting begin 2021 een raadsvoorstel.

#### 1.2 Regionaal bedrijventerrein vergt nadere uitwerking

In de voorliggende rapportage is de ambitie om te komen tot een regionaal bedrijventerrein opgenomen. Er wordt in de programmering van de Peel geen ruimte gereserveerd voor het regionaal bedrijventerrein. Afspraken hierover dienen met SGE gemaakt te worden. Wel worden enkele uitgangspunten benoemd. Belangrijke stap is het bepalen van een potentiële locatie. De locatiestudie die hier inzicht in kan bieden is echter nog niet afgerond. Besluitvorming over of en hoe de gemeente financieel en juridisch deelneemt aan het regionale bedrijventerrein is op dit moment niet aan de orde. Hiervoor komt een apart voorstel na verdere uitwerking van de haalbaarheid en mogelijkheden van het regionale bedrijventerrein.

### Financiën

De afspraken hebben geen directe financiële consequenties. Als daar ten aanzien van de nadere uitwerking (zie 'vervolg') sprake van is, zoals bij het regionaal bedrijventerrein, volgt daarover een separaat voorstel.

### Communicatie

Met de behandeling van dit afsprakenkader in de raadscommissie en de gemeenteraad wordt het openbaar. Daarnaast zal hierover met betrokken partijen rechtstreeks worden gecommuniceerd. Zo worden de werkgevers en vertegenwoordigende organisaties die ook tijdens het proces al nadrukkelijk betrokken zijn geweest op de hoogte gesteld van de besluitvorming. Voor Helmond betreffen dit in ieder geval werkgeversorganisatie VNO-NCW, Stichting Bedrijventerreinen Helmond (SBH) en Vereniging Industrieel Contact Helmond e.o. (VICH).

Voor de verdere besluitvorming op regionaal niveau worden ook de overige subregio's en de provincie Noord-Brabant geïnformeerd.

### Vervolg

#### Nadere uitwerking van de afspraken

1. **1 Loket**: het 1 Loket sturingsmodel wordt verder uitgewerkt en geïmplementeerd. Hier is na de zomer van 2020 al een start mee gemaakt. Doel is om dit in januari 2021 volledig ingevoerd te hebben. Onderdeel van het 1 Loket is het monitoren van vraag en aanbod van bedrijfskavels. Voor Helmond geldt dat er ook afstemming plaatsvindt met 1 Loket SGE.
2. **Kwalitatieve afspraken**: er wordt verder gewerkt met de kwalitatieve afspraken. Voor alle bedrijventerreinen worden kwaliteitsprofielen opgesteld. Deze profielen geven inzicht in de sterke en zwakke kwalitatieve aspecten van de bedrijventerreinen.
3. **Regionaal bedrijventerrein**: er wordt verder gewerkt aan de plannen voor een regionaal bedrijventerrein op één of twee locaties in De Peel.
4. **Planologische procedures**: voor de terreinen die 'op groen worden gezet' moeten planologische procedures worden opgezet. Hiervoor zijn de diverse gemeenten zelf aan zet.



## *Regionale afstemming en vaststelling afspraken*

Deze afspraken worden ter vaststelling aangeboden op de ontwikkeldag op 17 december 2020. Dit wordt gedaan nadat er ook op het niveau van Zuidoost-Brabant afstemming heeft plaatsgevonden over de afspraken. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten uit de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant.

## **Bijlagen**

1. Raadsvoorstel
2. Commissieformat
3. Rapportage 'Programmering bedrijventerreinen De Peel 2020'



## Bestuurlijk trekkers Regionaal Bedrijventerrein

### Brainport-Oost/De Peel

Mevrouw I. Van Dijk  
De heer L. Swinkels

Helmond, 9 maart 2021

Onderwerp: locatiestudie Regionaal Bedrijventerrein

Zaaknummer: 50426174

Uw kenmerk:

Telefoon.: 14 0492

Uw brief d.d.:

Geachte mevrouw Van Dijk, geachte her Swinkels, ,

In onze vergadering van 15 maart 2021 hebben we de 'Ruimtelijke locatiestudie bedrijventerrein, Nieuw regionaal bedrijventerrein Peelgemeenten' vastgesteld, met in achtneming van de onderstaande punten. We verzoeken u deze mee te nemen in het vervolgproces.

### **De locatie Kloostereind niet beschikbaar voor bedrijventerreinontwikkeling**

De locatie Kloostereind is uit het afwegingskader naar voren gekomen omdat het binnen het provinciale beleid nog is aangeduid als 'Stedelijk afweegbaar'. De locatie voldoet echter niet aan de vereiste kritische omvang, ligt niet gunstig in relatie tot de hoofdwegen en ligt te dicht bij een woonwijk. Hierdoor zijn de ontwikkelingsmogelijkheden tot modern bedrijventerrein zeer beperkt. Ontwikkeling tot bedrijventerrein is verder in strijd met de lokale beleidslijnen en ambities. Gezien de verregaande plannen voor het realiseren van een landschapspark en de maatschappelijke en politieke gevoeligheden, is deze locatie onbespreekbaar voor nader onderzoek in fase 2. Het verzoek is dan ook om deze locatie definitief af te laten vallen. Dat onderbouwen we als volgt aan de hand van de door u geadviseerde leidraad:

- Andere (verregaande) plannen voor het aangegeven zoekgebied: Op 9 februari 2021 hebben wij de Visie Landschapspark Kloostereind vastgesteld. Dit park gaat de buffer vormen tussen de bestaande bedrijventerreinen en de woonwijk Brouwhuis. Er is in de gemeenschap draagvlak om op deze locatie de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden verder te versterken.
- Koppeling met bestaand lokaal / regionaal beleid: Aanvullend op het voorgaande punt is , Landschapspark Kloostereind al in 2017 in De Ruimtelijke Agenda de Peel aangeduid als ontwikkeling van een nieuwe parkachtige omgeving. Dit vanuit de visie dat De Peel de kenmerkende (cultuur) landschapstypen dient te behouden, waar mogelijk versterkt en meer vervlochten met het bebouwde gebied. Dat draagt ook bij aan een gezonde leefomgeving en een sterk vestigingsklimaat.
- Relatie met opgaves ten aanzien van verstedelijking, mobiliteit, infrastructuur, landschap, duurzaamheid: nadere studie is op dit punt nodig, maar andere locaties op de longlist zijn naar verwachting beter in staat om aan te sluiten bij de opgaven en kansen van het MIRT-Traject en de Ontwikkelstrategie De Peel. Door de ooghalen kijkend zijn dat vooral de gebieden ten zuiden van Helmond en rond de A67. Mogelijk zijn er koppelkansen met een verbreding van deze snelweg en de opwaardering van de N279 en N612, zoals het realiseren van een mobiliteitshub. Binnen Helmond zien wij meer mogelijkheden rond Varendschut Noord (zie onderstaand). Daarnaast is Kloostereind ook aangewezen als zoekgebied voor zonnevelden. Woningbouw op deze locatie is niet haalbaar gebleken.

- Positie binnen de bedrijventerreinenmarkt van de Peel en Stedelijk Gebied Eindhoven: wij achten het onmogelijk om op deze locatie een terrein te realiseren dat voldoet aan de karakteristieken van een modern bedrijventerrein dat past bij de (regionale) vraag. Dit heeft te maken met de afstand tot woonkern (Brouwhuis) en de matige bereikbaarheid vanuit de A67. Uit de marktconsultaties van SGE en De Peel zijn deze punten als meest belangrijk naar voren gekomen. Bovendien kent de locatie niet voldoende ruimte voor de ontwikkeling van 150 hectare bruto bedrijventerrein. Hierdoor ontbreekt de door de markt gewenste kritische massa op één strategische locatie.

Er is kortom zowel inhoudelijk, politiek als maatschappelijk geen draagvlak voor deze locatie ten behoeve van de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

### **Enkel voor noordelijk deel van Varenschut zijn er mogelijkheden**

De gemeenteraad heeft vorig jaar besloten dat het gedeelte ten zuiden van de Rochadeweg als natuurgebied wordt ontwikkeld (Zuidpunt Varenschut) en dit gedeelte dient daarom niet meegenomen te worden in fase 2. Er zijn wel mogelijkheden om ten noorden van de Rochadeweg de ontwikkeling van Varenschut-Noord te koppelen aan een transformatie cq herstructurering van Hoogeind zodat het mogelijk (een deel van) de vraag van het regionaal bedrijventerrein kan opvangen. Dat zou wat ons betreft dan ook in samenhang met de mogelijkheden op locatie Lungendonk gezien moeten worden (gehele Kanaalzone/N612). Hiermee kan beter voldaan worden aan de gevraagde omvang van het bedrijventerrein. Een deel van Varenschut nemen wij immers al in ontwikkeling als lokaal bedrijventerrein. Het onderzoek dat wij momenteel uitvoeren naar het huisvesten van arbeidsmigranten bij deze locatie kan hierbij als kans worden gezien. Dit geheel zou onderdeel kunnen zijn van nader onderzoek in fase 2.

### **Tot slot**

We waarderen uw inspanningen om te komen tot een breed gedragen locatie voor het realiseren van een regionaal bedrijventerrein. We achten de ontwikkeling van cruciaal belang voor het oostelijk deel van de Brainport. Mede daarom is het zeer wenselijk dat er aangesloten wordt bij andere majeure (gebieds)opgaven in De Peel en daarbuiten. Het verzoek is dan ook om de Regionale Energiestrategie, de recent afgeronde MIRT-studie voor het SGE-gebied en de nog op te stellen Ontwikkelstrategie voor De Peel te betrekken bij het vervolgproces. Daarbij hoort ook het aanhaken van externe partners als Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

Wij blijven graag nauw betrokken bij alle stappen die gezet gaan worden.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Helmond,

mevr. P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel  
burgemeester

H.J. de Ruiter  
secretaris

## Shortlist op kaart

vertrouwelijk

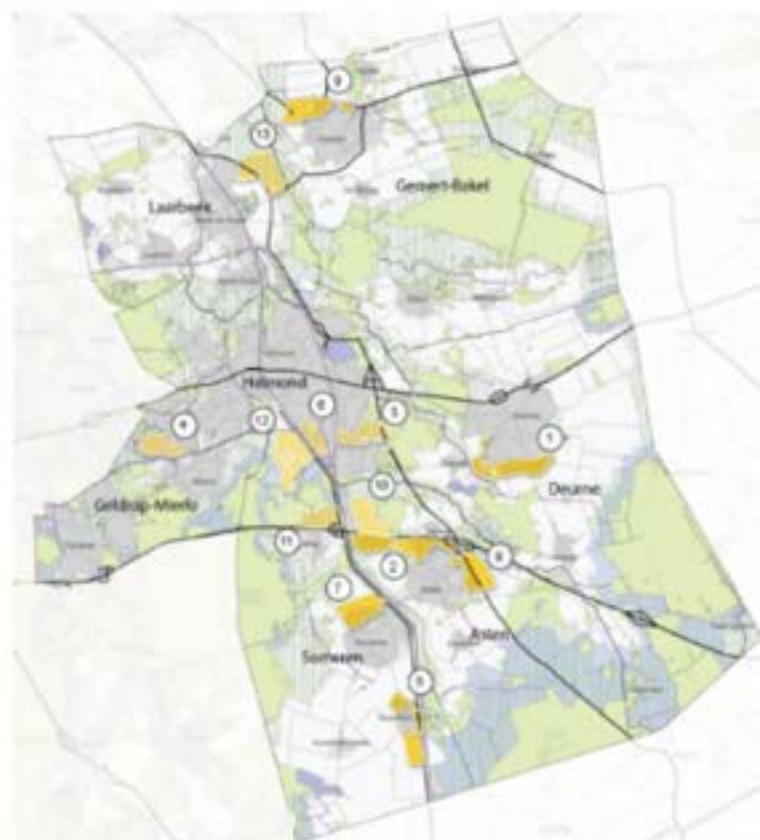
Op basis van dit wegingskader is gekomen tot een ranking van de zoeklocaties. Onderstaand is de longlist opgenomen.

### Shortlist

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Varenschut (Helmond)     | 6  |
| Achterbroek (Somerens)   | 11 |
| Somerens-Eind (Somerens) | 5  |

### Suggesties om mee te beoordelen

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Lungendonk (Somerens) | 12                                |
| Stipdonk (Somerens)   | Niet op kaart,<br>tussen 11 en 12 |





|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Voorblad</b><br><b>Beleidsoverleg wethouder (BOW)</b><br>Wethouder de Kort |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Datum overleg:</b><br><b>30 september 2024</b> |
| Onderwerp:                                                                    | raadsvoorstel Bedrijventerreinenvisie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                   |
| Zaaknummer:                                                                   | 52172854                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   |
| Vertrouwelijk:                                                                | Nee (stukken toegankelijk voor management)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                   |
| Opsteller/afdeling:                                                           | 5.1.2.e                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | O&O                                               |
| Programmabegroting                                                            | Economisch beleid en werkgelegenheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                   |
| Behandelwijze:                                                                | Besluitvormend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   |
| Voorgesteld(e) besispunt(en) (puntsgewijs):                                   | <p>Instemmen met het voorliggende collegevoorstel om het voorstel betreffende</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het vaststellen van de visie werklocaties 4.1;</li> <li>2. het beëindigen van het financieel arrangement behorende bij de programmering werklocaties;</li> <li>3. het verwerken van de financiële consequenties van de beëindiging van het financieel arrangement in de grondexploitatie Automotive Campus.</li> </ol> <p>door te geleiden naar de raad.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                   |
| Aanleiding agendering:                                                        | <p>De regionale visie werklocaties is al eens besproken en wel op de Omgevingsdag van juli 2023. Doelstelling was toen het vaststellen van de geactualiseerde visie Werklocaties, opdat deze kan dienen als basis voor de nieuwe bedrijventerreinenprogrammering voor het SGE. Na die Omgevingsdag is nog input opgehaald bij de raden in de regio, maar is de raden nog niet om instemming gevraagd, omdat beoogd was dit te doen bij vaststelling van de programmering. Daarvoor is nu het tijdstip gekomen. De visie was al gereed en heeft zijn rol als basis voor de verdere programmering vervuld. Nu moet deze nog formeel ter vaststelling aan de raden voorgelegd worden, als onderdeel van de Regionale Programmering Werklocaties, welke -naast de visie- bestaat uit een Uitvoeringsstrategie en een Uitvoeringsagenda. Enkel de visie wordt als kaderstellend beleid ter vaststelling aan de gemeenteraden voorgelegd. De overige twee delen ter kennisname.</p> <p>Ten aanzien van het financieel arrangement geldt dat de uitgangspunten, alsmede alternatieve doeleinden zijn onderzocht en geconcludeerd is dat het huidige financieel arrangement geen doel meer vervult.</p> |                                                   |
| Argument(en) voor besispunt(en)/toelichting en essentie grote bijlagen:       | Zie raadsvoorstel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |
| Vergaderduur (beoogd) in minuten:                                             | 10 minuten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                   |



|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Genodigden bij onderwerp (jij, eventueel anderen):             | 5.1.2.e                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Presentatie:                                                   | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Voorafgaande processtappen (puntsgewijs):                      | Raadsleden is eerder de mogelijkheid geboden om op de extra Metropoolconferentie op 27 september 2023 in een aparte werksessie met elkaar van gedachten te wisselen over de concept visie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Betrokken medewerker(s) met afdeling:                          | 5.1.2.e                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vervolgstappen en -planning na: Beleidsoverleg wethouder (BOW) | Voorstel naar commissie omgeving (adviserend) en gemeenteraad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Externe communicatie:                                          | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bijlagen (benoemen en nummeren):                               | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Collegevoorstel visie werklocaties en financieel arrangement (52204006)</li> <li>2. Raadsvoorstel visie werklocaties en financieel arrangement (52172881)</li> <li>3. RPW Visie werklocaties Zuidoost-Brabant versie 4.1 (52173196)</li> <li>4. RPW Uitvoeringsstrategie Zuidoost-Brabant definitief (52173201)</li> <li>5. RPW Uitvoeringsagenda Zuidoost-Brabant werkversie (52173206)</li> <li>6. Advies financieel arrangement Stedelijk Gebied Eindhoven (52204003)</li> </ol> |



|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Voorblad</b><br><b>Beleidsoverleg wethouder (BOW)</b><br>Wethouder de Kort |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Datum overleg:</b><br><b>4 May 2026</b> |
| Onderwerp:                                                                    | Stand van zaken en gezamenlijke vervolgstap Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            |
| Zaaknummer:                                                                   | 53014611                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |
| Vertrouwelijk:                                                                | Nee (stukken toegankelijk voor management)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            |
| Opsteller/afdeling:                                                           | 5.1.2.e                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Afd. SB, Ondernemen en Cultuur             |
| Programmabegroting                                                            | Economisch beleid en werkgelegenheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |
| Behandelwijze:                                                                | Besluitvormend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |
| Voorgesteld(e) besispunt(en) (puntsgewijs):                                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In te stemmen met brief DB MRE stand van zaken en gezamenlijke vervolgstap Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT) en in regionaal verband te verzenden.</li> <li>2. In te stemmen met raadsinformatiebrief stand van zaken en gezamenlijke vervolgstap Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT) en door te geleiden naar de gemeenteraad.</li> </ol> |                                            |
| Aanleiding agendering:                                                        | Stuurgroep RBT 7 mei 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                            |
| Argument(en) voor besispunt(en)/toelichting en essentie grote bijlagen:       | 1.1 Betrokkenheid DB MRE is noodzakelijk<br>1.2 Informatieplicht gemeenteraad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |
| Vergaderduur (beoogd) in minuten:                                             | 5 minuten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                            |
| Genodigden bij onderwerp (jij, eventueel anderen):                            | 5.1.2.e                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            |
| Presentatie:                                                                  | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |
| Voorafgaande processtappen (puntsgewijs):                                     | Eerder versies brieven zijn met wethouder gedeeld (tekstuele verbeteringen ten opzichte van laatste versie zijn in brieven zichtbaar, inhoudelijk ongewijzigd)<br>Stuurgroep RBT 7 mei 2026                                                                                                                                                                                                                    |                                            |
| Betrokken medewerker(s) met afdeling:                                         | 5.1.2.e                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            |
| Vervolgstappen en -planning na: Beleidsoverleg wethouder (BOW)                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Collegebehandeling 12 mei 2026</li> <li>• Verzending brief DB MRE en raadsinformatiebrief</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |
| Externe communicatie:                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brief DB MRE</li> <li>• Raadsinformatiebrief</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            |
| Bijlagen (benoemen en nummeren):                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijlage 1 - Brief DB MRE</li> <li>• Bijlage 2 - Raadsinformatiebrief</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |



|                                                                         |                                                        |                        |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Voorblad</b>                                                         |                                                        | <b>Datum overleg:</b>  |
| <b>Beleidsoverleg wethouder (BOW)</b>                                   |                                                        | <b>26 oktober 2020</b> |
| <b>Wethouder Van de Brug</b>                                            |                                                        |                        |
| Onderwerp:                                                              | Raadsvoorstel Programmering Bedrijventerreinen De Peel |                        |
| Zaaknummer:                                                             | 50367315                                               |                        |
| Vertrouwelijk:                                                          | Nee (stukken toegankelijk voor management)             |                        |
| Opsteller/afdeling:                                                     | 5.1.2.e                                                | O&O                    |
| Strategische programma's                                                | Vitale Economie                                        |                        |
| Behandelwijze:                                                          | Besluitvormend                                         |                        |
| Voorgesteld(e) besispunt(en) (puntsgewijs):                             |                                                        |                        |
| Aanleiding agendering:                                                  |                                                        |                        |
| Argument(en) voor besispunt(en)/toelichting en essentie grote bijlagen: |                                                        |                        |
| Vergaderduur (beoogd) in minuten:                                       | 5 minuten                                              |                        |
| Genodigden bij onderwerp (jij, eventueel anderen):                      | 5.1.2.e                                                |                        |
| Presentatie:                                                            | Nee                                                    |                        |
| Voorafgaande processtappen (puntsgewijs):                               |                                                        |                        |
| Betrokken medewerker(s) met afdeling:                                   |                                                        |                        |
| Vervolgstappen en -planning na:<br>Beleidsoverleg wethouder (BOW)       |                                                        |                        |
| Externe communicatie:                                                   |                                                        |                        |
| Bijlagen (benoemen en nummeren):                                        |                                                        |                        |

# Toelichting op het collegevoorstel

Versie t.b.v. Colleges (na verwerking opmerkingen Bestuurlijke Stuurgroep)

## 1. Inleiding

In de voorbije periode is samen met de gemeenten binnen de Peel<sup>1</sup> en het Stedelijk gebied Eindhoven (SGE)<sup>2</sup> verkend welke samenwerkingsvorm passend is voor de oprichting en exploitatie van regionaal bedrijventerrein Brainport Oost (hierna: RBT). In het huidige convenant, hebben de Peelgemeenten afspraken gemaakt in het kader van de vestiging van de voorkeursrechten. In dit convenant is afgesproken, dat wanneer de convenantpartners vóór 1 juli 2025 overeenstemming bereiken over de tussen hen boogde samenwerking, de grondgebied gemeenten de verworven kavels inbrengen in de samenwerking. Hiertoe dient een samenwerkingsvorm (entiteit met rechtspersoonlijkheid) te worden opgericht. Er is met de Peelgemeenten en de SGE-gemeenten een individuele gespreksronde gehouden waarin de intentie, het proces, het belang en de voorwaarden voor een eventuele deelname aan een samenwerkingsvorm voor het RBT is verkend.

Dit document start met de beschrijving van de (historische) context en het plan zelf. Daarna worden de uitgangspunten gegeven voor de op te richten samenwerking, zoals deze volgen uit de gespreksronde. Er wordt een inhoudelijke onderbouwing gegeven voor de keuze van de rechtsvorm. Tenslotte worden de financiële aspecten beschreven.

## 2. Achtergrond

De gemeenten binnen de Peel en het Stedelijk gebied Eindhoven (SGE) hebben geconstateerd dat er behoefte is aan een uitbreidingslocatie voor economische groei binnen de Brainport-regio. Deze ambitie komt voort uit de noodzaak om ruimte te bieden voor innovatieve bedrijven en hoogwaardige werkgelegenheid in de regio. De uitbreidingslocatie geeft vestigingsruimte voor aan Brainport gerelateerde bedrijven en bedrijven die passen bij de economische structuur van De Peel.

De SGE-gemeenten hebben in 2019 aan de Peelgemeenten gevraagd te onderzoeken op welke wijze er binnen het Peelgebied een regionaal bedrijventerrein gerealiseerd kan worden waar ook bedrijven die zich in het SGE-gebied hebben gevestigd kunnen worden geplaatst. Helmond werd hierbij aangewezen om namens de SGE-gemeenten deel te nemen aan deze verkenning met de Peelgemeente.

De Peelgemeenten vonden eveneens een belang in de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein in het Peelgebied. De Peelgemeenten plus Helmond hebben gedurende drie jaar<sup>3</sup> jaarlijks 100.000 euro bijgedragen om de locatiestudie en de nadere uitwerking van de ontwikkeling en exploitatie van Brainport Oost te bekostigen. Dit bedrag is tot stand gekomen door gelijke bijdrage van ieder van de Peelgemeenten en Helmond.

---

<sup>1</sup> Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek, Someren. Helmond bevindt zich in het Peelgebied, maar maakt geen deel uit van de Peelgemeenten.

<sup>2</sup> Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre

<sup>3</sup> Te weten: 2023, 2024 en 2025

### 3. Locatie

In 2023 zijn verschillende onderzoeken verricht naar de haalbaarheid van een regionaal bedrijventerrein aan de oostzijde van de Brainport-regio, en de meest aangewezen locatie hiervoor. Hierbij is onder meer rekening gehouden met beschikbare ruimte, bereikbaarheid en milieu- en ruimtelijke aspecten (bescherming van natuur en landschappen en het vermijden van conflicten met landbouw of woongebieden). Als resultaat van deze onderzoeken zijn de locaties *Lungendonk* en *Varenschut*, op het grondgebied van respectievelijk de gemeenten Someren en Helmond, aangewezen als meest geschikte locatie voor de vestiging van Brainport Oost.

Beleidsmatig wordt het RBT onderbouwd in de 'Visie op werklocaties' die eind 2024 / begin 2025 door alle gemeenteraden van de MRE-gemeenten is vastgesteld. Hierin is het volgende economische profiel beschreven:

*"De Metropoolregio zet primair in op het faciliteren van de HTSM-sector (High Tech Systems & Materials) als stuwende sector. Subregio's bieden ruimte voor (bestaande) kansrijke sectoren (gerelateerd aan HTSM) voor diversificatie en innovatie. Daarnaast is er ruimte voor voorzienend regionaal en lokaal mkb. De regio biedt ruimte voor (grootschalige) logistiek en datacentra als ze van toegevoegde waarde zijn voor het ecosysteem".*

De hoofdlijnen van het profiel voor het Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost (RBT) is grootschalige bedrijvigheid (groter dan 1 hectare, milieucategorie 2 t/m 4), met ruimte voor Brainport-gerelateerde logistiek. De basis van het profiel bestaat uit de reeds aanwezige bedrijven in de Peel en de directe omgeving in Zuidoost-Brabant die willen uitbreiden en verplaatsen. Dit sluit aan op het 'makersdistrict' van Zuidoost-Brabant wat de Peel is, een gebied met een omvangrijk en gevarieerd cluster aan praktisch ingestelde maakbedrijven, met bijzondere accenten op foodtech en automotive. Het gros van deze bedrijven is direct of indirect verbonden aan het hightech ecosysteem van de Brainport en daarmee ook essentieel voor haar economisch succes.

Eind september 2023 is het voorlopige voorkeursrecht gevestigd conform de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) door de colleges van Someren en Helmond op respectievelijk de locaties *Lungendonk* en *Varenschut*. Op 7 december 2023 heeft de gemeenteraad van Helmond het voorkeursrecht bekrachtigd. De gemeenteraad van Someren deed dit op 14 december 2023.

Op 6 februari 2024 heeft het college van de gemeente Someren het besluit genomen om het voorkeursrecht op het gebied ten westen van de weg *Lungendonk* te laten vervallen, na een amendement van de Somerense gemeenteraad. Dit besluit is op 8 februari 2024 in werking getreden. Het Somerense aandeel wordt hierdoor verkleind, van circa 100 hectare naar circa 65 hectare. Het Helmondse aandeel van circa 35 hectare (*Varenschut*) is ongewijzigd gebleven.

#### 4. Financiën

In eerdere communicatie naar colleges en raden van de convenantgemeenten is aangegeven dat de grondexploitatie vooralsnog een negatief resultaat laat zien van circa € 16 miljoen. Het uitgangspunt van de grondexploitatie is en blijft om aan het einde van de grondexploitatieperiode met een neutraal eindresultaat te sluiten.

De inzet van de provincie is om mee te doen aan het verkleinen van de financiële risico's en de mogelijke onrendabele top van RBT Brainport Oost. Een financiering vanuit het immunisatiefonds kan leiden tot een voordeel in rentepercentage of investeringsvoordeel aan de voorkant van het project, wat leidt tot een gunstiger exploitatieresultaat. De provincie en ambtelijke trekkersgroep RBT Brainport Oost geven de komende maanden verder uitwerking aan de mogelijke inzet vanuit de immunisatieportefeuille. Voor daadwerkelijke inzet vanuit de immunisatieportefeuille dient een besluitvormingsprocedure met GS en PS doorlopen te worden. De inschatting nu is dat die in de meest gunstige situatie pas net voor de zomer van 2025 doorlopen kan zijn.

De grondexploitatie is nu nog gebaseerd op een ruimtelijke verkenning en visie op hoofdlijnen. Bij concretere uitwerking naar een voorlopig ontwerp in 2025 onderzoeken we ook mogelijke voordelen in de aanscherping van de grondexploitatieberekening.

Brainport-oost richt zich onder meer op Brainport-gebonden grootschalige logistiek vanuit de provincie als de regio Zuid. De exacte oppervlakte hiervan is nog niet bekend. Wel is al door onafhankelijke taxateurs geduid dat de prijs per m<sup>2</sup> grond voor logistieke kavels in beginsel hoger ligt dan de reguliere grondprijs. Een hogere grondprijs zal meegenomen worden bij de herziening van de grondexploitatie.

Op basis van bovenstaande, en de mogelijke hulp vanuit de provincie Noord-Brabant, Eindhoven en andere SGE-gemeenten is een budgettaire neutrale exploitatie haalbaar. Met de huidige stand van zaken en bovenstaande informatie wordt thans ingeschat dat het exploitatieresultaat tussen € 0 en € – 5 miljoen euro zal liggen. Indien er onverhoopt een negatieve grondexploitatie resteert, wordt het tekort door de deelnemende gemeenten gedeeld.

De exploitatie zal pas opgestart worden na oprichting van de samenwerking, waarbij de reeds gemaakte kosten door de grondgebiedgemeenten (denk aan aankopen, overige kosten) worden ingebracht in de grondexploitatie. Na een definitief besluit tot deelname zullen de deelnemende gemeenten hiermee rekening moeten houden in de P&C-documenten.

Over de verantwoording van de reeds toegezegde bijdragen door de convenantpartners het volgende. De gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren dragen elk, gedurende de drie jaren 2023, 2024 en 2025, jaarlijks 100.000 euro bij. Van deze in totaal € 1,8 miljoen zijn onder andere bekostigd de projectorganisatie, de locatiestudie, de principeschetsen en onderbouwing, de grondexploitatieberekening, de milieuscan en ook de (externe) advieskosten om te komen tot de oprichting van de beoogde samenwerking. De uitvoeringskosten tot eind juni 2025 bedragen € 1,2 miljoen. Er rest dan een nog bedrag van ruim € 600.000. Het resterende budget lijkt daarmee toereikend om in de tweede helft van 2025, naast de oprichting van de samenwerking, ook nog stappen te

zetten in het ruimtelijk proces zoals het uitvoeren van onderzoeken, het opstellen van een programma van eisen, het maken van een voorlopig ontwerp en het actualiseren van de grondexploitatieberekening.

## 5. Resultaten gesprekken met (mogelijke) samenwerkingspartners

Na de locatiestudie en de vestiging en bekrachtiging van de Wvg hebben de Peel-gemeenten plus Helmond op 23 mei 2024 een convenant ondertekend waarin afspraken op hoofdlijnen zijn beschreven om te komen tot de ontwikkeling van Brainport Oost.

In het convenant werd onder ander het volgende opgenomen:

- D. In de komende periode willen de Convenantpartners komen tot een selectie van gemeenten die voornemens zijn om deel te nemen in de definitieve samenwerking ten aanzien van (het ontwikkelen, realiseren en exploiteren van) het Bedrijventerrein en deze samenwerking met elkaar verder vormgeven. Toelating van andere (uitsluitend publieke) partners van buiten de Peel in de aanloop naar de SOK wordt als mogelijkheid open gehouden;

Na ondertekening van het convenant is gebleken ook andere gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven (hierna: MRE) interesse toonden om deel te nemen aan de samenwerking voor de ontwikkeling van Brainport Oost. Op 17 juni 2024 tekenden bestuurlijke vertegenwoordigers namens de SGE-gemeenten een intentieverklaring waarin de intentie werd uitgesproken te willen onderzoeken of er een passende vorm van samenwerking ten aanzien van RBT BPO kan worden gevonden.

In het kader van de oprichting van regionaal bedrijventerrein Brainport Oost zijn, in de periode 5 september 2024 tot 22 november 2024, gesprekken gevoerd met 15 gemeenten. Het doel van deze gesprekken is om de bereidheid tot deelname in Brainport Oost in beeld te brengen, alsmede de betrokkenheid bij het totstandkomingsproces tot nu toe, de belangen en de relationele aspecten. Deze gesprekken gaven het volgende beeld.

| Gemeente:                                      | Belang:                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Laarbeek, Deurne, Gemert-Bakel, Asten, Someren | <ul style="list-style-type: none"><li>Schaalsprong wonen en werken (+schuiven grotere bedrijven naar RBT creëert lokaal ruimte voor nieuwe/kleinere ondernemers).</li><li>Economisch rendabel is mooi, maar niet essentieel.</li><li>Gelijke bijdrage, gelijke inspraak.</li></ul> |
| Helmond                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>Schaalsprong wonen en werken (+schuiven grotere bedrijven naar RBT creëert lokaal ruimte voor nieuwe/kleinere ondernemers).</li><li>Bereid om deel te nemen aan samenwerking Brainport Oost.</li></ul>                                       |
| Overige gemeenten                              | <ul style="list-style-type: none"><li>Vooraf solidariteit met SGE (éénheidsgedachte).</li><li>Nu geen aanleiding voor deelname aan de samenwerking</li><li>Behoeft aan weinig bestuurlijke drukte en veel flexibiliteit.</li></ul>                                                 |

Daarnaast zijn de volgende algemene lijnen in de gevoerde gesprekken naar voren gekomen. Het verkleinen van het Wvg-gebied Lungendonk te Someren wordt ervaren als een risico voor de businesscase. Het weggevalen deel wordt beschouwd als een voordelig gebied in het kader van mogelijkheden tot voordelige exploitatie.

Voorts zien enkele gemeenten een moeilijkheid in het feit dat voor enkele kavels in Varendrecht reeds is bepaald dat een kavel wordt gereserveerd voor de tijdelijke huisvesting

van arbeidsmigranten en een kavel wordt gereserveerd voor een tijdelijke 24-uurszorglocatie.

Tot slot vroegen de gesproken gemeenten aandacht voor de uitwerking van enkele belangrijke onderwerpen. De algemene lijn is dat er een zeer sterke behoefte is aan duidelijkheid, voorafgaand aan deelname, over de volgende onderwerpen:

- De businesscase voor de exploitatie van Brainport Oost. Deze lijkt voornamelijk negatief uit te vallen. Er ontbreekt duidelijkheid over de te verwachten kosten en opbrengsten.
- Hoewel er geen behoefte is aan een sterk geformaliseerde samenwerking, en de behoefte aan weinig bestuurlijke drukte leeft, wordt er sterk belang gehecht aan duidelijkheid vooraf over de verdeling van opbrengsten, risico's en zeggenschap (toedeling kavels) onder de aan de samenwerking deelnemende gemeenten.

In de gevoerde gesprekken zijn geen belemmeringen voor samenwerking tussen gemeenten benoemd.

## 6. Rechtsvorm

Samenwerken tussen overheden kan op velerlei manieren. Om de meest geschikte manier te kiezen heeft beantwoordt we in deze paragraaf twee vragen: wat is de meest geschikte samenwerkingsvorm en welke rechtsvorm past bij die samenwerkingsvorm en hoe kan deze het beste worden ingericht?

Gelet op de aard van de taak, de realisering van een regionaal bedrijventerrein met twee grondgebiedgemeenten waar grootschalige bedrijven kunnen worden geplaatst, lijkt de oprichting van een **zelfstandige rechtsvorm** het meest voor de hand te liggen. Lichtere vormen van samenwerking via afstemming, ketensamenwerking of een netwerksamenwerking (bijvoorbeeld de centrumregeling) hebben te weinig robuustheid en substantie in zich of doen te weinig recht aan de gemeenschappelijke maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daarnaast is voor de realisering van de doelstelling een zelfstandige entiteit nodig met rechtspersoonlijkheid. Daarnaast is namens meer dan één deelnemer een vertegenwoordigende rol in het maatschappelijke en economische verkeer nodig.

*Figuur: Samenwerkingsvormen en rechtsvormen*



Kenmerkend voor samenwerking in een zelfstandige entiteit is het bestaan van een bevoegd orgaan waarin de deelnemers vertegenwoordigd zijn (gemeenschappelijk orgaan) en / of de aanwezigheid van een nieuwe rechtspersoon waarin de deelnemers institutioneel vertegenwoordigd zijn (openbaar lichaam). Het gemeenschappelijk orgaan zonder rechtspersoonlijkheid is niet geschikt omdat de samenwerking zelfstandig in het maatschappelijke en economische verkeer moet kunnen handelen. Het openbaar lichaam kent wel eigen rechtspersoonlijkheid. De zelfstandige organisatie is dan belast met de uitvoering van de taak of taken ten behoeve van de deelnemers onder toezicht en verantwoordelijkheid van de deelnemers.

Bij een zelfstandige organisatie kunnen aanbestedingsrechtelijke aandachtspunten aan de orde zijn. Mogelijk kan een aanbestedingsrechtelijk risico worden voorkomen door 'inbesteden' of 'dwarsbesteden'.

De vervolgvraag is of binnen de vorm van de zelfstandige organisatie gekozen wordt voor een privaatrechtelijke of publiekrechtelijke rechtsvorm.

#### *Privaatrechtelijk of publiekrechtelijk?*

In de Gemeentewet gaat de voorkeur uit naar publiekrechtelijke rechtsvormen voor de behartiging van publieke belangen. Volgens de wetgever is dit met het oog op de waarborgen voor het gebruik van bevoegdheden, besluitvormingsstructuren, beïnvloedingsmogelijkheden, toezicht, democratische controle en openbaarheid. Als gemeenten gebruik willen maken van een privaatrechtelijke rechtsvorm, dan is dat alleen toegestaan 'indien dat in het bijzonder aangewezen moet worden geacht voor de behartiging van het daarmee te dienen openbaar belang'<sup>4</sup>. Het besluit tot deelname in een privaatrechtelijke rechtspersoon kan niet worden genomen dan nadat de gemeenteraden een ontwerpbesluit is toegezonden en zij in de gelegenheid zijn gesteld hun wensen en bedenkingen ter kennis van de colleges te brengen.

Aanvullend kan worden aangemerkt, dat een privaatrechtelijke rechtspersoon in beginsel niet wordt beheerst door het publiekrecht, waardoor waarborgen als verantwoordings- en inlichtingenrelaties, openbaarheid, aansluiting bij de P&C-cyclus, en dergelijke afzonderlijk moeten worden geregeld, terwijl deze bij de publiekrechtelijke varianten van rechtswege gegeven zijn.

Tenslotte zij opgemerkt dat een eventuele deelname van de gemeente in een BV het financiële risico beperkt is tot het bedrag waarmee de aandeelhouder deelneemt in de vennootschap, terwijl bij een openbaar lichaam deelnemende gemeenten volledig garant staan voor eventuele tekorten. In de praktijk is dit onderscheid niet van belang, omdat bij een eventueel faillissement van de vennootschap de realisatie van de maatschappelijke opgave niet wordt behaald en hierdoor in de praktijk de aandeelhoudende gemeenten altijd kiezen voor een kapitaalinjectie. De facto is het verschil in het financiële risico tussen de BV en een openbaar lichaam derhalve nihil.

---

<sup>4</sup> Artikel 160, tweede lid, Gemeentewet en artikel 158, tweede lid, Provinciewet

Voor de uitvoering van de taak om het RBT BPO te realiseren en het daarmee te behartigen openbaar belang is de oprichting van een privaatrechtelijk rechtspersoon niet in het bijzonder aangewezen. Met andere woorden: voor de realisatie van de taak zien wij geen bijzondere voordelen die voortvloeien uit de mogelijkheden die met een privaatrechtelijke rechtsvorm samenhangen.

Gelet op het belang dat partijen hechten aan het maatschappelijke en openbaar belang zien wij derhalve geen aanleiding van de voorkeur die uit de gemeentewet spreekt af te wijken en te kiezen voor **een publiekrechtelijke rechtsvorm**.

#### *Bedrijfsvoeringsorganisatie of openbaar lichaam?*

Bij de keuze voor een zelfstandige, publiekrechtelijke organisatie kan in het kader van de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) worden geopteerd voor de bedrijfsvoeringsorganisatie (BVO) of voor het openbaar lichaam (OL).

De bedrijfsvoeringsorganisatie kan uitsluitend worden ingesteld bij zogenoemde collegeregelingen, regeling waaraan uitsluitend colleges van burgemeester en wethouders deelnemen. Daarmee is de samenwerking per definitie beperkt tot uitvoering of bedrijfsvoering, de wettelijke verantwoordelijkheden van dat college. Een bedrijfsvoeringsorganisatie mag ook niet teveel beleidsvrijheid hebben, het moet meer een intergemeentelijke uitvoeringsdienst zijn. De bedrijfsvoeringsorganisatie is niet bedoeld voor taken die een beleidsmatige afweging vergen, omdat hiervoor voldoende interne 'checks and balances' ontbreken. De controle van de raad is bij een BVO teveel op afstand gezet.

Het voordeel van de BVO is dat het een enkelvoudig bestuur kent. In combinatie met de rechtspersoonlijkheid betekent dit een flexibelere en meer slagvaardige aansturing, vergelijkbaar met een 'marktpartij'. Deze vorm kan onafhankelijk van deelnemers opereren. Zo stelt het bestuur zijn eigen begroting vast en kan het zelfstandig aanbestedingen doen. Wethouders kunnen direct door de gemeenteraad worden aangesproken op hun taakuitvoering.

Het realiseren van het RBT BPO kan gedurende de looptijd van de regeling beleidsrijke bijsturing nodig hebben. Het kan bijvoorbeeld nodig zijn om de oorspronkelijke eisen aan de aard, herkomst, milieucategorie, voorwaarden in het gebruik en eventuele andere kenmerken van de bedrijven die zich mogen vestigen te wijzigen. Dit kunnen ook politiek gevoelige beslissingen zijn.

Wij zien de bedrijfsvoeringsorganisatie derhalve niet als een volwaardig alternatief voor het openbaar lichaam om de taken ter realisatie van het RBT BPO uit te voeren.

Het openbaar lichaam kent een grote mate van zelfstandigheid, het is een volwaardige 'overheidsorganisatie'. Daarmee kan het volwaardig deelnemen aan het marktverkeer. Het algemeen bestuur AB kan begroting vaststellen, waarna deelnemende overheden financiering opbrengen.

Als nadeel kan worden ondervonden dat indien de GR marktactiviteiten verricht, het geledede bestuur als 'log' ervaren kan worden. Een doelmatige overdracht van bevoegdheden door AB aan DB kan deze ervaring beperken.

### Conclusie

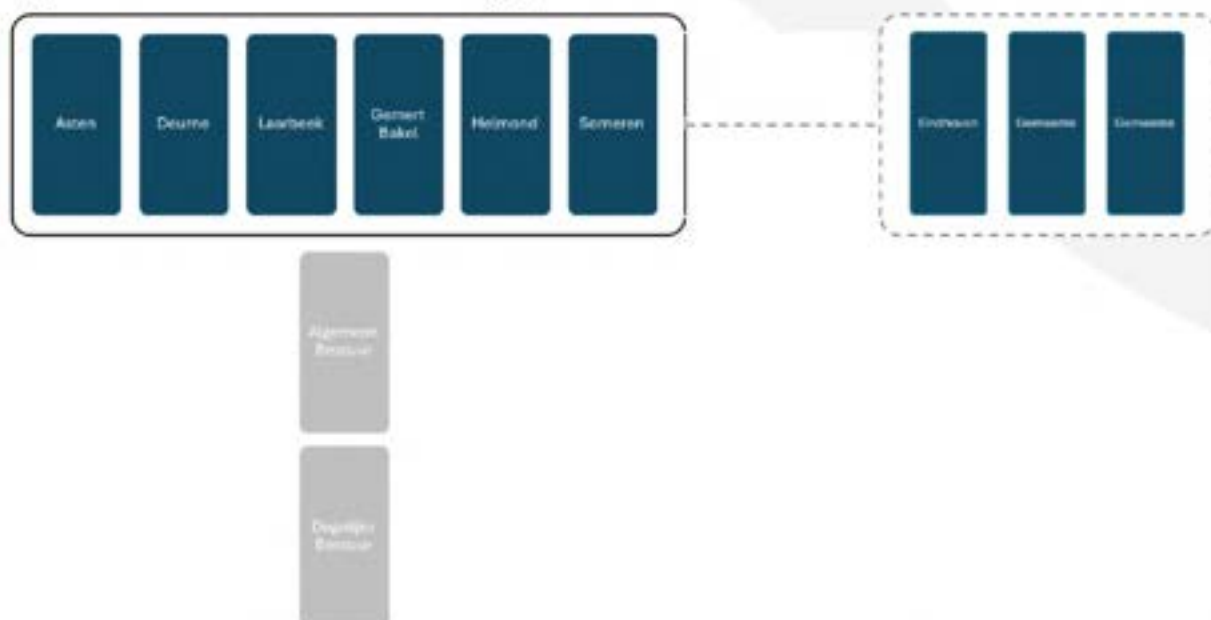
Gelet op de aard van de taak, het belang dat partijen hechten aan het maatschappelijke en openbaar belang en het gegeven dat het realiseren van het RBT BPO gedurende de looptijd van de regeling beleidsrijke bijsturing nodig kan hebben, bevelen wij aan om voor de samenwerking RBT BPO te kiezen voor een gemeenschappelijke regeling met een openbaar lichaam.

## 7. Voorgestelde samenwerkingsvorm en deelnemers

Na afronding van de gesprekken met genoemde gemeenten heeft op 28 november 2024 een bijeenkomst van de ambtelijke werkgroep<sup>5</sup> plaatsgevonden over de voorkeursvariant van de rechtsvorm van de samenwerking.

Op basis van de gevoerde gesprekken werd tijdens de bijeenkomst geconstateerd en bevestigd dat de bereidheid tot deelname in een gemeenschappelijke regeling voor niet alle gemeenten een verkieslijke optie is. De gemeente Eindhoven gaf aan geen deel te willen nemen in een gemeenschappelijke regeling, maar wel financieel en mogelijk ambtelijk bij te willen dragen aan de samenwerking. Dit heeft geresulteerd in de volgende voorkeursvariant voor de samenwerking.

Figuur: deelnemers en samenwerkingspartners RBT



De zes gemeenten in het kader linksboven in de figuur zijn de deelnemers in de gemeenschappelijke regeling RBT. De gemeenschappelijke regeling is vormgegeven als

<sup>5</sup> Hiervoor zijn de ambtelijk vertegenwoordigers van alle gemeenten uitgenodigd.

een openbaar lichaam en kent een geleding met een dagelijks en een algemeen bestuur. De gemeente Eindhoven (en eventueel andere gemeenten in de regio) hebben de intentie om op een andere wijze bij te dragen aan het RBT en zijn in het gestippelde kader rechtsboven weergegeven als samenwerkingspartner.

## 8. Uitgangspunten

Op basis van de gesprekken met genoemde gemeenten en bijeenkomsten van de ambtelijke werkgroep volgen uitgangspunten voor de op te richten samenwerking:

1. RBT wordt gevestigd op de locaties Lungendonk en Varenschut, op het grondgebied van respectievelijk de gemeenten Someren en Helmond.
2. De samenwerking wordt vormgegeven door middel van een gemeenschappelijke regeling 'Openbaar lichaam'.
3. De zes deelnemers aan de gemeenschappelijke regeling zijn:
  - gemeente Asten
  - gemeente Deurne
  - gemeente Gemert-Bakel
  - gemeente Helmond
  - gemeente Laarbeek
  - gemeente Someren.
4. Aan de gemeenschappelijke regeling worden uitsluitend collegebevoegdheden gedelegeerd.
5. De gemeenschappelijke regeling kent een gebalanceerde stemverhouding waarbij geen van de deelnemers een vetorecht heeft en bij besluitvorming consensus wordt nagestreefd.
6. Een passende verdeling tussen bijdragen, verdeling van opbrengsten en risico's wordt uitgewerkt in het bedrijfsplan.
7. De gemeenschappelijke regeling biedt een expliciete mogelijkheid om afspraken te maken met andere gemeenten over bijvoorbeeld financiële bijdragen en ambtelijke ondersteuning aan de gemeenschappelijke regeling. In de financierings-overeenkomst worden afspraken gemaakt over de wijze waarop Brainport-Oost bijdraagt aan de regionale doelstellingen.
8. De gemeenschappelijke regeling wordt zodanig vormgegeven dat bestuurlijke drukte beperkt blijft.
9. De gemeenschappelijke regeling treedt uiterlijk op 1 januari 2026 in werking.

Hierna worden deze uitgangspunten toegelicht.

**Uitgangspunt 1:** *Brainport Oost wordt gevestigd op de locaties Lungendonk en Varenschut, op het grondgebied van respectievelijk de gemeenten Someren en Helmond.*

Het oorspronkelijke Wvg-gebied van circa 150 hectare is, met verkleining van Lungendonk, teruggebracht naar circa 100 hectare. Dit gebied vormt het uitgangspunt voor de vestiging van Bedrijventerrein Brainport Oost en de uitwerking van de businesscase.



Concept schetsontwerp RBT Brainport Oost

**Uitgangspunt 2:** De samenwerking wordt vormgegeven door middel van een gemeenschappelijke regeling 'Openbaar lichaam'.

Samenwerking op basis van een gemeenschappelijke regeling 'Openbaar lichaam', is het uitgangspunt voor de oprichting en exploitatie van Brainport Oost. De argumenten voor deze keuze zijn in de paragraaf "rechtsvorm" in deze notitie weergegeven.

**Uitgangspunt 3:** De gemeenschappelijke regeling wordt opgericht met als deelnemers de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren.

Genoemde gemeenten staan positief tegenover deelname aan de gemeenschappelijke regeling. Deelname van deze gemeenten aan de gemeenschappelijke regeling vormt het uitgangspunt.

Hiermee wordt niet uitgesloten dat met andere gemeenten kan worden samengewerkt op andere wijze dan door deelname in de gemeenschappelijke regeling (zie uitgangspunt 7).

**Uitgangspunt 4:** Aan de gemeenschappelijke regelingen worden uitsluitend collegebevoegdheden gedelegeerd.

In de bijeenkomst van de ambtelijke werkgroep van 28 november 2024 is geconstateerd dat het uitvoeren van collegebevoegdheden het meest passend is bij de opgaven van de samenwerking.

***Uitgangspunt 5:*** De gemeenschappelijke regeling kent een gebalanceerde stemverhouding waarbij geen van de deelnemers een vetorecht heeft en bij besluitvorming consensus wordt nagestreefd.

De term 'gebalanceerd' doelt op het feit dat deelnemers aan de regeling zeggenschap hebben naar de omvang van bijdragen en het dragen van risico. Daarnaast wordt met gebalanceerd bedoeld op een adequate borging van zeggenschap (en risico) tussen de deelnemende gemeenten. Hierbij heeft geen van de deelnemers een vetorecht en bij besluitvorming wordt consensus nagestreefd. De daadwerkelijke afspraken hierover, zoals over de stemverhouding en het quorum, worden nader uitgewerkt in de gemeenschappelijke regeling zelf.

***Uitgangspunt 6:*** Een passende verdeling tussen bijdragen, verdeling van opbrengsten en risico's wordt uitgewerkt in het bedrijfsplan.

Het bedrijfsplan wordt uitgewerkt in het voorjaar van 2025.

***Uitgangspunt 7:*** De gemeenschappelijke regeling biedt een expliciete mogelijkheid om afspraken te maken met andere gemeenten of de provincie, om afspraken te maken over financiële bijdragen en ambtelijke ondersteuning aan de gemeenschappelijke regeling. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over de wijze waarop Brainport-Oost bijdraagt aan regionale doelstellingen.

De gemeente Eindhoven heeft aangegeven graag bij te dragen aan de samenwerking, op andere wijze dan door deelname aan de gemeenschappelijke regeling zelf. De wijze waarop financiële en ambtelijke bijdragen zich verhouden tot opbrengsten uit exploitatie, zeggenschap en het dragen van risico moet nader worden uitgewerkt. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft aangegeven graag bij te dragen aan de samenwerking, maar op welke wijze (deelnemer of samenwerkingspartner) is nog niet duidelijk.

***Uitgangspunt 8:*** De gemeenschappelijke regeling wordt zodanig vormgegeven dat bestuurlijke drukte beperkt blijft.

Uitgangspunt is dat de gemeenschappelijke regeling een algemeen en dagelijks bestuur kent, om de bestuurlijke drukte te beperken. De meest betrokken deelnemers zullen in ieder geval deel uit maken van het dagelijks bestuur.

***Uitgangspunt 9:*** De gemeenschappelijke regeling treedt in werking uiterlijk op 1-1-2026.

Inwerkingtreding van de gemeenschappelijke regeling per ingang van het nieuwe jaar – 2026 – wordt als uitgangspunt genomen, als meest aangewezen moment. Dit gezien de stappen die nodig zijn in het besluitvormingsproces in de colleges en raden van de beoogde deelnemers. Voor het oprichten van een gemeenschappelijke regeling waarin de gemeenteraden geen deelnemer zijn is een zienswijzeprocedure op het ontwerp van de regeling en een procedure van toestemming en instemming vereist. De benodigde procestijd hiervoor bedraagt gemiddeld negen maanden.

## **Aan de stuurgroep Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost**

**Asten, 3 maart 2026**

### **Betreft: Uitgangspunten en aandachtspunten bij de verdere planvorming RBT Lungendonk**

Geachte leden van de projectgroep Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost,

De gemeenteraad van Asten heeft in de raadsvergadering van 27 januari 2026 de documenten behorende bij het voorstel voor de gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost besproken.

Met het oog op de verdere uitwerking willen wij u graag een aantal samenhangende uitgangspunten meegeven voor de volgende planfase:

#### **1. Koersen op kwaliteit**

Kies voor kwaliteit boven kwantiteit. Afwijkingen van plangrenzen (zoals de westelijke grens van het Wvg-gebied), programmatische keuzes en de grondexploitatie zijn mogelijk, mits deze in een vroeg stadium inhoudelijk worden onderbouwd op basis van ruimtelijke, landschappelijke en economische kwaliteit. Ontwikkel een bedrijventerrein waar we als regio trots op kunnen zijn, met een hoogwaardige uitstraling en een aantrekkelijk en herkenbaar kanaalfront, dat de kwaliteit van de openbare ruimte versterkt, in plaats van de huidige situatie waarin het gebied zich vooral naar binnen keert.

#### **2. Programma met toegevoegde waarde voor de regio**

Een grootschalig, weinig onderscheidend bedrijventerrein met een overgewicht aan logistieke en arbeidsextensieve bedrijven draagt niet bij aan de regionale opgaven. Beperk het aandeel logistiek en creëer ruimte voor innovatieve, circulaire en toekomstbestendige bedrijvigheid. Wanneer kleinere bedrijven bijdragen aan een gezond ondernemersklimaat, staan wij hier positief tegenover.

#### **3. Samenhang met bestaande bedrijventerreinen**

Beschouw het RBT niet als een op zichzelf staande 'postzegel', maar als onderdeel van een groter systeem van landschap, infrastructuur, bestaande bedrijventerreinen en het lokale bedrijfsleven. Dat biedt meer kansen voor circulariteit en efficiënter ruimtegebruik. De samenhang met het bestaande bedrijventerrein biedt kansen voor multimodale bereikbaarheid met een intern vervoerssysteem gekoppeld aan water en het spoor. Watergebonden kavels kunnen aanzienlijk bijdragen aan het ontlasten van het onderliggende wegennet: een boot kan veel vrachtwagens van de weg kan halen.

#### **4. Inpassing in landschap en regio**

Veranker de Ruimtelijke Agenda De Peel in het ontwerp, met aandacht voor de beekdalen van de Aa en de Goorloop als versterkende groene structuren. Zoek waar nodig compensatie buiten het gebied waar het voorkeursrecht op gevestigd is en benut kansen om bij te dragen aan natuur, landschap en cultuurhistorie.

De bestaande infrastructuur (A67 en N615) staat onder druk, en ook in Lierop is de verkeersdruk hoog. Pak deze knelpunten ook aan: ontwikkel duidelijke oplossingen en veranker ze in de planvorming. Alleen zo ontstaat draagvlak en echte betrokkenheid van de omgeving.

## **6. Flexibiliteit, fasering en financiële robuustheid**

Wij roepen u op ruimte te laten voor het verbeteren en aanscherpen van de kaders. Ontwikkel gefaseerd, zodat er langdurige groeiruimte is voor bedrijven in onze regio. Zoek actief samenwerking en cofinanciering met het bedrijfsleven en medeoverheden. Gebruik de economische impactanalyse in alle fasen om de ontwikkelingsrichting te monitoren en borg duurzaamheid en de energietransitie richting 2050, om lock-ins te voorkomen.

## **7. Inzet projectgroep**

De projectgroep richt zich momenteel vooral op het Kempisch Bedrijventerrein, dat in een andere tijd is ontwikkeld en andere uitdagingen kent op het gebied van energietransitie (en netcongestie) en bedrijvigheid. Wij vragen u het referentiekader te verbreden en landelijke voorbeelden te zoeken die mogelijk beter aansluiten. Maak actief gebruik van de kennis en expertise van partijen zoals de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) op het gebied van duurzame energie en de MRE-regio voor projectmanagement. Deze organisaties hebben aantoonbare ervaring en capaciteit in het realiseren van complexe gebiedsontwikkelingen.

Wij wensen u veel succes bij de verdere uitwerking en worden graag vroegtijdig op de hoogte gehouden van de vervolgstappen. Wij verzoeken u daarbij om omwonenden en andere partners in het gebied zorgvuldig te blijven betrekken en te informeren.

Een afschrift van deze brief is verzonden aan alle gemeenteraden binnen de ontwerp-gemeenschappelijke regeling.

Met vriendelijke groet,

Namens de 5 fracties in de gemeenteraad van Asten

R. Niessen

H.M. ter Voert

fractievoorzitter M. van Oosterhout-van der Zanden

P.M. Bakens

VVD, fractievoorzitter I.M.J. van Oosterhout-Swinkels

Aan: de stuurgroep regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost  
Van: de ambtelijke begeleidingsgroep  
Onderwerp: haalbaarheidsonderzoek Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost  
Datum: 19 juni 2023  
Status: **geheim/vertrouwelijk tot vestiging voorkeursrecht**

**Besluit:**

1. Vaststellen van het haalbaarheidsonderzoek van RHDHV, inclusief de rapportage over de economische haalbaarheid en verwervingsstrategie van Grondgidsen en kennisnemen van de rapportage van STEC-groep over een verdiepend onderzoek naar vraag en aanbodcijfers en het profiel van het regionale bedrijventerrein;
2. Vaststellen van de oplegnotitie ~~die door~~ RHDHV, welke informatie is ontleend aan alle genoemde stukken;
3. Beslissen dat de gecombineerde locatie Varenschut-Lungendonk de best beschikbare locatie is die uit het onderzoek naar voren komt als geschikte locatie voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein met een omvang van circa bruto 150 ha in De Peel;
4. De gezamenlijke Peelgemeenten adviseren om:
  - a. een juridische structuur (vehikel) met elkaar aan te gaan om de samenwerking tussen de Peelgemeenten vorm te geven, samen met provincie, waterschap en SGE, om te komen tot een (gefaseerde) ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein, binnen het cluster van zoekgebieden Varenschut en Lungendonk;
  - b. op deze locatie het voorkeursrecht te vestigen op basis van de Wvg. De exacte begrenzing van het onderzoeksgebied is nader af te stemmen met de specialisten op dit terrein;
  - c. de locatiekeuze op de gebruikelijke wijze af te stemmen met de MRE-gemeenten en in het bijzonder de poho's Economie van de SGE, vanwege de oorspronkelijke vraag vanuit de SGE om in de Peelgemeenten 60 ha netto (100 ha bruto) te realiseren;
  - d. besluiten dat de oplegnotitie, besluiten en onderliggende stukken geheim zijn totdat vestiging van de Wvg heeft plaatsgevonden c.q. hierover nader is besloten door de gemeenten;
  - e. op de Omgevingsdag van 13 juli 2023 een voortgangsbericht te presenteren over de procesmatige voortgang van de locatiekeuze en op de Omgevingsdag van 13 december 2023 de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek te presenteren (nader te bepalen waarover moet worden besloten; locatiekeuze, programmering en/of profiel);
  - f. na lokale besluitvorming en regionale afstemming het ontwerpproces en de planvorming (MER en Omgevingsplan) in gang te zetten.
5. Het profiel en de programmering in het najaar aan de stuurgroep voorleggen ter besluitvorming;
6. De financiële bijlage is niet rijp voor verspreiding.

**Toelichting:**

*Conclusies per locatie*

Het RHDHV-onderzoek naar de haalbaarheid van 5 locaties voor een regionaal bedrijventerrein binnen De Peel is afgerond.

Van de 5 onderzochte locaties komt één combinatie van locaties naar voren die kansrijk wordt geacht. Samengevat luidt de beknopte typering over de verschillende locaties als volgt:

| Locatie          | Eindoordeel                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Achterbroek   | Strijdig met provinciale verordening, vanwege Groen-blauwe mantel en Natuurnetwerk Noord-Brabant. Dit leidde tot showstopper. Toch onderzocht, vanwege voordeel van optimale ontsluiting langs de A67. Verdiepend onderzoek leidt niet tot andere inzichten, dus definitief een showstopper voor Achterbroek. |
| 2. Lungendonk    | Ligt buiten stedelijk afweegbaar gebied. Alleen in combinatie met een ander locatie te ontwikkelen.                                                                                                                                                                                                           |
| 3. Someren-Eind  | Te klein voor totale opgave en slecht verbonden met stedelijk gebied en hoofdwegenstructuur                                                                                                                                                                                                                   |
| 4. Someren-Noord | Als enige groot genoeg voor de gehele opgave, maar te dicht bij woonkern voor regionale = grootschalige opgave en te kostbaar vanwege zeer hoge verwervingskosten                                                                                                                                             |
| 5. Varenschut    | Sub-optimale waterhuishouding en hoge verwervingskosten van bestaande kassencomplexen. Wel een logische plek om qua verstedelijking op aan te sluiten.                                                                                                                                                        |

Gelet op deze aspecten is de conclusie van RHDHV dat alleen de locatie Lungendonk gecombineerd met Varenschut voldoet aan de eisen die zijn meegegeven bij de opdracht.

#### *Omvang zoekgebied*

Dit proces is gestart met een zoekvraag vanuit het SGE naar 60 ha netto-uitgeefbaar (=netto) bedrijventerrein in De Peel. Dit komt overeen met een zoekgebied van bruto 100 Ha. De totale zoekvraag is vervolgens gesteld op 150 ha bruto (90 ha netto), om te kunnen voorzien in eigen behoefte van de Peelgemeenten en om in de toekomst flexibel in te kunnen spelen op toenemende vraag naar regionale bedrijventerreinen.

De verwachting is, dat de ontwikkeling van het terrein gefaseerd zal worden opgepakt, langs de lijnen van het adaptief ontwikkelen. Kijken waar in de loop van de tijd specifieke behoefte aan is en daar op inspelen.

#### *Profiel van het terrein*

Het STEC-rapport geeft aan dat er vooral behoefte is aan werkmilieus voor reguliere bedrijfsactiviteiten, grootschalige productie en grootschalige distributie. De beoogde voorkeurslocatie lijkt daarvoor geschikt te zijn, of lijkt geen ruimtelijk relevante belemmeringen op te werpen.

#### *Financiële haalbaarheid*

Bureau Grondgidsen heeft de economische haalbaarheid van de verschillende locaties globaal onderzocht. Men heeft daarbij primair een percentage van 60% uitgeefbaar gehanteerd en is tevens uitgegaan van zeer beperkte inpassing van bestaande bebouwing. Dat leidt in alle gevallen tot negatieve resultaten van de grondexploitatie. Vervolgens heeft met een aantal knoppen onderzocht, om aan te draaien, zoals een hoger percentage uitgeefbaar (65% en/of 70%). Of een vingeroefening met inpassing van bestaande bebouwing of opschuiven van de plangrens. In de meeste gevallen lijkt de exploitatie wel haalbaar te krijgen. Voor de locaties Someren-Noord en Varenschut lijkt dat echter

niet goed mogelijk. De grondexploitatie van Varenschut is in het vervolgproces daarom een belangrijk aandachtspunt, waarbij gezocht moet worden naar optimalisatie mogelijkheden.

Het uitgangspunt van 60% is een terughoudende voorzichtige aanname, die veel ruimte laat voor water, groen en wegen. De kans is groot dat er een bedrijventerrein kan worden ontwikkeld dat aan alle ontwerp-eisen voldoet, maar een hoger percentage uitgeefbaar kent. Eerst nadat er een ontwerpproces is opgestart, waarin nader ingezoomd wordt over de begrenzing van het plangebied (meer- of minder verwervingskosten). In het vervolgtraject zullen wensen en ambities worden verzameld en vertaald naar een ontwerp. Wellicht leiden nieuwe inzichten over het ontwerp en de nadere inzichten over de uiteindelijke ruimtebehoefte.

### *Vervolgproces*

Kort na het besluit van de stuurgroep op 19 juni 2023 worden de betrokken Peelgemeenten geïnformeerd. De provincie, het waterschap en SGE geven aan graag op enigerlei wijze te betrokken te blijven bij de planvorming van dit terrein. Op welke wijze dat plaats moet vinden wordt nog nader besproken. Vooralsnog wordt de samenwerking in stuurgroep verband voortgezet.

Onder voorbehoud van instemming door de colleges van burgemeester en wethouders van de Peelgemeenten, wordt gedacht een proces om op dinsdag 4 juli in de colleges in te stemmen met het voorstel van de stuurgroep ten aanzien van de locatiekeuze. Op basis van dat collegebesluit wordt gestart met de vestiging van het voorkeursrecht op grond van de Wvg. De vestiging van dat voorkeursrecht brengt met zich mee dat de Peelgemeenten gezamenlijk risico's aangaan ten aanzien van grondverwerving. Het kan zijn dat eigenaren in oktober 2023 hun grond te koop aanbieden aan de gemeente. Het is daarom van belang dat het proces om te komen tot samenwerking spoedig nader wordt ingekleurd.

Ook binnen SGE-verband wordt de voorgenomen locatiekeuze ter goedkeuring voorgelegd aan de portefeuillehouders.

Tijdens de Omgevingsdag van 13 juli wordt een korte procesmatige mededeling gedaan over de voortgang van dit proces. Na de daadwerkelijk vestiging van het voorkeursrecht in de grondgebiedgemeente(n) worden de gemeenteraden van de Peelgemeenten geïnformeerd en wordt de beoogde locatie openbaar.

Op de Omgevingsdag van 13 december 2023 is de presentatie voorzien van het haalbaarheidsonderzoek naar de verschillende locaties.

# Voorstel aan college

|                         |                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp:              | Besluitvormend voorstel aan college locatiekeuze Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost. |
| Opsteller:              | x                                                                                           |
| Portefeuillehouder:     | x<br>Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder.                                   |
| Documentnummer:         |                                                                                             |
| Zaaknummer:             |                                                                                             |
| Vertrouwelijkheid zaak: | Vertrouwelijk                                                                               |
| Openbaarheid besluit:   | Niet openbaar                                                                               |
| Mandatering:            | Nee                                                                                         |
| Wkpb:                   | n.v.t.                                                                                      |
| Wettelijke grondslag:   | n.v.t.                                                                                      |
| Datum:                  | 11 juli 2023                                                                                |

## 1. Inleiding

Sinds 2019 loopt er een onderzoek door de zes Peelgemeenten – samen met de provincie, het waterschap en Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) – naar de locatiekeuze voor een regionaal bedrijventerrein in het oosten van Brainport. De ambitie van de Peelgemeenten om een gezamenlijk regionaal bedrijventerrein te realiseren is vastgelegd in de bedrijventerreinenafspraken De Peel 2020. Het regionaal bedrijventerrein moet zowel de bedrijventerreinenmarkt van De Peel als SGE bedienen.

Het onderzoek bestaat uit twee fasen:

- Fase I van longlist naar shortlist, op basis van de Ruimtelijke locatiestudie van bureau BRO uit maart 2021;
- Fase II het verdiepend haalbaarheidsonderzoek (door bureau RHDHV) op basis van de shortlist om te komen tot één (of twee) voorkeurslocatie(s).

Partijen werken samen in stuurgroep verband om te komen tot een advies over de locatiekeuze.

Onlangs besloten alle colleges van burgemeester en wethouders van de Peelgemeenten (dit is inclusief Helmond) op voorstel van de stuurgroep om de shortlist met te onderzoeken locaties voor het verdiepend haalbaarheidsonderzoek uit te breiden van 3 naar 5 locaties. Door enkele colleges zijn daarbij kanttekeningen geplaatst, welke door de stuurgroep zijn beantwoord.

Het verdiepend haalbaarheidsonderzoek is nu afgerond. De stuurgroep heeft op 19 juni 2023 besloten de Peelgemeenten te adviseren dat van de 5 onderzochte locaties van de shortlist er één locatie als meest geschikte kan worden gekwalificeerd, te weten de combinatie van de locaties Varenschut (gemeente Helmond) en Lungendonk (gemeente Someren).

Dit voorstel aan college is opgesteld naar aanleiding van het advies van de stuurgroep.

De eerder genomen besluiten zijn:

- Vaststelling van de locatiestudie van BRO door de colleges van de Peelgemeenten (incl. Helmond) in maart 2021.
- Vaststelling van de shortlist van 3 locaties door de colleges van de Peelgemeenten (incl. Helmond) in juli 2021.
- Uitbreiding van de shortlist met 2 locaties door de colleges van de Peelgemeenten (incl. Helmond) in juni 2023
- In juni 2023 zijn de raden door een RIB geïnformeerd dat na een additioneel uitgevoerde quickscan het verdiepend haalbaarheidsonderzoek naar 5 overgebleven locaties inmiddels loopt en dat zij rond september van dit jaar geïnformeerd worden over de uitkomst van dit onderzoek

Aan dit voorstel zijn de volgende bijlagen toegevoegd:

| Rapport                                         | Auteur             | Datum         |
|-------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| Uitgangspuntennotitie                           | RHDHV              | 27 januari 23 |
| Huidige en referentiesituatie                   | RHDHV              | 31 maart 23   |
| Effect- en haalbaarheidsonderzoek               | RHDHV              | 12 april 23   |
| Adviesrapport Effect- en haalbaarheidsonderzoek | RHDHV/ Grondgidsen | 4 mei 23      |
| Oplegnotitie                                    | RHDHV              | 8 mei 23      |
| Besluit van de stuurgroep                       | projectorganisatie | 19 juni 23    |
| Verdieping behoefte bedrijventerrein            | STEC               | 31 mei 23     |

Oplegnotitie RHDHV en besluit van de stuurgroep

Aan het opgeleverde Effect- en haalbaarheidsonderzoek is door RHDHV een richtinggevende oplegnotitie toe gevoegd waarin RHDHV op hoofdlijnen de uitkomsten van haar onderzoek weergeeft. Vervolgens heeft de stuurgroep een besluit genomen over het advies aan de gemeenten.

SGE-advies

Het advies van de stuurgroep is afgestemd met de POHO's EZ van SGE, die hiermee hebben ingestemd. Het advies van SGE is van belang, omdat de oorspronkelijke vraag voor een regionaal bedrijventerrein voorkomt uit een verzoek van SGE, om een regionaal terrein van 60 ha netto uitgeefbaar te ontwikkelen.

## 2. Advies

1. In te stemmen met het advies van de stuurgroep om de locatie Varenschut-Lungendonk aan te wijzen als voorkeurlocatie;
2. In te stemmen het voorbereiden van vestiging van het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten door de grondgebied gemeenten Helmond en Someren;
3. In te stemmen met een haalbaarheidsonderzoek naar een samenwerkingsvehikel om te komen tot een intentieverklaring over de ontwikkeling en realisatie (gedurende de grondexploitatie) van het regionaal bedrijventerrein;
4. In te stemmen met geheimhouding van dit besluit, het gelijktijdig informeren van de verschillende gemeenteraden hierover en de publicatie van dit besluit na vestiging van het voorkeursrecht door de colleges van burgemeester en wethouders van de grondgebiedgemeenten (rond 20 september 2023).

## 3. Beoogd effect

Met het beschikbaar komen van een voorkeurslocatie kan de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein ingezet worden waar ondernemers van de regio De Peel, en de oostflank van het SGE (en ook van buiten deze regio's?) zich kunnen vestigen. Vooral kan hiermee ruimte geboden worden aan de groei van lokaal (stuwend) mkb bedrijven die nauw verbonden zijn met het high-tech-ecosysteem van de Brainport, in de agrarische-, bouw- en (slimme) maakindustrie. Niet alleen is dit nodig om de groei in de regionale bedrijvigheid de komende jaren te kunnen faciliteren, ook gaat hierdoor doorstroming ontstaan op de lokale bedrijventerreinen t.b.v. van start-ups en bedrijven die lokaal willen uitbreiden.

## 4. Argumenten

- 1.1 SGE heeft in 2018 aan de Peelgemeenten gevraagd te voorzien in een regionaal bedrijventerrein aan de Oostzijde van Eindhoven, omdat het aanvankelijk als BZOB-2 geplande terrein niet door kon gaan. Gezien ook de eigen behoefte aan regionale bedrijfskavels zijn de Peelgemeenten daarom een onderzoek gestart om te komen tot (een) voorkeurslocatie(s) voor een regionaal bedrijventerrein
- 1.2 In opdracht van de stuurgroep is een verdiepend onderzoek gedaan door STEC-groep, naar de precieze behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Brainport Oost met als uitkomsten op hoofdlijnen:
  - Er is ruim voldoende vraag naar regionale bedrijfskavels in de Peel en aan de Oostzijde van SGE, om de voorgenomen ontwikkeling te ondersteunen, ook als rekening wordt gehouden met de invulling van huidige zachte en harde plannen;
  - het profiel van het terrein zal vooral bestaan uit regulier bedrijventerrein, grootschalige productie en grootschalige logistiek. Er lijkt geen behoefte aan grootstedelijke bedrijvigheid en campusachtige ontwikkelingen op het nieuwe terrein;

De stuurgroep heeft kennisgenomen van het STEC-rapport. In de tweede helft van 2023 wordt de inpassing van deze voorgenomen ontwikkeling in de programmeringsafspraken voor Zuidoost-Brabant uitgewerkt.

- 1.3 Er is nog steeds dringend behoefte aan nieuwe bedrijfskavels in de regio. Dit wordt bevestigd door zowel provinciaal onderzoek als een verdiepend onderzoek door STEC in opdracht van de stuurgroep;
- 1.4 Lokale bedrijventerreinen zijn vol of hebben onvoldoende capaciteit om aan de aanhoudende vraag te voldoen;
  - 2.1 De Wet voorkeursrecht gemeenten vereist dat het colleges van burgemeester en wethouders van de grondgebied gemeenten een besluit neemt tot vestiging van het voorkeursrecht en dat dit besluit binnen 3 maanden wordt bekrachtigd door de gemeenteraad van de grondgebied gemeenten. Daarna moet de raad binnen 3 jaar een omgevingsplan vaststellen, om het voorkeursrecht te kunnen voortzetten.

De betrokken gemeenteraden zijn de afgelopen jaren twee keer geïnformeerd door middel van een (vertrouwelijke) raadsinformatiebrief. Die informatie was vooral op hoofdlijnen en procesmatig van aard;
- 3.1 Los van het feit dat dit een logische werkwijze is, is het opleveren van een intentieverklaring voor het einde van dit jaar noodzakelijk om daarmee te voldoen aan alle provinciale voorwaarden;
- 4.1 De vestiging van het voorkeursrecht "in stilte" door de colleges van burgemeester en wethouders is er nu vooral op gericht de financiële belangen van de Peelgemeenten tijdelijk te beschermen en het publieke debat te kunnen voeren, waarna de gemeenteraad beslist over voortzetting van het recht.

## **5. Kanttekeningen**

- 2.1 Als de grondgebonden gemeenteraden (i.c. Someren en Helmond) in november of december van dit jaar zouden besluiten het collegebesluit over vestiging van het voorkeursrecht niet te bekrachtigen – om welke reden dan ook – dan ontstaat een nieuwe situatie. Het onthouden van de bekrachtiging levert risico's ten aanzien van de voortgang en de daarmee samenhangende politieke steun vanuit de gehele regio voor het fenomeen regionaal bedrijventerrein.
- 2.2 Het onthouden van de WvG status maar het behoud van de status regionaal bedrijventerrein heeft grote impact op de financiële haalbaarheid, omdat de marktontwikkelingen zich nu eenmaal daaraan niets gelegen laten liggen en dus de grondspeculanten niet worden belemmerd.
- 4.1 Sinds 2019 wordt onderzoek gedaan naar locaties voor het regionaal bedrijventerrein. In de loop van de tijd hebben bestuurlijke ontwikkelingen de samenstelling van raden en colleges gewijzigd en er hebben personele wisselingen plaatsgevonden. Daar komt bij, dat de grote financiële belangen met zo'n gebiedsontwikkeling gepaard gaan geheimhouding vereisen. Die geheimhouding staat soms op gespannen voet met de wens tot een publiek debat in de gemeenteraad. De stuurgroep beschouwt het samen optrekken en gelijktijdig informeren van de verschillende raden als een voorwaarde voor succesvolle samenwerking in de toekomst.

## **6. Financiën**

Over het plankostenbudget heeft de stuurgroep onlangs alle betrokken partijen geïnformeerd in het kader van de uitbreiding van de shortlist.

In de recente brief van de stuurgroep wordt onder 9. Financiën ingegaan op de kosten en de financiering van het project. Daarbij komt aan bod:

- de al gedane bijdrage per Peelgemeente van € 20.000;
- de ontvangen subsidie van de provincie Brabant van € 130.000;
- de voor de jaren 2023, 2024 en 2025 in de begrotingen van de Peelgemeenten opgenomen € 100.000 per jaar voor de te maken plankosten (hiervoor wordt ook verwezen naar de brief van wethouders Swinkels & Claassen van 21 september 2021);
- de bij de brief bijgevoegde conceptbegroting waaruit blijkt dat een groot deel van de kosten ten laste komen van de grondexploitatie wat kan leiden tot terugbetaling van de gemeentelijke bijdragen;

Bureau Grondgidsen heeft een globaal onderzoek uitgevoerd naar grondexploitatie van de diverse onderzochte locaties. Globaal, omdat er (nog) geen ontwerp ligt van de voorkeurslocatie. Ook voor de afgevalen locaties beschikken we over slechts een beperkt aantal kenmerken, waardoor geen compleet beeld bestaat van de afbakening van het plangebied, de te maken kosten en te verwachten opbrengsten. Naarmate de planontwikkeling vordert kan er een completer beeld worden geschetst van de financiële aspecten van deze ontwikkeling.

Alle plannen zijn doorgerekend op basis van een percentage uitgeefbaar terrein van 60%. Dat is een relatief laag percentage, voor een plan met relatief veel openbare ruimte. Nagenoeg alle plannen sloten met dit uitgangspunt op een negatief resultaat. Vervolgens is onderzocht welke percentages gelden bij vergelijkbare terreinen in de provincies Noord-Brabant en Limburg. Dat bleek rond de 72% te zijn. Met dit gegeven is ook doorgerekend wat het effect is van een uitgeefbaarpercentage van 70. Dan sluit de grondexploitatie meestal met een positief resultaat. Een locatie als Varenschut, met veel agrarische opstallen is relatief duur qua verwervingskosten.

De financiële onderbouwing zal bij de volgende processtappen nader worden ingevuld, naarmate er meer concrete informatie vanuit het ontwerpproces beschikbaar komt.

Over de financiële huishouding van de samenwerking is de volgende toelichting van belang.

Je zou 2 situaties moeten onderscheiden;

1. in de eindsituatie, dat er een samenwerkingsvehikel in de vorm van een gemeenschappelijke regeling in het leven is geroepen.
2. In de aanloopfase, zolang er nog geen officiële gemeenschappelijke regeling is opgericht.

De eindsituatie

De hele governance van de GR is in dat geval geregeld via de Wet gemeenschappelijke regelingen, de gemeentewet en de begrotings- en verantwoordingsregels van de gemeenten. De GR heeft rechtspersoonlijkheid en kan zelfstandig geldleningen aantrekken bij bijvoorbeeld de BNG.

Zodra er een grondexploitatie is vastgesteld door de GR, waaruit blijkt dat een positief saldo van de grondexploitatie wordt verwacht, hoeven de gemeenten daar geen riscoreserveringen voor op te nemen in hun jaarstukken.

Een positief saldo van de grondexploitatie ontstaat als de opbrengsten van grondverkoop hoger zijn dan de kosten (grondverwerving, plankosten en bouw- en woorigpmaken). Zodra de GR geld nodig heeft voor grondaankopen en dat geld is niet in kas, dan wordt dat geld geleend bij de BNG of een ander bank.

Zodra er grond verkocht wordt, wordt de lening bij de bank deels afgelost. Dit raakt de

gemeentefinanciën van deelnemende gemeenten niet direct. Pas al er tekorten worden verwacht, zal in het kader van de risicoreservering geld opzij moeten worden gezet door de gemeente, naar rato van haar nog af te spreken aandeel in het te verwachten verlies.

De aanloopfase

Zolang de GR nog niet is geformaliseerd zul je een tijdelijke overbruggingsregeling met elkaar af moeten spreken. Bijvoorbeeld: als een grondeigenaar na vestiging van de Wvg zijn/haar grond aanbiedt aan de grondgebiedgemeente (Helmond of Someren), dan neemt die gemeente de taak van de toekomstige GR tijdelijk waar:

- Men koopt de grond op marktconforme voorwaarden, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring,
- Men laat daarvoor een taxatierapport opstellen, om aan te tonen dat er niet teveel wordt betaald;
- Legt de voorgenomen aankoop ter goedkeuring voor aan de beoogde deelnemende gemeenten van de GR in oprichting;;
- De gemeenten stemmen er mee in dat na oprichting van de GR de kosten van al uitgevoerde grondaankopen door de GR aan de grondgebiedgemeente worden vergoed, waarna de GR deze kosten ten laste zal brengen van de grondexploitatie.

Het is denkbaar dat de grondgebiedgemeenten en de projectorganisatie afspraken maken over de onderlinge werkverdeling. De grondverwerving kan ook worden voorbereid door de projectorganisatie.

## **7. Communicatie**

Dit voorstel aan het college dient op de vertrouwelijke agenda geplaatst te worden. Er vindt daarom geen

Wordt nog uitgewerkt

## **8. Uitvoering**

Wordt nog uitgewerkt

## OPLEGNOTITIE /VERTROUWELIJK

|           |                                                                                        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Aan:      | de colleges van de gemeenten Helmond, Someren, Asten, Deurne, Gemert-Bakel en Laarbeek |
| Van:      | Bestuurlijke kartrekkers Louis Swinkels en Marinus Biemans                             |
| Datum:    | 3 juli 2023                                                                            |
| Gevraagd: | besluit op de in sub 5 geformuleerde vragen in deze notitie                            |

### 1. TER INLEIDING

In voorbereiding op de behandeling van B & W's van de Peelgemeenten is bijgevoegd uniform concept besluitvormend voorstel t.b.v. alle betrokken colleges opgesteld. Dit document is besproken in het gecombineerde ambtelijke/bestuurlijke IGA/EZ De Peel overleg op donderdag 29 juni jl. op de Automotive Campus in Helmond.

De inzet van het overleg was om het bijgevoegde document als pasklaar met elkaar te delen, zodat het document nog voor aanvang van het zomerreces in alle colleges kon worden behandeld. De achtergrond hiervan is simpel: het geeft de stuurgroep houvast en stimulans om enkele cruciale voorbereidingswerkzaamheden in gang te zetten.

Hoewel in het overleg veel bijklink werd gegeven aan het document, is ervoor gekozen om een tussenstap in te lassen. Dit om alle colleges in staat te stellen om op een zorgvuldige wijze aandachtspunten mee te geven.

Na het gecombineerde ambtelijk/bestuurlijk overleg is gezamenlijk ambtelijk een drietal vragen geformuleerd, die van belang zijn om met elkaar te doorleven en te delen. De vragen raken de gezamenlijke visie op samenwerken en zijn de eerste bouwstenen voor het vorm en gestalte geven van het samenwerkingskader. Alle antwoorden op deze vragen zijn van belang voor de voortgang. Wij vertrouwen erop dat de antwoorden daarom zo spoedig mogelijk aan de 5.1.2.e 5.1.2.e worden doorgeleid. Indien daartoe aanleiding is, wordt het besluitvormingsdocument aangepast. Dat zal sowieso gebeuren omdat het document met name gericht is op besluitvorming voor de grondgebied gemeenten (het aspect van Wvg behoeft geen instemming van de overige gemeenten).

Alvorens de vragen voor te leggen treft u hieronder nog enkele high lights aan, welke zijn besproken op het IGA/EZ overleg.

### 2. PROCES LOCATIEKEUZE (enkele relevante data)

- Informeren Omgevingsdag 13 juli stavaza op hoofdlijnen (memo is 29 juni uitgegaan)
- Goedkeuring is inmiddels verleend door SGE – onder geheimhouding - over locatie, profiel en programmeringsruimte 60 ha netto (juni 2023)
- Stuurgroep bijeenkomst maandag 19 juni 2023: bevestiging van voorlopige locatiekeuze

- Gecombineerde IGA + subregio EZ op 29 juni 2023
- Vestiging Wvg 19 september 2023, door college grondgebied gemeenten, op basis van nog aan te passen bijgevoegde collegevoorstel, waarna openbaarheid
- Uitgebreid informeren **alle** raden, in het bijzonder die van grondgebied gemeenten. in september/oktober
- Consultatie (overige) MRE-subregio's
- Presentatie Omgevingsdag 13 december 2023
- Bekrachtiging besluit colleges door gemeenteraden grondgebied gemeenten in november/december 2023

### 3. KWESTIE GROOTTE BEDRIJVENTERREIN.

Hierboven is aangegeven dat SGE al akkoord heeft gegeven met de programmeringsruimte van 60 ha (netto), hetgeen in de praktijk overeenkomt met ca. 90 ha bruto terrein. Inmiddels schrijdt de tijd voort en heeft STEC in haar rapport – samengevat – de volgende toelichting gegeven:

- De resterende behoefte t/m 2040 (= nadat alle harde plannen zijn gerealiseerd) in De Peel bedraagt circa 72 hectare in het 'hoge' scenario. Het 'hoge scenario' verwijst naar de groeiscenario's van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Hier is uitgegaan van het scenario met een hoge economische groei. "Harde plannen" zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen en bouwrijp zijn en plannen die zijn vastgesteld in een bestemmingsplan maar nog niet direct uitgeefbaar zijn;
- Zelfs al zouden alle 'zachte' plannen in De Peel tot en met 2040 worden ontwikkeld dan resteert er nog een behoefte van circa 25 hectare in het 'hoge' scenario
- De resterende behoefte t/m 2040 in de oostflank van SGE bedraagt circa 93 hectare in het 'hoge' scenario;
- Meerderheid van de vraag gaat uit naar kavels in een grootschalig (productie of distributie) werkmilieu of een regulier werkmilieu;
- De provincie legt het toevoegen van grootschalige logistiek in de bestaande voorraad aan banden.

Gegeven deze bevindingen van STEC is in de zoekcriteria uitgegaan van (afgerond) een gebied van circa 150 ha. bruto. De voorkeurslocatie voldoet hieraan. Dat betekent dat deze locatie uitermate geschikt is voor (toekomstige) uitbreiding.

### 4. VERWACHTE ACTIVITEITEN TWEEDE HELFT 2023

Het proces is tot zover in behoorlijke beslotenheid gevoerd. Dat was noodzakelijk omdat het vroegtijdig bekend worden van een voorkeurslocatie in de kring van projectontwikkelaars en grondspeculanten het ontwikkelingsproces onnodig vertroebeld. Nu de voorkeurslocatie binnenkort openbaar zal worden, zijn verschillende maatregelen noodzakelijk. Dat begint met een ondubbelzinnig publieke overeenstemming over het te doorlopen proces en samenwerkingsvorm. Met de beantwoording van de vragen in de volgende paragraaf wordt daarin de eerste stap gezet. Het vestigen van Wvg door de grondgebied gemeenten is een cruciaal markeringspunt. Ervan uitgaande dat dit omstreeks 19 september gebeurt, betekent dit dat uiterlijk in de december bijeenkomst bekrachtiging door de betrokken raden moet plaatsvinden. Vóór die tijd dienen alle betrokken gemeenten met elkaar een samenwerkingskader (op hoofdlijnen) met elkaar te hebben

besproken. Een akkoord op basis van een intentieverklaring is in feite het minste dat hiermee gepaard moet gaan. De uitwerking van de samenwerking in bijvoorbeeld een WGR regeling kan later worden uitgerold. Tot eind 2023 worden de volgende werkzaamheden beoogd:

- Samenwerkingsvehikel voorbereiden:
  - Gemeenschappelijke regeling
  - De 6 Peelgemeenten: samen-uit-samen-thuis!
  - Wie doet mee vanuit SGE?
  - De financiële risico's en overige risico's van de samenwerking vormen een belangrijk onderdeel voor iedere deelnemer om al dan niet te participeren. Het inzicht hierin zal worden uitgewerkt.
  - Afwikkelen van subsidietoezegging van provincie (€ 130.000 in 2022) voor ultimo 2023
- Projectorganisatie opbouwen:
  - Beheersafspraken uitwerken als gevolg van type samenwerking preferentie.
- Communicatie  
Communicatie vanaf het moment van Wvgvestiging zal het eerste moment van berichtgeving "naar buiten" zijn. Centralisering van de communicatiekanaal zal essentieel zijn. Hiervoor worden op korte termijn acties ondernomen.
- Rol huidige stuurgroep en ambtelijke begeleidingsgroep:
  - Provincie en waterschap blijven betrokken
  - Voorzitterschap/invulling kartrekkerschap opnieuw bezien
  - Participatie gemeenten uitbreiden?!

## 5. Opiniërende vragen aan colleges

*OPGELET: Het bijgevoegde concept collegevoorstel is bij deze vragen nu geen onderwerp van besluitvorming. Het dient enkel nu als achtergrondinformatie. T.z.t. wordt het definitieve beslisdocument toegezonden.*

- 1) Is uw college bereid op basis van alle voorhanden informatie (volledige documenten stroom is op 29 juni volledigheidshalve verspreid door 5.1.2.e) in te stemmen met de voorgestelde locatiekeuze Varenschut/Lungendonk als beoogd regionaal bedrijventerrein in De Peel? Zo nee, wat zijn vanuit uw gemeente uw bedenkingen?
- 2) Is uw college bereid deze locatiekeuze ook als preferentiekeuze voor te leggen aan uw raad? Zo nee, welke belemmeringen ziet uw college dan?
- 3) Is uw college bereid te streven naar de participatie in een gezamenlijk risicodragend samenwerkingsvehikel? Zo nee, waarom niet? Zo ja, heeft uw college daarin nog een reactie mee te geven?

**Aan:** Bestuurlijk Overleg EZ De Peel  
**Van:** Marinus Biemans, bestuurlijk trekker  
**Betreft:** Oplegnotitie conceptrapport Programmering Bedrijventerreinen De Peel 2020 Datum: 1 april 2020

#### Beslispunten

1. In te stemmen met de conceptrapportage 'Programmering bedrijventerreinen De Peel 2020' d.d. 31 maart en deze voor besluitvorming door te geleiden naar de colleges in week 17.
2. Expliciet in te stemmen met de daarin geformuleerde afspraken voor de samenwerking in 1 loket De Peel, de programmering van bedrijventerreinen en de uitvoeringsagenda.
3. De ambtelijke werkgroep opdracht te geven de uitvoeringsagenda te vertalen naar een plan van aanpak om de afspraken tijdig te implementeren.
4. Deze rapportage voor consultatie voorleggen aan een afvaardiging van marktpartijen op 11 mei en een afvaardiging van gemeenteraadsleden op 13 mei.
5. De programmeringsafspraken af te stemmen in het bestuurlijk overleg Zuidoost en als basis te gebruiken voor bindende afspraken te maken met de Provincie.

#### Toelichting en argumenten

Sinds mei 2019 is gewerkt aan nieuwe afspraken over de bedrijventerreinen-programmering voor de periode 2020-2030. Daarbij wordt gewerkt vanuit de kaders die de Provincie Noord-Brabant mee heeft gegeven:

- Vraaggericht ontwikkelen van bedrijventerreinen (passend aanbod).
- Kwantitatieve en kwalitatieve duiding van programma (profilering).
- Planologisch flexibel ontwikkelen.
- Benut de ruimte zorgvuldig, voorkom overprogrammering.
- Inzicht in actuele situatie van vraag en aanbod, gezamenlijke monitoring en afstemming bij ontwikkeling en uitgifte.

Subregio De Peel wil een sterke en robuuste lokale en regionale economie en arbeidsmarkt borgen. Hiervoor willen de gemeenten het bedrijfsleven optimaal faciliteren in hun vraag naar goede locaties, kavels en huisvesting. Daarom werken de gemeenten samen aan een kwalitatief en kwantitatief passend aanbod van bedrijventerreinen: lokaal en regionaal. Aanvankelijk zouden er in december 2019 afspraken met de Provincie gemaakt worden. De verlenging naar juni 2020 bood ruimte om nader in te zoomen op de structuur van vraag en aanbod per gemeente en ieders behoefte/wensen. Daartoe hebben begin dit jaar extra ambtelijke overleggen plaatsgevonden en zijn er begin maart bilaterale gesprekken gevoerd door BMC met alle bestuurders. Op basis daarvan hebben er nog meerdere ambtelijke afstemmingsrondes plaatsgevonden. Op 31 maart is het voorliggende conceptrapport opgeleverd.

#### *1.1 De conceptrapportage geeft invulling aan de programmeringsafspraken en de daaraan gestelde eisen vanuit Provincie Noord-Brabant*

Alle aspecten rondom de bedrijventerreinprogrammering in subregio De Peel zijn uitgewerkt in voorliggend conceptrapport. Sommigen daarvan vragen in het vervolg (uitvoeringsagenda) een nadere uitwerking. Er ligt ambtelijk een positief advies.

#### *2.1. Het sturingsmodel vormt het fundament van de afspraken*

Vraaggericht ontwikkelen is de belangrijkste onderlegger van de nieuwe afspraken. Dat vraagt een goed sturingsmodel en monitoring. Het inrichten van 1-loket helpt hierbij. Daarbij worden bestaande ervaringen uit SGE gebruikt, waardoor het op termijn ook mogelijk is om (meer) aan te sluiten bij 1-loket SGE. Dat is zeker van belang wanneer het regionale bedrijventerrein ontwikkeld is.

#### *2.2. Er ligt een evenwichtige programmering toegespitst op lokale vraag*

Er is in de programmeringsafspraken zorgvuldig gekeken naar vraag en aanbod per gemeenten. Er is ook zoveel mogelijk rekening gehouden met alle wensen/plannen. Iedere gemeente heeft hierdoor voldoende perspectief (hoeft geen nee te verkopen aan het lokale bedrijfsleven). De gemeenten Asten en Someren zijn beide 'uitverkocht'. Afsproken is dat de Peelgemeenten in afstemming met de provincie en subregio maatwerk kunnen leveren voor urgente plannen waarbij de eindgebruiker bekend is, vooruitlopend op de definitieve programmeringsafspraken.

### *2.3. en 3.1. Er liggen nog acties die (snel) opgepakt moeten worden*

De uitvoeringsagenda geeft een overzicht van de acties die voortvloeien uit de programmeringsafspraken en/of zaken waaraan nog nadere duiding gegeven dient te worden. Dat zijn onder meer de kwalitatieve uitwerkingen en de aanhaking op de regionale energiestrategie. Daarnaast is het wenselijk het sturingsmodel, incl afstemming en monitoring van vraag en aanbod, zo snel mogelijk in te regelen.

### *4.1. Draagvlak is belangrijk bij het vaststellen van de afspraken*

In het najaar van 2019 hebben de laatste consultatierondes met de gemeenteraden en de marktpartijen plaatsgevonden. Met een nieuwe bijeenkomst, die eerder ook aangekondigd is, willen we hen informeren over deze (concept) afspraken en peilen of daarbij nog (urgente) aandachtspunten leven.

### *5.1. Bedrijventerreinenmarkt overstijgt de subregio's*

De regio Zuidoost-Brabant is verdeeld in vier subregio's. De regionale economie houdt zich echter niet aan deze administratieve grenzen. Vraag en aanbod zijn binnen deze regio's communicerende vaten. Bovendien zijn de prognoses van STEC gebaseerd op de vraagontwikkeling van geheel Zuidoost Brabant. Afstemming is hierdoor noodzakelijk. Specifiek voor het regionaal bedrijventerrein vindt extra afstemming plaats en is een afzonderlijk proces opgestart (zie plan van aanpak, ander agendapunt).

### **Verdere planning**

- 21 april – collegebesluit  
Onderwerp: vaststellen conceptrapport en doorgeleiding naar markt en raden
- 7 mei – bestuurlijk overleg  
Onderwerp: voorbereiding markt- en raadsconsultatie
- 11 mei – Marktconsultatie, digitaal met vertegenwoordiger(s) van ondernemers(verenigingen)  
Onderwerp: de hoofdpunten van de afspraken worden in een presentatie digitaal gedeeld.
- 13 mei – Raadsconsultatie, digitaal, vorm wordt nog uitgewerkt (mogelijk Webinar).  
Onderwerp: Conceptrapport wordt ter kennisname aangeboden. Focus beperkt zich tot de programmeringsafspraken en de (mogelijke) planologische en financiële consequenties ervan.
- 28 mei – extra bestuurlijk overleg  
Onderwerp: input Ontwikkeldag
- 17 juni – Ontwikkeldag/RRO
- Na Ontwikkeldag volgt een raadsvoorstel, waarbij focus ligt op de consequenties van de programmeringsafspraken op de lokale bestemmingsplan en financiële implicaties (van lokale terreinen en eventuele deelname aan het regionaal bedrijventerrein).

### **Bijlagen:**

1. Conceptrapport BMC 'Programmering Bedrijventerreinen De Peel 2020'

**Regionaal Bedrijventerrein De Peel**  
Bestuurlijk Overleg d.d. 6 maart 2020.

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aanwezig</b> | <p>Erik van Merrienboer (gedeputeerde)</p> <p>Serge van de Brug (wethouder Helmond)</p> <p>Stan van der Heijden (bestuurlijk trekker bedrijventerreinen SGE)</p> <p>Marinus Biemans (bestuurlijk trekker bedrijventerreinen De Peel)</p> <p>5.1.2.e (Provincie)</p> <p>5.1.2.e (Son en Breugel, programmering SGE)</p> <p>5.1.2.e (ambtenaar Laarbeek, programmering De Peel)</p> <p>5.1.2.e (Helmond, programmering De Peel)</p> |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>Nr.</b> | <b>Onderwerp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.         | Opening en kennismaking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.         | <p>Presentatie</p> <p>Door 5.1.2.e wordt een korte presentatie gehouden over het aanleiding voor dit Bestuurlijk Overleg: een eventueel regionaal bedrijventerrein aan de oostzijde van de Brainportregio. Ook licht 5.1.2.e het plan van aanpak dat ter tafel licht kort toe.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3.         | <p>Plan van aanpak</p> <p>Ter tafel ligt het Plan van Aanpak Regionaal Bedrijventerrein De Peel. Dit plan van aanpak voorziet in 2 sporen: een locatie-onderzoek en een programmeringsoverleg. Het Plan van Aanpak heeft tot doel om in juni 2020, bij de ontwikkeldag, tot een intentieovereenkomst te komen tussen De Peel, de provincie en het SGE.</p> <p>Reacties op het Plan van Aanpak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionale bedrijventerreinen zijn 'weerspannige' onderwerpen. Ze roepen vaak veel weerstand op bij de omgeving. De samenleving moet weten voor wie je het doet. Als er geen beeld is van een grote gebruiker wordt het heel moeilijk. Een marktpartij als, een zogenaamde 'trekker' is belangrijk.</li> <li>• Relateer het expliciet maken van ter regionaal bedrijventerrein aan het laadvermogen van je huidige terreinen. Het 'laadvermogen' van de bestaande bedrijventerreinen in de omgeving moet daarom in beeld worden gebracht. Hoeveel ruimte is er nog beschikbaar op deze terreinen c.q. kan worden vrijgemaakt door bijvoorbeeld herverkaveling en andere oplossingen m.b.t. parkeren? Breng dat (op termijn) in beeld om de behoefte aan voorliggend terrein goed in beeld te krijgen. Die exercitie moet je samen doen.</li> <li>• Hou voor ogen dat de betrokken partijen (met name overheden) verschillende belangen kunnen hebben ten aanzien van het terrein, en de fasering waarmee het wordt gerealiseerd. Zorgvuldig toepassen van criteria voor de beste locatie. Dat kan ook een locatie zijn waar nu een 'rood kruis' staat.</li> <li>• Doe aan verwachtingenmanagement, het betreft hier geen oplossing die op korte termijn voor handen is.</li> <li>• De provincie onderschrijft de belangen en meerwaarde van het regionaal bedrijventerrein. Op basis van deze positieve grondhouding wil de provincie onderdeel zijn van de intentieovereenkomst.</li> <li>• Alle betrokken gemeenten moeten weten dat ieder zich tot een intentieovereenkomst heeft verplicht.</li> <li>• Neem beperkingen en gevoeligheden mee in de afweging. Er moet ruimte zijn voor een zorgvuldig proces waar geen taboes zijn. Bestuurlijke randvoorwaarden als vertrekpunt.</li> </ul> |

- De provincie ziet voor zichzelf ook een rol weggelegd voor de expertise in de onderzoeks-/uitwerkingsfase (o.b.v. ervaringen elders in Brabant) en inzet van financiële middelen.
- Provincie wil daarom graag ook participeren bij zowel de verkennende studie (locatie onderzoek) als in de programmeringstafel. Het Waterschap moet bij het locatie-onderzoek worden betrokken.
- Zoek ook de verbinding met de Regionale Energie Strategie. Vooral de koppeling met 'grootschalige opwek' biedt eventueel mogelijkheden.
- Tot slot moet in de intentieovereenkomst de fasering c.q. de vervolgstappen worden opgenomen, met daarbij ook momenten van hernieuwd commitment.

Alle aanwezigen stemmen in met het PvA met dien verstande dat de provincie aanschuift bij zowel de locatiestudie als de programmeringstafel en het Waterschap wordt betrokken bij de locatiestudie. De aanwezigen brengen dit bij hun afzonderlijke overleggen in.

**Aanleiding**

Sinds de zomer van 2019 wordt er tussen Helmond en De Peel gesproken over de mogelijkheid in gezamenlijkheid een regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Dit om met name grootschalige vraag te kunnen accommoderen aan de zuidkant van Zuid Oost Brabant. Voor een overgrote deel is het regionaal bedrijventerrein een alternatief voor BZOB Oost (60 ha) dat om meerdere redenen niet tot ontwikkeling komt. Programmeringsafspraken hierover moet Helmond in het SGE maken. Een eerste bestuurlijk overleg hierover heeft op 15 november 2019 plaatsgevonden. Eén van de afspraken die gemaakt zijn is dat het een gezamenlijke ontwikkeling wordt van SGE en De Peel en dat vergt een nauwe ambtelijke en bestuurlijke afstemming.

In de prognoses van STEC valt het regionaal bedrijventerrein onder de noemer 'Functioneel Werkmilieu Grootschalig'. De verwachte vraag hiernaar is relatief groot binnen SGE op basis van de STEC-prognoses, maar tegelijkertijd is ook de concurrentie voor het ontwikkelen van nieuw aanbod groot. Om de programmering voor dit segment zorgvuldig te doen, is er - aanvullend op de afspraak tussen SGE en De Peel - op 30 januari 2020 in het poho EZ SGE bestuurlijk de opdracht gegeven om te komen tot een subregio overstijgende afstemming van de programmering van FW Grootschalig in Brainport Oost. Om te komen tot deze afstemming is een proces nodig waarbij in ieder geval de ambtelijk trekkers van SGE en De Peel en de vertegenwoordigers van Helmond, Geldrop-Mierlo en (onder voorbehoud) Heeze-Leende betrokken worden. Om dit proces richting te geven, dient dit plan van aanpak. Het voorliggende plan gaat in op de periode tot aan het volgende RRO in juni 2020 en de besluitvorming daaromtrent.

**Doel**

Doel is enerzijds komen tot een ambtelijk en bestuurlijk afgestemde programmering van FW Grootschalig op schaalniveau van Brainport Oost en anderzijds meer specifiek het maken van basisafspraken<sup>1</sup> over de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein voor vraag vanuit SGE, Helmond, Peel en van buiten. Beide moeten geborgd worden in de programmeringsafspraken SGE en de Peel.

**Uitgangspunten**

- a) Het vertrekpunt is dat de ambitie voor een regionaal bedrijventerrein bijdraagt aan de regionale economie en heeft daarom meerwaarde voor zowel De Peel als SGE
- b) Redenerend vanuit dit vertrekpunt is de uitwerking van de ambitie een gezamenlijke opgave
- c) Deze opgave wordt daarom gezamenlijk uitgewerkt en de ambtelijke en bestuurlijke communicatie hierover wordt zoveel mogelijk afgestemd.

**Onderdelen****A. LOCATIEONDERZOEK REGIONAALBERIJVENTERREIN**Organisatie en planning

- Bestuurlijk opdrachtgever: Louis Swinkels en Inge van Dijk
- Ambtelijk opdrachtnemer is <sup>5.1.2.e</sup> input, afstemming met en bespreking resultaten in ambtelijk en bestuurlijk overleg EZ De Peel.
- Kosten: € 20.000 – 25.000, door bijdrage peelmunicipaliteiten
- Oplevering eerste helft 2020 (naar verwachting mei)
- Waar nodig (bestuurlijke) afstemming met SGE

---

<sup>1</sup> Een verdere uitwerking van het sturingsmodel, organisatievorm en zeggenschap van het regionaal bedrijventerrein vindt plaats na deze opdracht.

### Inhoud

- Het in kaart brengen van een of meerdere zoekgebieden. Totale initiële omvang van in totaal circa 150 ha. bruto., voor 50-70 ha. uitgeefbare grond (netto) plus eventuele bijkomende functies en mogelijke ruimte voor uitbreiding op de lange termijn.
- Kwaliteitseisen zoals: goede bereikbaarheid voor logistiek en werknemers, strategische ligging t.o.v. Brainport en Greenport Venlo, rekening houdend met opbouw en inrichting van het landschap
- Organisatie- en verdienmodel

## B. AFSTEMMING PROGRAMMERING FW GROOTSCHALIG

### Organisatie en planning

- Bestuurlijk opdrachtgever: Stan van der Heijden (SGE) en Marinus Biemans (Peel), Serge van de Brug (Helmond)
- Ambtelijk opdrachtnemer: er wordt een specifieke ambtelijke werkgroep ingesteld waarin 5.1.2.e (SGE), 5.1.2.e (De Peel) en 5.1.2.e (Helmond) zitting hebben. Daarnaast maken 5.1.2.e (Nuenen), 5.1.2.e (Geldrop-Mierlo) en 5.1.2.e (Heeze-Leende). De werkgroep komt 1x per maand samen. Daarnaast schuiven de trekkers van de Peel en SGE aan bij de reguliere ambtelijke overleggen, daar waar het gaat om onderwerpen/discussies die het regionaal bedrijventerrein raken.
- Kosten: ambtelijke ureninzet betrokken gemeenten
- Oplevering juni 2020.

### Inhoud

- Doel is de afstemming tussen de programmeringsafspraken SGE en De Peel op m.n. vraag en aanbod FW Grootschalig in Brainport-Oost
- Borging van regionaal bedrijventerrein in programmering van SGE en Peel, mogelijk aanvullende intentie-/samenwerkingsovereenkomst. Na de locatiestudie is afgerond kan er ook richtinggevend iets gezegd worden over de kwalitatieve en organisatorische kaders.
- De werkgroep zorgt voor de ambtelijke en bestuurlijke verslaglegging en terugkoppeling

### Planning, tot en met juni 2020

|          |                                                                           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|
| Week 6   | Eerste werkgroep overleg (5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e)                        |
| Week 7/8 | <b>Bestuurlijk afstemmingsmoment SGE, Peel en Helmond</b>                 |
| Week 8   | AO SGE                                                                    |
| Week 10  | Werkgroep overleg                                                         |
| Week 12  | Poho SGE                                                                  |
| Week 13  | AO De Peel                                                                |
| Week 13  | <i>Tussenrapportage Locatieonderzoek regionaal bedrijventerrein</i>       |
| Week 14  | BO De Peel                                                                |
| Week 14  | AO SGE                                                                    |
| Week 14  | Afstemming Zuid Oost (ambtelijk)                                          |
| Week 14  | Werkgroep overleg, incl. provincie (5.1.2.e)                              |
| Week 15  | BO De Peel                                                                |
| Week 16  | AO SGE                                                                    |
| Week 18  | Werkgroep overleg                                                         |
| Week 18  | <i>Definitieve rapportage Locatieonderzoek regionaal bedrijventerrein</i> |
| Week 19  | Werkgroep overleg                                                         |
| Week 19  | Poho SGE                                                                  |
| Week 19  | BO De Peel                                                                |

**Week 20** Bestuurlijk overleg Provincie (V. Merrienboer), SGE, Peel en Helmond  
Week 21 Werkgroep overleg, incl. provincie (5.12.e)  
Week 22 AO SGE  
Week 22 BO De Peel  
Week 22-23 Borging bestuurlijk commitment SGE en Peel  
**Week 24 Collegebesluit**  
**Week 25 Ontwikkeldag 17 juni**  
Week 25 Poho SGE (18 juni)  
Week 26 AO SGE  
**Week 27-28 Raadsbesluit**

Overzicht bestuurlijke besluitvorming

| SGE                                                                               | Peel                                                                | Reg BT                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>30 januari</b> Poho Economie (praatplaat wensen)                               |                                                                     |                                                                                               |
|                                                                                   |                                                                     | <b>Week 7/8, medio februari</b><br>Bestuurlijke afstemming Helmond, Peel en SGE               |
|                                                                                   | <b>4 maart</b> Bilateraal BMC (afstemming concept afspraken)        |                                                                                               |
| <b>19 maart</b> Poho Economie (1 <sup>e</sup> bespreking kwantitatieve afspraken) | <b>13 maart</b> , BO Economie (Excursie bedrijventerreinen De Peel) |                                                                                               |
|                                                                                   | <b>9 april</b> , BO Economie (concept afspraken vaststellen)        | <b>Week 15</b> , medio april, Bestuurlijke afstemming <u>Provincie</u> , Helmond, Peel en SGE |
| <b>7 mei</b> Poho Economie (afronding kwantitatieve programmering)                | <b>7 mei</b> , BO Economie (definitieve rapportage)                 | <i>Afronding Locatiestudie</i>                                                                |
|                                                                                   | <b>25-29 mei</b> , BO Economie, (vaststellen definitieve afspraken) | <b>Week 22</b> , eind mei , Bestuurlijke afstemming Helmond, Peel en SGE                      |
| <b>9 juni</b> Collegevoorstel Input RRO                                           | <b>9 juni</b> Collegevoorstel Input RRO                             | <b>9 juni</b> Collegevoorstel Input RRO                                                       |

**Aan:** Bestuurlijk Overleg EZ De Peel  
**Van:** Marinus Biemans, bestuurlijk trekker  
**Betreft:** Oplegnotitie Plan van Aanpak afstemming programmering regionaal bedrijventerrein  
**Datum:** 1 april 2020

#### Beslispunten

1. Kennis te nemen van het verslag van het bestuurlijk overleg Provincie-SGE-De Peel-Helmond, van 6 maart jl. (bijlage 1)
2. In te stemmen met het Plan van Aanpak afstemming FW Grootchalig Brainport oost (bijlage 2)

#### Toelichting en argumenten

De hectaren van het regionaal bedrijventerrein moeten door Helmond geborgd worden in de programmering van Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Het regionaal bedrijventerrein behoort in de definities van de rapportage van STEC tot Functioneel Werkmilieu Grootchalig (FW Grootchalig = > 0,5 ha). Omdat er in dit segment veel plannen zijn in SGE, is het nodig dit in een bredere context te bekijken. In overleg met Stedelijk Gebied Eindhoven is daarom ambtelijk een Plan van Aanpak opgesteld om te komen tot die nadere afstemming.

Dit Plan van Aanpak valt uiteen in 2 delen, een locatie-onderzoek (getrokken door de Peelgemeenten) en de programmatische afstemming. Bij dit laatste deel zullen ook de gemeente Geldrop-Mierlo en Nuenen in ieder geval ambtelijk aanschuiven. Ook de gemeente Heeze-Leende is gevraagd aan te schuiven.

Doel van dit plan van aanpak is om te komen tot een intentieovereenkomst tussen de gemeenten in De Peel, de gemeenten in het Stedelijk Gebied en de provincie. Het Plan van aanpak is als bijlage bijgevoegd, alsmede het verslag van het Bestuurlijk Overleg dat daarover heeft plaatsgevonden met de Provincie op 6 maart jl.

#### Verdere planning

Is opgenomen in het plan van aanpak (is wel adaptief en er wordt nog bekeken welke invloed de coronacrisis heeft)

#### Bijlagen:

1. Verslag Bestuurlijk Overleg d.d. 6 maart 2020
2. Plan van Aanpak afstemming FW Grootchalig Brainport oost

## ADVIESNOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Nummer : 1332133  
Datum voorstel :  
Evt. opmerking :  
Samenvatting :

### 1. Onderwerp

---

Start fase II Regionaal Bedrijventerrein

### 2. Inleiding

---

Sinds 2019 loopt er een onderzoek door de zes Peelgemeenten naar de locatie voor een regionaal bedrijventerrein in het oosten van Brainport. De ambitie van de Peelgemeenten om een gezamenlijk regionaal bedrijventerrein te realiseren is vastgelegd in de bedrijventerreinenafspraken De Peel 2020. Het regionaal bedrijventerrein moet zowel de bedrijventerreinenmarkt van De Peel als Stedelijk Gebied Eindhoven bedienen en zal moeten kunnen uitgroeien naar 150 hectares.

Het onderzoek bestaat uit twee fasen:

- Fase I van longlist naar shortlist, op basis van de Ruimtelijke locatiestudie van bureau BRO uit maart 2021, (collegebesluit Deurne op 8 juni 2021 over de shortlist van 3 locaties);
- Fase II het verdiepend haalbaarheidsonderzoek (door bureau RHDHV) op basis van de shortlist om te komen tot één (of twee) voorkeurslocatie(s).

Bij de start van fase II in 2022 is een quickscan (door RHDHV, bijlage 2) uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van de eerste quickscan heeft de bestuurlijke stuurgroep<sup>1</sup> eind 2022 besloten om aan de 3 shortlist locaties uit 2021 nog 2 locaties toe te voegen.

Dit voorstel aan college is naar aanleiding van de brief namens de stuurgroep en ondertekend door de bestuurlijke kartrekkers, wethouders Swinkels (Somerens) en Biemans (Deurne), d.d. 24 april 2023, welke hier als bijlage 1 is bijgevoegd. Hierin wordt u gevraagd om in te stemmen met het uitbreiden van de shortlist van drie locaties met twee locaties, zodat in het verdere vervolg van fase II in totaal vijf locaties verdiept onderzocht. Tevens wordt u gevraagd in te stemmen met de bijgevoegde concept raadsinformatiebrief (bijlage 3).

In de brief wordt u vertrouwelijk geïnformeerd over de andere onderzoeksaspecten in fase II:

- de betrokken locaties;
- het beoogde profiel en omvang van het regionale bedrijventerrein terrein;
- een verkenning naar de samenwerkingsvorm waarin betrokken partijen gaan samenwerken;
- het besluitvormingskader;
- de projectplanning;
- de projectfinanciën.

---

<sup>1</sup> Naast bestuurlijke vertegenwoordiging van de zes Peelgemeenten is hierin tevens bestuurlijk vertegenwoordigd de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas en het SGE.

---

De eerder genomen besluiten na fase I zijn:

- Vaststelling van de locatiestudie van BRO door de colleges van de Peelgemeenten in maart 2021.
- Vaststelling van de shortlist van 3 locaties door de colleges van de Peelgemeenten in juli 2021 op 8 juni 2021 in Deurne.

Op basis van de BRO-studie zijn de eerste drie locaties van de ranking geselecteerd voor de shortlist: Varenschut, Achterbroek en Someren-Eind.

Echter de locaties Varenschut en Someren-Eind zijn als zelfstandige locaties te klein om het regionale bedrijventerrein te kunnen vestigen (benodigd 80-150 ha). Daarnaast heeft de provincie bezwaren geuit om Achterbroek mee te nemen naar fase II. Om over voldoende body te kunnen beschikken in fase II is daarom gekeken naar de eerst volgende twee locaties op de ranking van de BRO studie uit 2021 om in aanmerking te komen voor het verdiepend haalbaarheidsonderzoek. Dat zijn de locaties Someren-Noord en Lungendonk.

Vanwege de verstreken tijd en signalen over ontwikkelingen op verschillende locaties is besloten additioneel opnieuw een quickscan uit te laten voeren om na te gaan of de informatie waarop de keuze voor de shortlist was gebaseerd nog steeds valide is. Daarbij zijn de locaties Someren-Noord en Lungendonk in het onderzoek meegenomen. Het onderzoek is uitgevoerd door bureau RHDHV en opgeleverd in november 2022.

Doelstelling van dit onderzoek was het per locatie in beeld brengen van:

- autonome ontwikkelingen;
- beleidsmatige kansen;
- belemmeringen, waaronder 'showstoppers'.

Onder een showstopper wordt verstaan een criteria die de haalbaarheid van de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein onmogelijk maken.

Deze quickscan is in het kader van het haalbaarheidsonderzoek van fase II uitgevoerd en is een aanvulling op de locatiestudie van het BRO-rapport. Hierin waren showstoppers niet meegenomen en waren ook autonome ontwikkelingen en beleid niet of niet volledig meegenomen. In de quickscan wordt per locatie een beschrijving, onderzoeksbevindingen en een advies gepresenteerd om de locatie al dan niet mee te nemen in het verdiepende haalbaarheidsonderzoek.

Op basis van de eerste resultaten van de quickscan heeft de stuurgroep eind 2022 besloten om aan de oorspronkelijk shortlist nog 2 locaties toe te voegen, Someren-Noord en Lungendonk en dit nu (via de brief van de stuurgroep) door de colleges van B&W van de Peelgemeenten vast te laten leggen.

Het beoogd effect hiervan is om met een voldoende substantiële shortlist aan het verdiepend haalbaarheidsonderzoek van fase II te kunnen beginnen.

---

### **3. Voorstel**

1. *In te stemmen met het uitbreiden van de shortlist van 3 naar 5 locaties*
2. *In te stemmen Raadsinformatiebrief (bijlage 3)*

#### **4. Beoogd effect (optioneel)**

---

Uitbreiden van de shortlist van 3 naar 5 locaties waarvoor verdiepende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd gaan worden in fase 2 beoogd een groter draagvlak onder de betrokken partijen.

#### **5. Argumenten**

---

1.1. *Om een voldoende substantieel haalbaarheidsonderzoek uit te kunnen voeren in fase II is het toevoegen van de twee locaties noodzakelijk.*

1.2. *Ter onderbouwing van de keuze is een quickscan uitgevoerd. In fase I zijn de locaties in het BRO-rapport gewogen onderzocht aan de hand van de volgende hoofdthema's:*

- *Ruimtelijke kwaliteit;*
- *Natuur;*
- *Milieu;*
- *Duurzaamheidspotentie;*
- *Infrastructuur*

*Het quickscan-onderzoek heeft daar per locatie een onderzoek naar autonome ontwikkelingen, beleidsmatige kansen en belemmeringen, waaronder 'showstoppers' aan toegevoegd. Hiermee is een compleet en geactualiseerd beeld ontstaan voor de stuurgroep om te besluiten aan de drie locaties van de initiële shortlist de twee genoemde locaties toe te voegen en dit ter besluitvorming voor te leggen. Hierdoor zijn er voor het verdiepend haalbaarheidsonderzoek voldoende onderzoeklocaties, die qua omvang in potentie het regionaal bedrijventerrein kunnen herbergen, dan wel dat er voldoende eventuele koppelkansen ontstaan met één van de kleinere locaties op de shortlist.*

*In het verdiepende haalbaarheidsonderzoek van fase II worden de locaties verder onderzocht op de effecten en haalbaarheid op de aspecten:*

- *Beleid & regelgeving;*
- *Milieu – Bodem;*
- *Milieu – Natuur & ecologie;*
- *Milieu – Stikstofdepositie en luchtkwaliteit;*
- *Milieu – Klimaat en water;*
- *Milieu – Externe veiligheid;*
- *Milieu – Wegverkeerslawaaï;*
- *Milieu – Geur en geluid;*
- *Verkeer;*
- *Landschap.*

2.1. *Na besluit van de colleges van B&W dienen de gemeenteraden geïnformeerd te worden over de voortgang van het project naar fase II.*

*In maart 2022 zijn de gemeenteraden voor het laatst geïnformeerd over de stand van zaken in het project. Nu er een nieuw besluit gevraagd wordt van de colleges is het nodig de gemeenteraden naar aanleiding daarvan te informeren over de stand van zaken in dit proces. De raden worden geïnformeerd dat het verdiepend haalbaarheidsonderzoek naar 5 overgebleven locaties inmiddels loopt en dat zij later dit jaar geïnformeerd worden over de uitkomst van dit onderzoek. Ook wordt gemeld dat er nog onderzoek gedaan wordt naar het profiel van het nieuwe terrein, de benodigde omvang en de vraag binnen de Peel naar grotere (regionale) bedrijfskavels in de Peel.*

## **6. Kanttekeningen**

---

- 1.1. *Een aantal Peelgemeenten heeft in de loop van fase I van het project locaties uit het onderzoek teruggetrokken. Gedurende de loop van de locatiestudie van BRO in fase I zijn door een aantal Peelgemeenten locaties om moverende redenen teruggetrokken uit het onderzoek. De aldus ontstane initiële shortlist die op voldoende bestuurlijk draagvlak kan rekenen bestaat daarmee niet uit de best scorende locaties. De ranking is Varenschut nr. 3, Achterbroek nr. 4 en Someren-eind nr. 7. De eerst volgende locaties die in beeld zijn gekomen om toe te voegen zijn Someren-eind nr. 9 en Lungendonk nr. 10. Hiermee behoren deze laatste twee locaties waarover nu besluitvorming gevraagd wordt tot de onderste helft van de totale ranking.*

*Evenwel bestaat er op basis van de quickscan (in combinatie met de uitkomsten van de locatiestudie van BRO) toch voldoende basis om te adviseren (door RHDHV) deze locaties mee te nemen naar fase II.*

*Geen van de 5 locaties liggen op grondgebied van de gemeente Deurne.*

- 1.2. *De quickscan heeft voor vertraging in het project gezorgd. Het constateren van de noodzaak om een quickscan uit te voeren, het opstarten van de quickscan zelf, de benodigde ambtelijke consultatierondes die daarmee gemoeid waren, de beoordelingen van de verschillende conceptrapportages en de discussies over bijv. showstoppers die dat heeft opgeleverd, heeft voor een langere looptijd van het project gezorgd. Ook bleek het nodig ambtelijke vakinhoudelijke deskundigen beter te betrekken en zijn er daarom twee Expertmeetings toegevoegd, één in december 2022 en de tweede in maart 2023. Waar er aanvankelijk van uit werd gegaan dat er per eind 2022 een eindresultaat gepresenteerd kon worden, wordt er nu gekoerst op de Omgevingsdag van december a.s. om het eindrapport te presenteren.*

---

## **7. Relatie Ontwikkelagenda (optioneel)**

*Ondanks dat het regionale bedrijventerrein niet op Deurnes grondgebied zal landen, draagt nieuwe bedrijvigheid in de nabijheid uiteraard wel bij aan een gezonde, lokale economie van Deurne.*

---

## **8. Financiën**

*In de brief van de stuurgroep wordt onder 9. Financiën ingegaan op de kosten en de financiering van het project. Daarbij komt aan bod:*

- de al gedane bijdrage per Peelgemeente van € 20.000;*
- de ontvangen subsidie van de provincie Brabant van € 130.000;*
- de voor de jaren 2023, 2024 en 2025 in de begrotingen van de Peelgemeenten opgenomen*
- € 100.000 per jaar voor de te maken plankosten (hiervoor wordt ook verwezen naar de brief van wethouders Swinkels & Claassen van 21 september 2021 welke bijgevoegd is als bijlage 4);*
- de bij de brief bijgevoegde conceptbegroting waaruit blijkt dat een groot deel van de kosten ten laste komen van de grondexploitatie wat kan leiden tot terugbetaling van de gemeentelijke bijdragen;*
- een financiële haalbaarheid per locatie.*

*In Deurne is voor de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein voor 3 jaar € 100.000 per jaar al in de begroting opgenomen.*

---

Dit advies is afgestemd met een financieel adviseur: **nee**.

---

## **9. Juridische aspecten**

*Geen*

Dit advies is afgestemd met een juridisch adviseur van team Juridische Zaken: **nee**.

---

## **10. Communicatie**

*Geen. Via een raadsinformatiebrief zal naar de gemeenteraden van de 6 Peelgemeenten gelijktijdig worden geïnformeerd.*

Dit advies is afgestemd met een communicatieadviseur: **nee**.

---

## **11. Vervolg en evaluatie (optioneel)**

Na behandeling van dit collegevoorstel kan de raadsinformatiebrief vertrouwelijk ter informatie aan de gemeenteraden verzonden worden. Aan de uitvoering van fase II, het verdiepend haalbaarheidsonderzoek wordt verder vervolg gegeven. We verwachten in de loop van september a.s. meer te kunnen melden over het uiteindelijk eindadvies van RHDHV. Voor de regionale aanvaarding van ruimtelijke plannen is de presentatie daarvan op de periodieke Omgevingsdag Zuidoost-Brabant belangrijk. Wij streven naar presentatie van het adviesrapport op de Omgevingsdag van 13 december a.s.

Andere onderdelen waaraan gewerkt wordt gedurende fase II, en die genoemd worden in de brief van de stuurgroep, is het onderzoek van bureau Stec naar het beoogde profiel van het regionaal bedrijventerrein, de omvang ervan en de vraag binnen de Peel naar regionale bedrijfskavels. Door bureau AKD is een inventarisatie uitgevoerd naar juridische entiteiten voor de samenwerkingsvorm waarbinnen de betrokken gemeenten kunnen gaan samenwerken. De uiteindelijke locatie is mogelijk van invloed op de vraag of een gemeente wel of niet gaat participeren in de exploitatie van het regionale bedrijventerrein. De samenwerking komt daarmee dan later in het traject aan bod.

---

## **12. Bijlagen (optioneel)**

Aan dit voorstel aan college zijn de volgende bijlagen toegevoegd:

1. Bijlage 1: Brief van de kartrekkers Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost aan de colleges.
2. Bijlage 2: Quickscan Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost d.d. 3 november 2022;
3. Bijlage 3: RIB Regionaal Bedrijventerrein update d.d. 16 mei 2023
4. Bijlage 4: Brief vervolgproces Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost Swinkels-Claassen 14 september 2021;

## ADVIESNOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Nummer : **1286775**  
Datum voorstel : **27-05-2021**  
Evt. opmerking :  
Samenvatting : Afronding fase 1 regionaal bedrijventerrein De Peel / Brainport-Oost. Naar aanleiding van het vastgestelde rapport wordt nu de keuze voor 3 potentiële locaties voorgesteld om nader te verkennen.

### 1. Onderwerp

Locatiestudie regionaal bedrijventerrein De Peel / Brainport-Oost

### 2. Inleiding

De Peelgemeenten hebben de ambitie om gezamenlijk een regionaal bedrijventerrein te realiseren. Dit is bekrachtigd in de bedrijventerreinenafspraken De Peel 2020. Omdat dit regionaal bedrijventerrein dient als alternatief voor bedrijventerrein BZOB-Oost in Helmond, is uitgegaan van eenzelfde omvang: 50-70 hectare netto uitteefbaar terrein. Dat komt overeen met 100 hectare bruto (inclusief infrastructuur, water, inpassing, etc.). Omdat er bij een dergelijke ontwikkeling ook rekening gehouden dient te worden met een eventuele uitbreiding op termijn, is uitgegaan van een zoekgebied van 150 hectare bruto. Het terrein moet zowel vraag uit de Peel als SGE kunnen bedienen.

#### Fasering

De totale doorlooptijd tot realisatie bedraagt (minimaal) 5-8 jaar en kent de volgende fasering:

*Fase 1 – Eerste (ruimtelijke) verkenning potentiële locaties (van longlist naar shortlist)*

*Fase 2 – Verdiepend haalbaarheidsonderzoek ruimtelijk, economisch en maatschappelijk/politiek, op basis van globale MER-beoordeling (van shortlist naar voorkeurslocatie(s))*

*Fase 3 – Planologische procedure (PlanMER), ontwerp businesscase en organisatiemodel*

*Fase 4 – Realisatiefase*

Met dit collegebesluit ronden we fase 1 af.

#### *Van longlist naar shortlist*

Om te komen tot zoekgebieden is door adviesbureau BRO in opdracht van de Peelgemeenten een locatiestudie uitgevoerd. Dit resulteerde in 13 potentiële locaties, inclusief een rangorde op basis van een objectief wegingskader. De colleges in de Peelgemeenten hebben deze locatiestudie eind maart 2021 vastgesteld. Enkele colleges hebben daarbij een inhoudelijke reactie gegeven op de locaties die gelegen zijn op hun grondgebied. Ook het waterschap heeft een reactie gegeven. Deze reacties hebben er toe geleid dat enkele locaties niet meer meegenomen kunnen worden in fase 2. De rangorde van de longlist is daarop aangepast. Tevens zijn er suggesties gedaan om enkele locaties in samenhang met de omgeving en/of andere locaties te beschouwen. Onderstaand een overzicht van de reacties op de overgebleven locaties.

| Locatie    | Gemeente | Opmerking                                                                |
|------------|----------|--------------------------------------------------------------------------|
| Varenschut | Helmond  | ➤ Reactie Helmond: alleen noordelijk deel en in samenhang met Lungendonk |

|               |                |                                                                                                                                                                  |
|---------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               |                | ➤ Reactie Waterschap: niet geschikt, laaggelegen binnen beekdalbegrenzing, beperkt ruimte voor hydrologisch neutrale ontwikkeling                                |
| Achterbroek   | Someren        | ➤ Stipdonk zou betrokken kunnen worden                                                                                                                           |
| Someren-Eind  | Someren        | Geen                                                                                                                                                             |
| Someren-Noord | Someren        | Geen                                                                                                                                                             |
| Lungendonk    | Someren        | ➤ Reactie Helmond: in samenhang met Varenschut<br>➤ Reactie Waterschap: grote wateropgave, maar wel mogelijkheden (zie MEROS). Onderzoek naar haalbaarheid nodig |
| Deelse Kampen | Gemert-Bakel   | ➤ Nog afstemmen met Gemert-Bakel<br>➤ Reactie Waterschap: grote wateropgave, maar wel mogelijkheden<br>➤ Heeft negatieve score in BRO studie                     |
| Het Broek     | Geldrop-Mierlo | ➤ Nog afstemmen met Geldrop-Mierlo<br>➤ Betrekken Waterschap De Dommel<br>➤ Heeft negatieve score in BRO studie                                                  |

#### *Voorstel shortlist*

Met de vaststelling van de locatiestudie hebben de colleges in de Peel als uitgangspunt meegegeven dat er in fase 2 drie tot vijf locaties meegenomen kunnen worden. Op basis van de bovenstaande rangorde en met in achtneming van de reacties is het voorstel om de volgende drie locaties als shortlist aan te merken:

1. Varenschut
2. Achterbroek
3. Someren-Eind

Deze shortlist vormt input voor fase 2. In deze fase worden alle relevante ruimtelijke, economische, maatschappelijke en politieke aspecten nader verkend. Er wordt een globale planMER uitgevoerd voor deze drie locaties.

### **3. Voorstel**

1. Te kiezen voor de voorgestelde drie locaties om verder te verkennen
2. Bij de onderzoeken in fase 2 de inhoudelijke reacties van de colleges op de locaties mee te nemen
3. De ligging van de locaties en importantie van de ontwikkeling op de regionale economie te toetsen aan bestaande kaders en strategische ontwikkelingen

### **4. Beoogd effect (optioneel)**

Vaststellen van de shortlist van locaties waarvoor verdiepende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd gaan worden in fase 2.

### **5. Argumenten**

#### *1.1. Doet recht aan rangorde locatiestudie en reacties van colleges daarop*

De locaties zijn geselecteerd op basis van een zorgvuldige studie. Van invloed op de samenstelling van de uiteindelijke shortlist zijn de verzoeken van de colleges van Asten, Helmond en Laarbeek om de locatie(s) op hun grondgebied niet op te nemen. Vanwege het wegvallen van deze locaties, lopen de scores van de overgebleven locaties sterk uiteen. Het is alles beschouwende niet logisch is om locaties met een lage of zelfs negatief score mee te nemen in het vervolgproces. De eerste drie locaties die nu als shortlist voorgesteld worden, hebben een goede score in de locatiestudie en bieden voldoende aanknopingspunten voor nader onderzoek.

---

### 2.1 De reacties van colleges vergen nader onderzoek

De haalbaarheid van de suggesties die zijn gedaan om enkele locaties vanuit een breder perspectief te beschouwen en/of in samenhang met andere locaties (niet voortgekomen uit de locatiestudie) te onderzoeken, vraag aanvullende studie. Dit wordt meegenomen in fase 2. Primaire vertrekpunt blijven de locaties die zijn voortgekomen uit de locatiestudie van BRO.

### 3.1 Integrale blik nodig op ruimtevragen

Vanuit meerdere invalshoeken zijn er ruimteclaims. Naast de ruimtevraag ten behoeve van economie, valt te denken aan duurzaamheid, infrastructuur, landschap en recreatie. De ligging van werklocaties, zeker waar het terreinen van deze omvang betreft, hangt ook samen met de strategie voor verstedelijking, de woonopgave en bereikbaarheid. Deze dienen dan ook zoveel als mogelijk in samenhang gezien te worden. Het Ruimtelijk Afwegingskader De Peel vormt hiervoor al een basis, maar ook zal er nadrukkelijk afstemming plaatsevinden met de nog op te stellen Ontwikkelstrategie De Peel ten aanzien van wonen, werken en infrastructuur. Daarnaast zijn er meerdere randvoorwaarden waar rekening mee gehouden dient te worden, zoals milieu (o.a. stikstof), energievoorziening en waterhuishouding. Deze thema's worden ook met de daarvoor verantwoordelijk partners afgestemd.

---

## 6. Kanttekeningen

### 1.1 Langjarig commitment nodig

Het realiseren van een gezamenlijk regionaal bedrijventerrein is een majeure opgave met een lange doorlooptijd. Het is van cruciaal belang dat er politiek en maatschappelijk draagvlak is en blijft voor het initiatief. Daarbij is een goede balans tussen zorgvuldige voorbereiding achter de schermen en open communicatie naar stakeholders nodig. Om dit te borgen wordt een extern procesmanager aangesteld met ervaring in majeure gebiedsontwikkelingen en complexe besluitvormingstrajecten. De communicatiestrategie zal ook onderdeel zijn van de opdracht.

---

## 7. Relatie Ontwikkelagenda (optioneel)

*Ondanks dat het regionale bedrijventerrein niet op Deurnes grondgebied zal landen, draagt nieuwe bedrijvigheid in de nabijheid uiteraard wel bij aan een gezonde, lokale economie van Deurne.*

---

## 8. Financiën

*Er zijn geen financiële consequenties. De gemeente Deurne zal gevraagd worden om bij te dragen in het verdere onderzoek. Hierover zal t.z.t. een apart voorstel komen.*

Dit advies is afgestemd met een financieel adviseur: **nee**.

---

## 9. Juridische aspecten

*Er zijn geen juridische consequenties.*

---

## 10. Communicatie

*Gezien de maatschappelijke en politieke gevoeligheid en de mogelijke speculaties op gronden, is het nadrukkelijk niet de bedoeling hierover extern te communiceren. Om deze reden zijn de stukken als niet-openbaar aangemerkt. Externe communicatie is dan ook niet wenselijk.*

Dit advies is afgestemd met een communicatieadviseur: **nee**.

---

## **11. Vervolg en evaluatie (optioneel)**

Met dit collegebesluit wordt fase 1 afgerond. Hierna volgt het verdiepende haalbaarheidsonderzoek in fase 2. De doorlooptijd hiervan is naar verwachting ongeveer een jaar (incl. besluitvormingsprocedures). Omwille van zorgvuldigheid en integraliteit is afgesproken dat het subregionaal overleg Economie en Intergemeentelijk Afstemmingsoverleg Ruimte (IGA) hierin samen optrekken. Daarbij is ook afgesproken dat er waar mogelijk en nodig een koppeling gemaakt wordt met de planning van de nog op te stellen Ontwikkelstrategie de Peel. In fase 2 worden ook externe stakeholders als Provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en BrabantWater betrokken worden. Ook zal er nadrukkelijk afstemming plaatsvinden met SGE.

---

## **12. Bijlagen (optioneel)**

1. Voorstel shortlist regionaal bedrijventerrein
2. Brief aanvraag bijdrage proceskosten Regionaal Bedrijventerrein (ter informatie)
3. Uitvraag - procesbegeleiding Regionaal Bedrijventerrein De Peel - Brainport Oost (ter informatie)

## ADVIESNOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Nummer : **1336872**  
Datum voorstel :  
Evt. opmerking :  
Samenvatting :

### 1. Onderwerp

---

Opiniërende vragen Regionaal bedrijventerrein

### 2. Inleiding

---

#### Aanleiding

Sinds 2019 loopt er een onderzoek van de zes Peelgemeenten naar een locatie voor een regionaal bedrijventerrein in het oosten van Brainport. De ambitie van de Peelgemeenten om een gezamenlijk regionaal bedrijventerrein te realiseren is vastgelegd in de bedrijventerreinenafspraken De Peel 2020. Het regionaal bedrijventerrein moet zowel de bedrijventerreinenmarkt van De Peel als Stedelijk Gebied Eindhoven bedienen en zal moeten kunnen uitgroeien naar 150 hectares.

Het onderzoek bestaat uit twee fasen:

- Fase I van longlist naar shortlist, op basis van de Ruimtelijke locatiestudie van bureau BRO uit maart 2021, (collegebesluit Deurne op 8 juni 2021 over de shortlist van 3 locaties en collegebesluit Deurne op 16 mei 2023 uitbreiding naar 5 locaties);
- Fase II het verdiepend haalbaarheidsonderzoek (door bureau RHDHV) op basis van de shortlist om te komen tot één (of twee) voorkeurslocatie(s).

#### Doel van dit advies

Het onderzoeksfase II naar een regionaal bedrijventerrein bevindt zich in een nieuwe fase na het uitbreiden van de shortlist van 3 naar 5 locaties, afgeronde fase I (collegebesluit 16 mei 2023). De onderzoeken uit fase II zijn afgerond en de resultaten zijn besproken in diverse overleggen.

De stuurgroep voor het regionaal bedrijventerrein is op basis van de resultaten van de onderzoeken en de uitkomsten uit diverse besprekingen gekomen tot een keuze voor een voorkeurslocatie. Vooruitlopend op college- en raadsbesluiten in de Peelgemeenten later dit jaar vraagt de stuurgroep de mening van de colleges van de Peelgemeenten. Afhankelijk van de reacties van de colleges van de Peelgemeenten kan het beslisproces worden ingegaan tot vaststelling van de voorkeurslocatie en kunnen de benodigde stappen genomen worden in het proces.

#### Proces keuze voorkeurslocatie, fase II

Na fase I is besloten om 5 locatie op de shortlist verder te onderzoeken op haalbaarheid. Het bureau Royal Haskoning/DHV heeft het onderzoek uitgevoerd en haar bevindingen en adviezen verwerkt in het rapport "Effect- en Haalbaarheidsonderzoek Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost" van 13 juni 2023" (bijlage 1).

---

---

Op verschillende milieuaspecten, verkeer- en landschapscriteria alsmede beleid en regelgeving zijn onderstaande locaties beoordeeld. Dit waren de 5 locaties van de shortlist:

1. Lungendonk
2. Varenschut
3. Achterbroek
4. Someren-Noord
5. Someren-Eind

#### Conclusies van het verdiepende haalbaarheidsonderzoek

In hoofdstuk 8 worden in tabellen alle criteria en beoordelingen weergegeven per locatie en wordt een vergelijk weergegeven tussen de 5 locaties inclusief de wegingsscore per locatie. De eindconclusie en samenvatting van de onderzoeken van Royal Haskoning/DHV is weergegeven in de oplegnotitie "Oplegnotitie effect en haalbaarheidsonderzoek bedrijventerrein 13 juni 2023" (bijlage 2).

De eindconclusie is dat geen van de 5 onderzochte locaties voldoet aan de gestelde wensen.

Het volgende advies voor een oplossing wordt gegeven:

*Om de meest kansrijke locatie te kiezen ligt een mogelijke oplossing besloten in:*

- *een slimme combinatie van locaties en/of;*
- *nadere begrenzing van de locaties op basis van strategische verwerving en/of;*
- *aanpassing van het percentage uitgeefbaar.*

Op basis van de bevindingen is aan de stuurgroep geadviseerd om de locaties Varenschut en Lungendonk gecombineerd aan te wijzen als voorkeurslocatie dan wel de locatie Lungendonk te vergroten. De stuurgroep heeft besloten om de locaties Lungendonk en Varenschut gecombineerd aan te wijzen als voorkeurslocatie en dit voor te leggen in verschillende overleggen en nu de meningen van de colleges van de Peelgemeenten te vragen.

#### De overleggen en vervolg

In een gecombineerd ambtelijk/bestuurlijk IGA/EZ overleg van 29 juni jl. zijn de haalbaarheidsonderzoeken en advies van de stuurgroep besproken en is besloten om op dit moment nog geen besluit te vragen, maar eerst opiniërend om de collegestandpunten van de Peelgemeenten te vragen alvorens het beslistraject richting colleges en gemeenteraden in te gaan in de tweede helft van dit jaar. Voor het beslistraject moet eerst nog een aantal vraagstukken worden beantwoord met als belangrijkste vraagstuk of de Peelgemeenten/SGE gemeenten bereid zijn in gezamenlijkheid het Regionaal Bedrijventerrein te ontwikkelen en op welke manier. Wel is het advies van de stuurgroep overgenomen om de locaties Varenschut en Lungendonk gecombineerd te gaan ontwikkelen als voorkeurslocatie voor het Regionale Bedrijventerrein.

Daarnaast is in SGE verband de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein besproken in een vertrouwelijk PoHo EZ. Hier is ingestemd met het advies om te komen tot een gecombineerde ontwikkeling van de locaties Varenschut en Lungendonk. Met betrekking tot de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein aan de oostkant van Brainport zijn eerder regionale afspraken gemaakt in de Regionale Programmeringsafspraken voor bedrijventerreinen met het SGE waarbinnen de gemeente Helmond valt.

#### De ingestemde besluiten uit het PoHo SGE:

1. In te stemmen met de locatiekeuze om de gebieden Varenschut en Lungendonk van te wijzen voor het realiseren van Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost/De Peel;

- 
2. Voor dit bedrijventerrein vooralsnog de uitgangspunten uit de Programmering 2021 vast te houden, te weten de fasering van 25 hectare op lichtgroen en 25 hectare op oranje en geheel te ontwikkelen als werkmilieu "Functioneel Grootschalig";
  3. Als SGE actief betrokken te blijven bij de planvorming en daartoe een zetel in de stuurgroep (of opvolgende gremia) te behouden;
  4. Dit voorstel, alle bijbehorende stukken en de besluitvorming hierover als strikt vertrouwelijk te behandelen.

### Aandachtspunten

Alvorens de vragen voor te leggen treft u hieronder nog enkele highlights aan, welke zijn besproken op het IGA/EZ overleg.

#### **1. Proces locatiekeuze (enkele relevante data)**

- Informeren Omgevingsdag 13 juli stavaza op hoofdlijnen (memo is 29 juni uitgegaan)
- Goedkeuring is inmiddels verleend door SGE – onder geheimhouding – over locatie, profiel en programmeringsruimte 60 ha netto (juni 2023)
- Stuurgroep bijeenkomst maandag 19 juni 2023: bevestiging van voorlopige locatiekeuze
- Gecombineerde IGA + subregio EZ op 29 juni 2023
- Vestiging Wvg 19 september 2023, door college grondgebied gemeenten, op basis van nog aan te passen bijgevoegde collegevoorstel, waarna openbaarheid
- Uitgebreid informeren **alle** raden, in het bijzonder die van grondgebied gemeenten. in september/oktober
- Consultatie (overige) MRE-subregio's
- Presentatie Omgevingsdag 13 december 2023
- Bekrachtiging besluit colleges door gemeenteraden grondgebied gemeenten in november/december 2023

#### **2. Kwestie grootte bedrijventerrein**

Hierboven is aangegeven dat SGE akkoord heeft gegeven met de programmeringsruimte van 60 ha (netto), hetgeen in de praktijk overeenkomt met ca. 90 ha bruto terrein. Inmiddels schrijdt de tijd voort en heeft STEC in haar rapport – samengevat – de volgende toelichting gegeven:

- De resterende behoefte t/m 2040 (= nadat alle harde plannen zijn gerealiseerd) in De Peel bedraagt circa 72 hectare in het 'hoge' scenario. Het 'hoge scenario' verwijst naar de groeiscenario's van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Hier is uitgegaan van het scenario met een hoge economische groei. "Harde plannen" zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen en bouwrijp zijn en plannen die zijn vastgesteld in een bestemmingsplan maar nog niet direct uitgeefbaar zijn;
- Zelfs al zouden alle 'zachte' plannen in De Peel tot en met 2040 worden ontwikkeld dan resteert er nog een behoefte van circa 25 hectare in het 'hoge' scenario
- De resterende behoefte t/m 2040 in de oostflank van SGE bedraagt circa 93 hectare in het 'hoge' scenario;
- Meerderheid van de vraag gaat uit naar kavels in een grootschalig (productie of distributie) werkmilieu of een regulier werkmilieu;
- De provincie legt het toevoegen van grootschalige logistiek in de bestaande voorraad aan banden.

Gegeven deze bevindingen van STEC is in de zoekcriteria uitgegaan van een gebied van circa 150 ha. bruto. De voorkeurslocatie voldoet hieraan. Dat betekent dat deze locatie uitermate geschikt is voor (toekomstige) uitbreiding.

---

### **Opiniërende vragen**

Op drie vragen wordt de reactie van de colleges van de Peelgemeenten gevraagd.

- 1) Is uw college bereid in te stemmen met de voorgestelde locatiekeuze Vareschut/Lungendonk als beoogd regionaal bedrijventerrein in De Peel?  
Zo nee, wat zijn vanuit uw gemeente uw bedenkingen?
- 2) Is uw college bereid deze locatiekeuze ook als preferentiekeuze voor te leggen aan uw raad ?  
Zo nee, welke belemmeringen ziet uw college dan?
- 3) Is uw college bereid te streven naar de participatie in een gezamenlijk risicodragend samenwerkingsvehikel?  
Zo nee, waarom niet?  
Zo ja, heeft uw college daarin nog een reactie mee te geven?

**Ad 1.** Uit de resultaten van de onderzoeken en de het advies van Royal Haskoning/DHV komt naar voren dat de gecombineerde voorkeurslocatie Vareschut/Lungendonk als meest haalbaar wordt gezien. De stuurgroep heeft dit advies overgenomen. Ondanks dat deze locaties buiten de gemeente Deurne liggen, is de afstand tot Deurne en de bereikbaarheid tot de beoogde locaties goed te noemen en biedt dit wellicht een goede mogelijkheid tot verplaatsing voor Deurnese bedrijven. Aandachtspunt voor de toekomst voor Deurne is om te zorgen dat de bereikbaarheid vanuit Deurne verder verbeterd zal worden. Ik adviseer het college daarom bereidheid uit te spreken in te stemmen met deze voorkeurslocatie zonder bedenkingen.

**Advies: Deze vraag met ja te beantwoorden zonder bedenkingen.**

**Ad 2.** Gezien de afwegingen uit de onderzoeken en meerwaarde voor Deurne en de Peel adviseer ik het college ook hier de bereidheid uit te spreken om deze locatiekeuze voor te leggen aan de raad zonder bedenkingen.

**Advies: Deze vraag met ja te beantwoorden zonder bedenkingen.**

**Ad 3.** Participatie in een gezamenlijk risicodragende samenwerking hangt af van juridische en financiële voorwaarden. In hoeverre is de gemeente Deurne bereid financieel risico te dragen door deel te nemen in een samenwerking? Of de gemeente Deurne wel/niet deel zal nemen hangt immers ook af van de bereidheid van de gemeenteraad een financieel risico aan te gaan. Gezien het gemeenschappelijk belang voor het bedrijfsleven, dat uiteindelijk goed is voor de Deurnese ondernemers en daarmee voor de lokale economie is gezamenlijk optrekken een vereiste om tot ontwikkeling te komen. De bereidheid tot samenwerking is eerder al uitgesproken door voor 3 jaar ontwikkelingsbudget vast te stellen. Zonder de bereidheid tot verdere samenwerking zou dit immers een vreemde keuze zijn. Echter de vraag op welke wijze en met welke risico's zullen voorwaarden zijn om wel/niet via een gemeenschappelijke regeling de samenwerking en risico's vast te leggen en hieraan te committeren.

Op de vraag of het college bereid is te streven naar de participatie in een risicodragend samenwerkingsvehikel is mijn advies om hier positief in mee te gaan. De reactie die het college echter dient mee te geven, is dat de beslissing bij de gemeenteraad ligt en dat deze beslissing af zal hangen van de wijze waarop deelname gaat plaatsvinden en welke financiële risico's daaraan verbonden zijn voor de gemeente Deurne.

**Advies: Deze vraag met ja te beantwoorden en in de reactie bovenstaande mee te nemen.**

---

### **3. Voorstel**

---

1. *De bereidheid uitspreken om in te stemmen met de voorgestelde voorkeurslocatie zonder bedenkingen*
2. *De bereidheid uitspreken om in te stemmen met het voorleggen van de voorgestelde voorkeurslocatie aan de raad zonder bedenkingen*
3. *De bereidheid uit te spreken om te streven naar de participatie in een gezamenlijk risicodragend samenwerkingsvehikel met bovengenoemde reactie.*

### **4. Beoogd effect (optioneel)**

---

Het effect van deze besluiten is dat de projectgroep verder kan met de voorbereiding van het beslustraject richting de colleges en gemeenteraden om te komen tot een locatiebesluit en het leggen van een Wvg door de grondgebied gemeenten op de gedoelde ontwikkelgebieden.

### **5. Argumenten**

---

- 1 *De resultaten en conclusies uit de haalbaarheidsstudies van de 5 locaties geven duidelijkheid dat de voorkeurslocatie de meest haalbare lijkt te zijn. Daarnaast onderschrijft ook het SGE deze keuze en ontstaat er daarmee ook daar draagvlak voor de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein. De kans dat SGE gemeenten ook gaan participeren in een samenwerking wordt daarmee groter en de financiële risico's per deelnemende partij kleiner.*
- 2 *Het voorleggen van de voorkeurslocatie aan de gemeenteraad en deze keuze goed te kunnen beargumenteren wordt door de uitgebreide haalbaarheidsonderzoeken en processtappen mogelijk gemaakt.*
- 3 *Gezamenlijk een regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen zorgt dat er voldoende draagvlak en draagkracht ontstaat om een project van deze omvang te ontwikkelen en verder te brengen. Indien de ontwikkeling alleen bij de grondgebied gemeenten wordt neergelegd verlies je daarmee als Deurne ook zeggenschap. Aan de andere kant brengt deelname ook risico met zich mee, die aanvaard moeten zijn.*

### **6. Kanttekeningen**

---

- 1.1. *Geen*
  - 2.1. *Geen*
  - 3.1 *De risico's en werkwijze van deelname zijn nog niet bekend.*
- 

### **7. Relatie Ontwikkelagenda (optioneel)**

---

*Ondanks dat het regionale bedrijventerrein niet op Deurnes grondgebied zal landen, draagt nieuwe bedrijvigheid in de nabijheid uiteraard wel bij aan een gezonde, lokale economie van Deurne.*

---

## 8. Financiën

---

*Vooralsnog geen financiële aspecten.*

Dit advies is afgestemd met een financieel adviseur: **nee**.

---

## 9. Juridische aspecten

---

*Vooralsnog geen juridische aspecten.*

Dit advies is afgestemd met een juridisch adviseur van team Juridische Zaken: **nee**.

---

## 10. Communicatie

---

*Vooralsnog geen communicatie naar aanleiding van dit advies.*

Dit advies is afgestemd met een communicatieadviseur: **nee**.

---

## 11. Vervolg en evaluatie (optioneel)

---

### VERWACHTE ACTIVITEITEN TWEEDE HELFT 2023

Het proces is tot zover in behoorlijke beslotenheid gevoerd. Dat was noodzakelijk omdat het vroegtijdig bekend worden van een voorkeurslocatie in de kring van projectontwikkelaars en grondspeculanten het ontwikkelingsproces onnodig vertroebeld. Nu de voorkeurslocatie binnenkort openbaar zal worden, zijn verschillende maatregelen noodzakelijk. Dat begint met een ondubbelzinnig publieke overeenstemming over het te doorlopen proces en samenwerkingsvorm.

Met de beantwoording van de vragen in de volgende paragraaf wordt daarin de eerste stap gezet. Het vestigen van Wvg door de grondgebied gemeenten is een cruciaal markeringspunt. Ervan uitgaande dat dit omstreeks 19 september gebeurt, betekent dit dat uiterlijk in de december bijeenkomst bekrachtiging door de betrokken raden moet plaatsvinden. Vóór die tijd dienen alle betrokken gemeenten met elkaar een samenwerkingskader (op hoofdlijnen) met elkaar te hebben besproken. Een akkoord op basis van een intentieverklaring is in feite het minste dat hiermee gepaard moet gaan. De uitwerking van de samenwerking in bijvoorbeeld een WGR regeling kan later worden uitgerold.

Tot eind 2023 worden de volgende werkzaamheden beoogd:

- Samenwerkingsvehikel voorbereiden:
  - Gemeenschappelijke regeling
  - De 6 Peelgemeenten: samen-uit-samen-thuis!
  - Wie doet mee vanuit SGE?
  - De financiële risico's en overige risico's van de samenwerking vormen een belangrijk onderdeel voor iedere deelnemer om al dan niet te participeren. Het inzicht hierin zal worden uitgewerkt.
  - Afwikkelen van subsidietoezegging van provincie (€ 130.000 in 2022) voor ultimo 2023
- Projectorganisatie opbouwen:
  - Beheersafspraken uitwerken als gevolg van type samenwerking preferentie.
- Communicatie:
  - Communicatie vanaf het moment van Wvg vestiging zal het eerste moment van berichtgeving "naar buiten" zijn. Centralisering van het communicatiekanaal zal essentieel zijn. Hiervoor worden op korte termijn acties ondernomen.
- Rol huidige stuurgroep en ambtelijke begeleidingsgroep:

- 
- Provincie en waterschap blijven betrokken
  - Voorzitterschap/invulling kartrekkerschap opnieuw bezien
  - Participatie gemeenten (uitbreiden?)

---

## **12. Bijlagen (optioneel)**

1. Bijlage 1: Effect- en Haalbaarheidsonderzoek Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost” van 13 juni 2023
2. Bijlage 2: Oplegnotitie effect en haalbaarheidsonderzoek bedrijventerrein 13 juni 2023
3. Bijlage 3: Uitgangspuntennotitie 27 januari 2023
4. Bijlage 4: Huidige en referentiesituatie 23 maart 2023
5. Bijlage 5: Adviesrapport Effect- en Haalbaarheidsonderzoek Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost
6. Bijlage 6: Besluit van de Stuurgroep, 28 juni 2023
7. Bijlage 7: Stec Groep Verdieping prognose – Brainport Oost

## ADVIESNOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Nummer : **1306282**  
Datum voorstel :  
Evt. opmerking :  
Samenvatting :

### 1. Onderwerp

---

RIB update Regionaal Bedrijventerrein

### 2. Inleiding

---

De Peelgemeenten hebben de ambitie om gezamenlijk een regionaal bedrijventerrein te realiseren. Dit is bekrachtigd in de bedrijventerreinenafspraken De Peel 2020. Om te komen tot dit terrein, wordt gewerkt met de volgende fasering:

*Fase 1 – Eerste (ruimtelijke) verkenning potentiële locaties (van longlist naar shortlist)*

*Fase 2 – Verdiepend haalbaarheidsonderzoek ruimtelijk, economisch en maatschappelijk/politiek, op basis van globale MER-beoordeling (van shortlist naar voorkeurslocatie(s))*

*Fase 3 – Planologische procedure (PlanMER), ontwerp businesscase en organisatiemodel*

*Fase 4 – Realisatiefase*

In juni 2021 is door alle colleges van de gemeenten in De Peel een besluit genomen over de shortlist. Daarmee werd fase 1 afgesloten. De gemeenteraden zijn voor laatst halverwege 2020 formeel geïnformeerd over de stand van zaken met een raadsinformatiebrief.

Nu fase 1 is afgerond en we een nieuwe fase ingaan, is het voorstel om met bijgaande raadsinformatiebrief een nieuwe update te geven en tegelijkertijd het belang van het terrein voor de regio te onderstrepen.

### 3. Voorstel

---

1. *In te stemmen met het verzenden van de bijgaande raadsinformatiebrief*

### 4. Beoogd effect (optioneel)

---

De gemeenteraad actief informeren over de stand van zaken rond het regionaal bedrijventerrein en het belang ervan nogmaals onderstrepen.

### 5. Argumenten

---

1.1. *Gemeenteraad dient op de hoogte te zijn en te blijven van een majeure ontwikkeling als het regionaal bedrijventerrein*

Het regionaal bedrijventerrein is een majeur project voor De Peel. Het gaat om een relatief groot bedrijventerrein, dat met minimaal 60 hectare uitgeefbaar een grote impact zal gaan hebben op de economische ontwikkeling, maar van belang zijn de opgaven rond bereikbaarheid, natuur/water, duurzaamheid en energie. In de recent vastgestelde Ontwikkelstrategie De Peel wordt daarom ook prioriteit gegeven aan het regionaal bedrijventerrein. Ook in de brief aan GS wordt duidelijke actie en prioritering gevraagd aan de ruimtebehoefte van ondernemers in De Peel om een versnelling aan te kunnen brengen in de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Om de gemeenteraden te informeren over de voortgang en de het vervolgproces, is de bijgaande raadsinformatiebrief opgesteld.

---

## **6. Kanttekeningen**

### **1.1. De raadsinformatie geeft geen inhoudelijke informatie**

De raadsinformatiebrief informeert alleen over het proces. In deze fase zijn kunnen vanwege de belangen en grondverwervingsstrategie geen locaties prijs gegeven worden. Na afronding van de lopende haalbaarheidsstudie naar de shortlist, rond de zomer van 2022, zal dit wel het geval zijn.

---

## **7. Relatie Ontwikkelagenda (optioneel)**

Een regionaal bedrijventerrein gaat de lokale economie in Deurne ondersteunen doordat grotere bedrijven de mogelijkheid krijgen zich in de buurt te ontwikkelen op een groter dan 5.000 m2 bedrijfskavel of in een zwaardere milieucategorie dan 4.2.

---

## **8. Financiën**

Geen financiële consequenties

Dit advies is afgestemd met een financieel adviseur: **nee**.

## **9. Juridische aspecten**

Geen juridische consequenties.

Dit advies is afgestemd met een juridisch adviseur van team Juridische Zaken: **nee**.

## **10. Communicatie**

De raadsinformatiebrief wordt naar alle raadsleden in de Peel gezonden. Over deze raadsinformatiebrief heeft ook met de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas afstemming plaatsgevonden.

Gezien de maatschappelijke en politieke gevoeligheid en de mogelijke speculaties op gronden, is het nadrukkelijk niet de bedoeling om over locaties te communiceren. Om deze reden zijn tot nu toe alle stukken als niet-openbaar aangemerkt. Actieve externe communicatie is niet nodig en gewenst.

Er wordt samen met een nog aan te stellen procesmanager en communicatieadviseurs een communicatiestrategie uitgewerkt. Daarbij is het ook nodig om eerst goed inzicht te krijgen in de belangen die spelen rond de locaties die op de shortlist zijn opgenomen.

Dit advies is afgestemd met een communicatieadviseur: **nee**.

## **11. Vervolg en evaluatie (optioneel)**

Het vervolg wordt opgepakt zoals aangegeven in de raadsinformatiebrief.

---

## **12. Bijlagen (optioneel)**

1. Raadsinformatiebrief update Regionaal Bedrijventerrein

## ADVIESNOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Nummer : **1345787**  
Datum voorstel : **18-12-2023**  
Evt. opmerking :  
Samenvatting : **Raadsinformatiebrief Regionaal Bedrijventerrein  
Brainport-Oost, definitieve vestiging Wvg.**

### 1. Onderwerp

---

Definitieve vestiging van het voorkeursrecht op Lungendonk - Varenschut in Someren en Helmond, ter voorbereiding op het beoogde regionaal bedrijventerrein.

### 2. Inleiding

---

Sinds 2019 loopt er een onderzoek door de zes Peelgemeenten naar de locatie voor een regionaal bedrijventerrein in het oosten van Brainport. De ambitie van de Peelgemeenten om een gezamenlijk regionaal bedrijventerrein te realiseren is vastgelegd in de bedrijventerreinenafspraken De Peel 2020. Het regionaal bedrijventerrein moet zowel de bedrijventerreinenmarkt van De Peel als Stedelijk Gebied Eindhoven bedienen en zal moeten kunnen uitgroeien naar 150 hectares.

Gedurende het onderzoek hebben de colleges van de Peelgemeenten (in Deurne op 11 juli 2023) de bereidheid uitgesproken in te stemmen met de voorkeurslocaties in Helmond en Someren zijnde Varenschut en Lungendonk. 3 maanden geleden hebben de colleges in Helmond en Someren een voorkeursrecht gevestigd op deze twee gebieden. Deze dienden binnen 3 maanden te worden bekrachtigd door de twee gemeenteraden.

In de gemeenteraad van Helmond heeft dit op 7 december j.l. besloten over de locatie Varenschut zoals voorgesteld. Op 14 december j.l. heeft ook in de gemeenteraad van Someren besluitvorming plaatsgevonden over de bekrachtiging van het voorkeursrecht op de locatie Lungendonk. De gemeenteraad van Someren heeft besloten de WVG op het gehele gebied te bekrachtigen, maar de komende maanden te gebruiken om voor te bereiden om de WVG op een kleiner deel van het beoogde gebied Lungendonk te bekrachtigen, namelijk ongeveer de helft.

De reden is dat de gemeenteraad het gebied in Someren te groot acht voor Someren en de impact op de inwoners te groot vindt.

Met een verkleining van het Somerense deel tot ongeveer 50% is de WVG daarna gevestigd op ongeveer 100 hectare van de beoogde 150 hectare voor het regionale bedrijventerrein. Mocht het regionale bedrijventerrein uitgroeien tot de verwachte omvang van 150 hectare dan ontstaat hiermee een risico dat de resterende 50 hectare aan derden (bv projectontwikkelaars of andere speculanten) verkocht is. Het gevolg kan daarvan zijn dat de ontwikkeling van dit deel niet haalbaar wordt.

De gemeenteraad van Someren heeft daarnaast als voorwaarden gesteld in haar besluit dat er in juli 2024 een exploitatiebegroting dient te zijn en een samenwerkingsovereenkomst tussen de deelnemende gemeenten.

### 3. Voorstel

---

1. *In te stemmen met de Raadsinformatiebrief (bijlage)*

---

#### **4. Beoogd effect (optioneel)**

De gemeenteraad in Deurne dient te worden meegenomen in de ontwikkelingen rondom het Regionale bedrijventerrein vanwege onze lokale en regionale belangen.

---

#### **5. Argumenten**

- 1.1. *Door in te stemmen met de Raadsinformatiebrief kan de gemeenteraad op de hoogte worden gebracht van de laatste ontwikkelingen en besluiten rondom het vestigen van het voorkeursrecht op de beoogde locaties door de gemeenten Helmond en Someren.*

---

#### **6. Kanttekeningen**

- 1.1. *Geen. Het betreft een RIB over het besluit van de gemeenteraad van Someren.*
- 

---

#### **7. Relatie Ontwikkelagenda (optioneel)**

*Ondanks dat het regionale bedrijventerrein niet op Deurnes grondgebied zal landen, draagt nieuwe bedrijvigheid in de nabijheid uiteraard wel bij aan een gezonde, lokale economie van Deurne.*

---

#### **8. Financiën**

*Geen op dit moment.*

*Het vestigen van een WVG betekent niet automatisch dat gronden worden aangekocht, slechts dat eventueel te koop aangeboden gronden eerst aan de betreffende gemeente aangeboden moeten worden.*

Dit advies is afgestemd met een financieel adviseur: **nee**.

---

#### **9. Juridische aspecten**

*Voor de gemeente Deurne geen op dit moment.*

Dit advies is afgestemd met een juridisch adviseur van team Juridische Zaken: **nee**.

---

#### **10. Communicatie**

*Geen. Via de raadsinformatiebrief zal naar de gemeenteraden van de 6 Peelgemeenten gelijktijdig worden gecommuniceerd.*

Dit advies is afgestemd met een communicatieadviseur: **nee**.

---

#### **11. Vervolg en evaluatie (optioneel)**

---

#### **12. Bijlagen (optioneel)**

1. Bijlage: RIB Regionale bedrijventerrein 18 december 2023

## ADVIESNOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Nummer : 1260903  
 Datum voorstel : 1-4-2020  
 Evt. opmerking :  
 Samenvatting :

### 1. Onderwerp

Opstelling in sub regionale discussie bedrijventerreinprogrammering De Peel

### 2. Inleiding

#### A. Bedrijventerreinprogrammering De Peel

Samen met de zes Peelgemeenten werken we naar gezamenlijke afspraken toe over de ontwikkeling van bedrijventerreinen in De Peel. Er wordt samengewerkt om tot een afsprakenkader te komen, op basis waarvan de zes Peelgemeenten het bedrijfsleven kunnen voorzien van een passend aanbod van bedrijventerreinen, zowel lokaal als regionaal.

Bijgevoegd is de concept rapportage Bedrijventerreinprogrammering De Peel van BMC. Zie bijlage A1. In deze rapportage wordt ingegaan op de maner van samenwerken middels 1-loket, de programmeringsafspraken, het aanbod en de vraag van bedrijventerreinen in De Peel.

Hieronder volgen de belangrijkste conclusies en afspraken uit het rapport:

- Sub regionaal samenwerken in 1 loket-gedachte, ondernemersvraag naar >5.000 m2 wordt zoveel mogelijk doorgeleid naar het regionale bedrijventerrein. Uitzonderingen vraag naar > 5.000 m2 voor op een lokaal bedrijventerrein worden besproken en beargumenteerd ter besluitvorming voorgelegd aan het Subregionaal Economisch Overleg De Peel. Ambtelijk is sub regionaal vooroverleg bij een vraag >5.000 m2, dit vormt het loket.
- Ontwikkelingsruimte van 20 ha nieuw bedrijventerreinen in De Peel
- Vraaggericht ontwikkelen wordt het uitgangspunt. Vraaggericht ontwikkelen betekent dat er pas extra aanbod wordt gerealiseerd bij vraag vanuit de markt. Over de voorwaarden voor het realiseren van extra aanbod moet nog een definitieve invulling worden besproken met de provincie.
- De Peel inclusief Helmond zet in op de ontwikkeling van 1 of 2 regionale bedrijventerreinen van totaal tussen de 50 – 70 ha complementair aan de lokale terreinen
- Deurne mag direct 4 ha nieuw bedrijventerrein ontwikkelen, staat op groen. De verdeling over de Peelgemeenten staat in het rapport uitgelegd:

| Gemeente      | Actuele vraag | Actueel aanbod | Programmering 2020-2030 | Totaal aanbod 2020-2030 |
|---------------|---------------|----------------|-------------------------|-------------------------|
| Asten         | 4             | -1,5           | 7,8                     | 6,3                     |
| Deurne        | 6,6           | 8,6            | 4,0                     | 12,6                    |
| Gemert-Bakel  | 5,5           | 5,4            | 2,5                     | 7,9                     |
| Laarbeek      | 6             | 9,1            | 0                       | 9,1                     |
| Someren       | 8             | 1              | 6,0                     | 7                       |
| <b>Totaal</b> | <b>30,1</b>   | <b>22,6</b>    | <b>20,3</b>             | <b>42,9</b>             |

- Minimale lokale voorraad is 3 ha voordat besloten wordt tot nieuwe ontwikkeling van een terrein.
- Deurne kan de tweede fase ontwikkeling Kranenmortel-Zuid waar nu 4 ha op oranje staat, gaan ontwikkelen (dus op groen zetten), indien wij een evenredige hoeveelheid hectares uit het bestaande aanbod weghalen. Dit kan dus zijn door omzetting naar woningbouw, energieopwekking, natuur (ter compensatie), minder ontwikkelen van Binderen-Zuid en/of Willige Laagt of opheffing bestaand bedrijventerrein.

### **Uitkomst van het rapport in relatie tot Deurne**

In 2019 heeft het college besloten om de ontwikkeling van 8 ha Kranenmortel-Zuid volledig op te nemen in de gesprekken in het sub regionale economisch overleg. Dit is ook steeds het doel ven insteek van de gemeente Deurne geweest in de ambtelijke en bestuurlijke besprekingen.

In de programmeringsafspraken is het echter niet mogelijk gebleken deze 8 ha volledig op groen te krijgen. De individuele vraag naar ontwikkelruimte van de Peelgemeenten opgeteld was veel hoger dan de berekende 20 ha van de provinciale rapporten. Elke gemeente heeft de individuele vraag naar hectares ontwikkelruimte moeten bijstellen. In de besprekingen werd de totale directe ontwikkelbehoefte van 8 ha voor Deurne onacceptabel gevonden in relatie tot het aantal te verdelen hectares (20 ha) en het nog aanwezige aanbod in Deurne (8,6 ha).

Er is niet gekozen om op basis van werkgelegenheidsverdeling in de sub regio de hectares te verdelen, maar te kijken naar de behoefte van de gemeenten. Zo hadden Asten en Someren geen aanbod meer, Laarbeek nog ruim voldoende en Gemert-Bakel de behoefte aan (geringe) lokale ontwikkelruimte. Op basis van huidige aanbod (werkgelegenheid/hectares) zou Deurne 6,6 ha hebben moeten krijgen. Er is niet gekozen om op basis van deze cijfers te verdelen, maar op basis van behoefte en nog beschikbaar aanbod.

Bovenstaande heeft tot gevolg gehad dat in het rapport wordt voorgesteld om voor Deurne 4 hectares op groen te zetten en 4 hectares op oranje en dus niet de volledige 8 ha op groen te zetten. Dit is niet het resultaat wat het college eind 2019 als insteek heeft gekozen. Wel hebben we een extra afspraak in het rapport op kunnen nemen om de oranje 4 ha alsnog op groen te kunnen krijgen.

De redenen dat het niet gelukt is om de volledige 8 ha ontwikkelruimte voor Deurne direct op groen te krijgen in het rapport:

1. De door Fanion berekende prognose van 8 ha extra (17 ha totaal aanbod) in Deurne heeft betrekking op een periode tot en met 2035, terwijl deze afspraken in het rapport gaan tot en met 2030. Op basis van de berekende prognose door Fanion zou Deurne afgerond 6 ha extra tot en met 2030 nodig hebben. (8 ha zou volledige ontwikkeling Kranenmortel-Zuid betekenen.)
2. Bij de verdeling van de 20 ha over de gemeenten is niet gekeken naar de huidige % verdeling van bedrijventerrein ha in De Peel. Deurne heeft namelijk 25-30% van de hectares bedrijventerreinen en werkgelegenheid in het totaal en zou op basis van die verdeling % ook meer bedrijfsgrond nodig hebben. Ook op basis van huidig aantal hectares en werkgelegenheid zou Deurne ongeveer 6 hectare extra ontwikkelruimte moeten krijgen tot en met 2030, vergelijkbaar met de Fanion prognose. Er is niet gekozen om op basis van deze verdeling de 20 ha te verdelen, maar op basis van de vraag van de gemeenten en dan naar beneden bijgesteld. Dit omdat de vraag opgeteld veel hoger uitkwam dan de 20 ha.
3. Deurne heeft op dit moment nog 8,6 ha aanbod bestemd als bedrijventerrein. Hiervan is 4,6 ha Willige Laagt op dit moment nog niet in de verkoop en 2 ha op Binderen-Zuid heeft de milieucategorie 2 en is daardoor moeilijk verkoopbaar. De grote van dit aanbod werkt

---

tegen ons in de programmeringsafspraken. Met de toevoeging van nog eens 8 ha komt het totaal aanbod in Deurne dan op bijna 17 ha. Dit wordt als te hoog gezien door de Peelgemeenten en provincie.

4. In de berekende prognose van de behoefte in De Peel is uitgegaan van totaal 20 ha extra die tussen de Peelgemeenten verdeeld moesten worden. Dit heeft enige discussie opgeleverd aangezien de opgetelde behoefte van de Peelgemeenten vele malen hoger lagen. Compromissen waren noodzakelijk om tot overeenstemming te komen.
5. De provincie heeft aangegeven dat er zeker niet meer ha ontwikkeld mogen worden in De Peel dan 20 ha, eerder nog insteken op minder ha ontwikkelen dan de 20 ha.
6. De provincie wil vraaggericht ontwikkelen en dus geen voorraad, maar pas ontwikkelen als er vraag is. Echter zonder aanbod geen vraag en bij pas ontwikkelen van aanbod als er concrete vraag is, loop je vanwege de ontwikkeltijd achter op de vraag.

### **Ontwikkelmogelijkheden voor Deurne:**

Ook in het laatste ambtelijk overleg is het niet gelukt om de volledige 8 ha ontwikkelruimte voor Deurne geaccepteerd te krijgen en op groen te krijgen. Als compromis is een aparte voorwaarde voor Deurne toegevoegd aan het rapport waarin Deurne in eigen regie toch Kranenmortel-Zuid in zijn totaliteit zou kunnen ontwikkelen.

Er bestonden twee opties in de onderhandelingen:

1. Vasthouden als Deurne aan de bestuurlijke opdracht de volledige 8 ha ontwikkelruimte ten behoeve van de ontwikkeling Kranenmortel-Zuid direct toegewezen te krijgen. Dit zou geen gezamenlijke afspraken als resultaat hebben en dus geen deal. De consequentie is dat de onderhandelingen opnieuw gevoerd moeten worden met een ongewis resultaat. Het gevolg is dat niemand vooruit kan en dat de afspraken met de provincie niet gemaakt kunnen worden, ook niet op schaal van Zuidoost Brabant.
2. Zoeken naar een next best oplossing voor Deurne. Deze extra voorwaarde is het behaalde ambtelijke resultaat.

In het rapport is 4 ha op groen gezet en 4 ha op oranje. Groen betekent een directe toestemming van de provincie deze hectares te mogen ontwikkelen. Oranje betekent dat er eerste instemming van de Peelgemeenten en provincie nodig is om te mogen ontwikkelen. Dit zou betekenen dat we eerst de vraag zouden moeten aantonen en de instemming van de provincie en Peelgemeenten nodig hebben om deze oranje 4 ha te mogen ontwikkelen.

Een speciale voorwaarde is voor de 4 ha op oranje in Deurne nu toegevoegd in het rapport. Dit houdt in dat wanneer wij hectares bedrijventerrein uit de markt nemen, wij deze hectares op Kranenmortel-Zuid mogen ontwikkelen. Dit levert Deurne bewegingsvrijheid op in de ontwikkeling van bedrijventerrein en houdt daarbij de eigen regie.

Deurne houdt daarbij vooralsnog vast aan de berekende prognose van 8 ha extra tot en met 2035 en maakt de ontwikkeling van Kranenmortel-Zuid (desnoods in fasen) mogelijk. Inwisselen van de hectares betekent slechts een vervangingsvraag. De kans bestaat daarnaast dat prognoses van Fanion bijgesteld moeten worden door een verminderde vraag vanwege de economische gevolgen van de coronacrisis. Hiervan zijn de economische gevolgen nog niet te overzien.

### **Beslispunten in het bestuurlijk overleg EZ De Peel van 9 april 2020 m.b.t. het rapport Programmering Bedrijventerrein De Peel:**

1. In te stemmen met de conceptrapportage 'Programmering bedrijventerreinen De Peel 2020' d.d. 31 maart en deze voor besluitvorming door te geleiden naar de colleges in week 17.

2. Expliciet in te stemmen met de daarin geformuleerde afspraken voor de samenwerking in 1 loket De Peel, de programmering van bedrijventerreinen en de uitvoeringsagenda.
3. De ambtelijke werkgroep opdracht te geven de uitvoeringsagenda te vertalen naar een plan van aanpak om de afspraken tijdig te implementeren.
4. Deze rapportage voor consultatie voorleggen aan een afvaardiging van marktpartijen op 11 mei en een afvaardiging van gemeenteraadsleden op 13 mei.
5. De programmeringsafspraken af te stemmen in het bestuurlijk overleg Zuidoost en als basis te gebruiken voor bindende afspraken te maken met de Provincie.

### **Toelichting en argumenten uit de oplegnotitie (bijlage A2)**

Sinds mei 2019 is gewerkt aan nieuwe afspraken over de bedrijventerreinen-programmering voor de periode 2020-2030. Daarbij wordt gewerkt vanuit de kaders die de Provincie Noord-Brabant mee heeft gegeven:

- Vraaggericht ontwikkelen van bedrijventerreinen (passend aanbod).
- Kwantitatieve en kwalitatieve duiding van programma (profilering).
- Planologisch flexibel ontwikkelen.
- Benut de ruimte zorgvuldig, voorkom overprogrammering.
- Inzicht in actuele situatie van vraag en aanbod, gezamenlijke monitoring en afstemming bij ontwikkeling en uitgifte.

Sub regio De Peel wil een sterke en robuuste lokale en regionale economie en arbeidsmarkt borgen. Hiervoor willen de gemeenten het bedrijfsleven optimaal faciliteren in hun vraag naar goede locaties, kavels en huisvesting. Daarom werken de gemeenten samen aan een kwalitatief en kwantitatief passend aanbod van bedrijventerreinen: lokaal en regionaal. Aanvankelijk zouden er in december 2019 afspraken met de Provincie gemaakt worden. De verlenging naar juni 2020 bood ruimte om nader in te zoomen op de structuur van vraag en aanbod per gemeente en ieders behoefte/wensen. Daartoe hebben begin dit jaar extra ambtelijke overleggen plaatsgevonden en zijn er begin maart bilaterale gesprekken gevoerd door BMC met alle bestuurders. Op basis daarvan hebben er nog meerdere ambtelijke afstemmingsrondes plaatsgevonden. Op 31 maart is het voorliggende conceptrapport opgeleverd.

#### *1.1 De conceptrapportage geeft invulling aan de programmeringsafspraken en de daaraan gestelde eisen vanuit Provincie Noord-Brabant*

Alle aspecten rondom de bedrijventerreinprogrammering in sub regio De Peel zijn uitgewerkt in voorliggend conceptrapport. Sommigen daarvan vragen in het vervolg (uitvoeringsagenda) een nadere uitwerking. Er ligt ambtelijk een positief advies.

#### *2.1. Het sturingsmodel vormt het fundament van de afspraken*

Vraaggericht ontwikkelen is de belangrijkste onderlegger van de nieuwe afspraken. Dat vraagt een goed sturingsmodel en monitoring. Het inrichten van 1-loket helpt hierbij. Daarbij worden bestaande ervaringen uit SGE gebruikt, waardoor het op termijn ook mogelijk is om (meer) aan te sluiten bij 1-loket SGE. Dat is zeker van belang wanneer het regionale bedrijventerrein ontwikkeld is.

#### *2.2. Er ligt een evenwichtige programmering toegespitst op lokale vraag*

Er is in de programmeringsafspraken zorgvuldig gekeken naar vraag en aanbod per gemeenten. Er is ook zoveel mogelijk rekening gehouden met alle wensen/plannen. Iedere

gemeente heeft hierdoor voldoende perspectief (hoeft geen nee te verkopen aan het lokale bedrijfsleven). De gemeenten Asten en Someren zijn beide 'uitverkocht'. Afgesproken is dat de Peelgemeenten in afstemming met de provincie en sub regio maatwerk kunnen leveren voor urgente plannen waarbij de eindgebruiker bekend is, vooruitlopend op de definitieve programmeringsafspraken.

### *2.3. en 3.1. Er liggen nog acties die (snel) opgepakt moeten worden*

De uitvoeringsagenda geeft een overzicht van de acties die voortvloeien uit de programmeringsafspraken en/of zaken waaraan nog nadere duiding gegeven dient te worden. Dat zijn onder meer de kwalitatieve uitwerkingen en de aanhaking op de regionale energiestrategie. Daarnaast is het wenselijk het sturingsmodel, incl. afstemming en monitoring van vraag en aanbod, zo snel mogelijk in te regelen.

### *4.1. Draagvlak is belangrijk bij het vaststellen van de afspraken*

In het najaar van 2019 hebben de laatste consultatierondes met de gemeenteraden en de marktpartijen plaatsgevonden. Met een nieuwe bijeenkomst, die eerder ook aangekondigd is, willen we hen informeren over deze (concept) afspraken en peilen of daarbij nog (urgente) aandachtspunten leven.

### *5.1. Bedrijventerreinenmarkt overstijgt de sub regio's*

De regio Zuidoost-Brabant is verdeeld in vier sub regio's. De regionale economie houdt zich echter niet aan deze administratieve grenzen. Vraag en aanbod zijn binnen deze regio's communicerende vaten. Bovendien zijn de prognoses van STEC gebaseerd op de vraagontwikkeling van geheel Zuidoost Brabant. Afstemming is hierdoor noodzakelijk. Specifiek voor het regionaal bedrijventerrein vindt extra afstemming plaats en is een afzonderlijk proces opgestart (zie plan van aanpak, ander agendapunt).

## **B. Beslispunten met betrekking tot de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein.**

In de afspraken die gemaakt worden over de ontwikkeling van bedrijventerreinen in De Peel wordt de ontwikkelruimte van Helmond niet meegenomen. Helmond maakt hierover afspraken binnen het SGE. Echter is de ontwikkelruimte in Helmond uiteraard wel van invloed op de vraag vanuit de markt. De afspraken van Helmond binnen het SGE worden daarom gedeeld met de andere Peelgemeenten

Wat verder direct van invloed is, is de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein op 1 of 2 locaties. Hiervoor is door de Peelgemeenten opdracht gegeven voor nader onderzoek en een plan van aanpak. Dit is toegevoegd in de bijlage. Tijdens het bestuurlijk overleg op 9 april zal het plan van aanpak worden besproken. Bestuurlijk trekkers voor deze opdracht zijn Inge van Dijk, wethouder EZ Gemert-Bakel en Louis Swinkels, wethouder EZ Someren met ambtelijke ondersteuning door Helmond.

### Beslispunten op 9 april:

1. Kennis te nemen van het verslag van het bestuurlijk overleg Provincie-SGE-De Peel-Helmond, van 6 maart jl. (bijlage B1)
2. In te stemmen met het Plan van Aanpak afstemming FW Grootchalig Brainport oost (bijlage B2)

---

### **Toelichting en argumenten**

De hectaren van het regionaal bedrijventerrein moeten door Helmond geborgd worden in de programmering van Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Het regionaal bedrijventerrein behoort in de definities van de rapportage van STEC tot Functioneel Werkmilieu Grootchalig (FW Grootchalig = > 0,5 ha). Omdat er in dit segment veel plannen zijn in SGE, is het nodig dit in een bredere context te bekijken. In overleg met Stedelijk Gebied Eindhoven is daarom ambtelijk een Plan van Aanpak opgesteld om te komen tot die nadere afstemming.

Dit Plan van Aanpak valt uiteen in 2 delen, een locatie-onderzoek (getrokken door de Peelgemeenten) en de programmatische afstemming. Bij dit laatste deel zullen ook de gemeente Geldrop-Mierlo en Nuenen in ieder geval ambtelijk aanschuiven. Ook de gemeente Heeze-Leende is gevraagd aan te schuiven.

Doel van dit plan van aanpak is om te komen tot een intentieovereenkomst tussen de gemeenten in De Peel, de gemeenten in het Stedelijk Gebied en de provincie. Het Plan van aanpak is als bijlage bijgevoegd, alsmede het verslag van het Bestuurlijk Overleg dat daarover heeft plaatsgevonden met de Provincie op 6 maart jl.

### **Verdere planning**

Is opgenomen in het plan van aanpak (is wel adaptief en er wordt nog bekeken welke invloed de coronacrisis heeft)

### **Bijlagen:**

1. Verslag Bestuurlijk Overleg d.d. 6 maart 2020 (bijlage B1)
2. Plan van Aanpak afstemming FW Grootchalig Brainport oost (bijlage B2)

---

## **3. Voorstel**

1. Kennis te nemen van de concept rapport Programmering Bedrijventerrein De Peel. (bijlage A1)
2. In te stemmen met de beslispunten in het bestuurlijk overleg EZ De Peel van 9 april 2020 (bijlage A2)
3. Kennis te nemen van het verslag van het bestuurlijk overleg Provincie-SGE-De Peel-Helmond, van 6 maart jl. (bijlage B1)
4. In te stemmen met het Plan van Aanpak afstemming FW Grootchalig Brainport oost (bijlage B2)

---

## **4. Beoogd effect (optioneel)**

Het beoogde effect van het collegebesluit is een duidelijke positie inname in de sub regionale bedrijventerreinprogrammering die in juni 2020 afgerond moet zijn. Het effect is bovenal vraaggerichte ontwikkeling van bedrijventerreinen die bijdraagt aan de economie van Deurne en die past binnen de regionale ruimtelijk-economische ontwikkeling.

Door in te stemmen met de eerste strategie en akkoord te gaan met de extra voorwaarde voor Deurne is de kans het grootst dat op 9 april alle portefeuillehouder EZ in zullen stemmen met het rapport en de beslispunten. Daarna is het aan de colleges en de raden om al dan niet akkoord te geven op het rapport. Hierna kan het in juni ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie op de ontwikkeldag.

## 5. Argumenten

---

*Deurne kan 4 ha Kranenmortel-Zuid direct ontwikkelen en 4 ha indien er aan de voorwaarden wordt voldaan.*

Bij herontwikkelingenplannen in Deurne kunnen dus bestemmingsplanruimte uit de markt gehaald worden en reeds bestemde bedrijventerreinen worden aangepast. Hierdoor wordt ook bestemmingsplanruimte uit de markt gehaald. Met de voorgestelde afspraken ontstaat flexibiliteit om die bestemmingsplanruimte te benutten. Dit wordt in de komende periode door ons verder inzichtelijk gemaakt en de vraag wordt actief gemonitord waardoor prognoses bijgesteld zouden moeten worden.

In Deurne lopen momenteel projecten om bedrijfsgronden om te zetten naar bijvoorbeeld wonen of detailhandel. Deze vrijkomende hectares kunnen we dan inzetten om de 4 ha op oranje te ontwikkelen. Ook zouden we kunnen besluiten om netto minder uit te geven op Willige Laagt of zelfs een deel van Binderen-Zuid milieucategorie 2 uit de markt te halen. We creëren daarmee maximale flexibiliteit voor Deurne in onze ontwikkelstrategie.

We bereiken met bovenstaande dus niet dat de volledige 8 ha direct op groen worden gezet. 4 ha staat op groen en kan direct worden ontwikkeld. De andere 4 ha, die nu op oranje staan, komen op groen indien wij een vergelijkbaar aantal ha uit de markt halen.

Voor Deurne hebben we steeds als doel voor ogen gehad om 8 ha nieuw bedrijventerrein te kunnen ontwikkelen op Kranenmortel-Zuid. Dit doel kan nog steeds worden gehaald indien we in totaal 4 ha huidig bedrijfsbestemming uit de markt halen. Waar en hoe kunnen we zelf verder invullen.

Lopende zaken hierin zijn:

- De omzetting van 0,5 ha De Bottel van bedrijventerrein naar wonen.
- De ontwikkelingen op de Stationsstraat en Katoenstraat waar de scenario's momenteel worden uitgewerkt, totaal zou het om 2 ha kunnen gaan.
- De 2 ha milieucategorie op Binderen-Zuid die moeilijk verkoopbaar zijn.
- De voor nu berekende ontwikkeling van 4,6 ha netto Willige Laagt, maar dat wellicht netto minder zou kunnen.

Kortom, de inwisseling van de 4 ha kan op meerdere manieren gehaald kunnen worden. Vooralsnog houden we vast aan de prognose van Fanion door 8 ha extra aanbod te willen realiseren tot en met 2035.

## 6. Kanttekeningen

---

Op 9 april zal in een bestuurlijk overleg EZ het rapport worden voorgelegd en besproken. Hierin zal ook de gemeente Deurne stelling moeten nemen en wel/niet achter het rapport gaan staan. De kans is altijd aanwezig dat er geen bestuurlijke overeenstemming gevonden wordt.

Mocht er bestuurlijke instemming van de EZ bestuurders zijn, dan kan het rapport worden voorgelegd aan de colleges, gemeenteraden en aan de provincie op de ontwikkeldag in juni 2020.

---

## 7. Relatie Ontwikkelagenda (optioneel)

---

Ontwikkeling lokale bedrijventerrein draagt bij aan een gezonde lokale economie.

---

## 8. Financiën

---

Geen financiële risico's door dit besluit.

Dit advies is afgestemd met een financieel adviseur: **nee**.

---

## 9. Juridische aspecten

---

Geen juridische aspecten door dit besluit.

Dit advies is afgestemd met een juridisch adviseur van team Juridische Zaken: **nee**.

---

## 10. Communicatie

---

Geen communicatie nodig door dit besluit.

Dit advies is afgestemd met een communicatieadviseur: **nee**.

---

## 11. Vervolg en evaluatie (optioneel)

---

---

## 12. Bijlagen (optioneel)

---

1. Concept rapport BMC Bedrijventerreinprogrammering De Peel (bijlage A1)
2. Oplegnotitie voor het bestuurlijk overleg EZ De Peel van 9 april 2020 (bijlage A2)
3. Verslag van het bestuurlijk overleg Provincie-SGE-De Peel-Helmond, van 6 maart jl. (bijlage B1)
4. Oplegnotitie Plan van Aanpak afstemming FW Grootschalig Brainport oost (bijlage B2)

Datum: 13 juni 2023  
Uw kenmerk:  
Ons kenmerk: BI4504  
Classificatie: Vertrouwelijk  
Bijlagen

## Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost

Geachte Stuurgroep,

In de periode 2022-2023 heeft het verdiepend haalbaarheidsonderzoek plaatsgevonden naar de meest geëigende locatie voor een regionaal bedrijventerrein voor de oostelijke MRE regio. Deze notitie geeft een beknopte samenvatting van de bevindingen van het onderzoek en duidt richtingen voor de locatiekeuze voor een regionaal bedrijventerrein. Deze notitie is uitdrukkelijk bedoeld om de dialoog of discussie te ondersteunen. De tabel aan het einde van de notitie geeft een overzicht van de effect- en haalbaarheidsbeoordeling.

### Ruimte vraag en -invulling

*Ruimte vraag bevestigd. Mogelijk langere ontwikkeltermijn. Een nader uit te werken profiel waarbij de regionale vraag en minimale schaalgrote rand voorwaardelijk zijn. Ook vraag van bedrijven met hogere milieucategorie geprognosticeerd.*

Het betreft een zoeklocatie voor 150 hectare bruto om ruimte te geven aan in totaal 90 hectare bedrijvigheid (netto). Vanuit het 1Loket van zowel De Peel als SGE zijn lijsten van ruimte zoekende bedrijven gedeeld. Het totaal van de vraag naar percelen boven de 1 hectare in deze lijsten is meer dan 125% van het netto zoekgebied, in een verhouding van 50:50 tussen Peel en SGE. Aantekening daarbij is dat de lijst uit het SGE iedere 3 maanden wordt herzien, de lijst voor de Peel kent een langere doorlooptijd. Op beide lijsten komen op dit moment geen bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën voor.

Door adviesbureau STEC is een vraag & aanbod analyse gemaakt. Hieruit blijkt dat met de eerste fase (60 hectare netto) met de geprognosticeerde vraag tot 2030/2040 kan worden opgevangen. De economische ontwikkeling vraagt om extra arbeidsplaatsen, dit geeft een forse opgave om extra woningen en voorzieningen te realiseren. De beoogde regionale schaal is randvoorwaardelijk om voldoende aanbod van arbeidspotentieel te kunnen realiseren.

Om de gevraagde extra arbeidsplaatsen door economische ontwikkeling/opgave in de regio te realiseren ligt er een forse opgave om extra woningen en voorzieningen te realiseren en het woon-, leef- en vestigingsklimaat verder te upgraden. In kader van de schaaalsprong werkt de regio

hieraan. De schaa sprong is dus **randvoorwaardelijk** om de verwachte groei in arbeidsplaatsen door economische ontwikkeling te realiseren. Gebeurt dit niet dan kan de (potentiële) beroepsbevolking de gevraagde arbeidsplaatsen in het hoge scenario namelijk niet bijbenen

Voor het bedrijventerrein wordt voorgesteld geen focus te hebben op een specifieke categorie of doelgroep voorgesteld, maar te voorzien in de regionale behoefte. Deze richt zich voornamelijk op reguliere en grootschalige productie. Het nader uit te werken profiel zal invulling moeten geven aan; de regionale schaal, de schaalgrote van de bedrijven en de invulling als opvanglocatie voor regionale bedrijven die op de lokale bedrijventerreinen tegen de grenzen van hun groei aanlopen. Het STEC rapport geeft richting aan de profilering door een kansrijk profiel te schetsen met onder andere kavels van minimaal 1 hectare, grootschalig productie, duurzame bereikbaarheid en klimaat adaptieve uitvoering. De verdere uitwerking van onder andere het profiel zal aan moeten sluiten de 'ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant' en de 'visie bedrijventerreinen' (beide in afrondende fase). Door de verplaatsing komt op de lokale bedrijventerreinen ontwikkelruimte vrij voor nieuwe invulling.

Vanwege de geconstateerde vraag, kan ook aan regionaal gebonden grootschalige logistiek ruimte worden gegeven. In de prognose van STEC is wel sprake van een vraag naar een hogere milieu categorie in een orde grootte van 13 tot 26% van de vraag.

Gezien de ontvangen zoeklijsten en het STEC rapport, kan de oorspronkelijke ruimtevraag voor het zoekgebied worden vastgehouden. Daarmee scoren de locaties Lungendonk en Someren-Noord, op basis van omvang, hoog. De overige locaties vereisen, vanwege hun omvang, combinaties om aan de ruimtevraag te kunnen voldoen. Het STEC rapport geeft aan dat er vraag is naar bedrijvigheid met zwaardere milieucategorieën. De vraag naar zwaardere milieucategorieën dient meegewogen te worden. Locaties Vareschutz, Someren-Noord en -Eind zijn door de beperkte ruimte voor inwaarts zoneren en de naastgelegen woonkernen beperkt in het faciliteren van hogere milieucategorieën.

### **Financieel**

*Volledige exploitatie zoekgebieden met uitzondering van Someren-Eind negatief. Met nadere analyse en strategie zijn alleen Vareschutz en Someren-Noord (wanneer zij niet in combinatie worden ontwikkeld) niet financieel positief te maken.*

De exploitatie van alle gronden binnen de begrenzingen leiden, uitgezonderd Someren-Eind, tot een negatieve netto contante waarde. Het positieve saldo van Someren-Eind staat of valt met het ontbreken van een noodzaak tot opwaardering van de N266. Modelmatig zit de N266 met een realisatie op het randje van wel of geen maatregelen. Dit vormt een belangrijk exploitatierisico. Indien opwaardering noodzakelijk blijkt, wordt de exploitatie met circa 26 miljoen extra belast en wordt daarmee (ook) negatief (-19M).

De exploitaties van Lungendonk en Achterbroek zijn positief te maken door delen van de locatie en/of bestaande bedrijvigheid buiten de exploitatie te houden. De exploitatie kan positiever worden gemaakt door begrenzingen aan te passen of door het percentage uitgeefbaar gebied, dat nu is vastgesteld op 60%, te verhogen.

### **Water en bodem sturend**

*Vareschutz en Someren-Eind waterhuishoudkundig minder geschikt. Achterbroek waterhuishoudkundig en landschappelijk overweegbaar maar in provinciaal vastgestelde groenblauwe mantel.*

Vanuit ruimtelijk beleid en de filosofie 'water en bodem sturend' (de rijksopgave op basis van de kamerbrief; Water en Bodem sturend; 25-11-2022) wordt gestuurd op het ontwikkelen van locaties die ook bij toekomstig klimaat veilig zijn voor gebruikers. Er moet bij de locatiekeuze voor bebouwing rekening worden gehouden met het natuurlijk bodem- en watersysteem, waarbij de ontwikkeling hierbij aansluit. Hierbij is verbetering wenselijk en wordt minimaal uitgegaan van het niet afwentel principe. Dit pleit voor realisatie

in gebieden waar de minste technische oplossingen voor waterhuishouding hoeven te worden gerealiseerd. De signaleringskaart is in lijn met de opgave opgesteld door provincie Noord-Brabant, gemeenten en Brabantse waterschappen om aan te geven waar verstedelijking; niet (rood), minder goed (oranje) of wel (groen) kan. Lungendonk is 'oranje', Varendschut valt binnen bestaand bebouwd gebied. Bodem en water zijn, aangevuld met natuur en cultuurhistorisch landschap, als leidend principe meegenomen in de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant. In concreto scoren hiermee de locaties Varendschut (laaggelegen binnen beekdal en beperkt ruimte voor een hydrologisch neutrale ontwikkeling) en Someren Eind (hoge grondwaterstand) het laagst. De locatie Lungendonk heeft een hoge waterstand, zeker in de noordoosthoek van het zoekgebied. Met ophoging, genoeg ruimte voor waterberging en door de NOhoek slim in te passen met bijvoorbeeld een groenblauwe invulling wordt verwacht de water en bodem situatie kan verbeteren.

Achterbroek is in het provinciale beleid gekarakteriseerd als groenblauwe mantel. De verordening omschrijft de groenblauwe mantel als: *Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er gebieden opgenomen als verbinding tussen het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied; de groenblauwe mantel. Het werkingsgebied groenblauwe mantel ligt op gebieden met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.* (Interim Omgevingsverordening, Noord-Brabant 2022). De aanduiding groenblauwe mantel is een integrale afweging die op deze locatie niet duidelijk voortkomt vanuit de waterhuiskundige situatie. De groenblauwe mantel in het zoekgebied Achterbroek vormt een verbinding vanuit NNB in het westen als de kanaalzone in het oosten. Ook heeft het gebied cultuur- en landschappelijke waarde, deze waarde wordt ook onderschreven in het onderliggende bestemmingsplan ('Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en 'cultuurhistorisch waardevol'). Er worden geen aanknopingspunten gezien om van de aanduiding groenblauwe mantel af te wijken.

### **Energievoorziening**

*Toekomstige energievoorziening is randvoorwaardelijk. Inzet afhankelijk van preferente locatie(s). Someren-Eind door initiatief energielandschap meest geschikt voor overgangssituatie.*

Voor alle locaties geeft de afname- en invoedingcapaciteitskaart van Netbeheer Nederland een vooraankondiging voor structurele congestie. Dit houdt in dat er bijna geen transportcapaciteit beschikbaar is, en dat hiervan een melding is gedaan bij ACM. Voor de haalbaarheid van het bedrijventerrein is echter vooral de afnamecapaciteit van belang. Er wordt onderzocht wat de mogelijkheid is van congestiemanagement. Tot 2028 verwacht Tennet weinig mogelijkheden, welke ruimte er beschikbaar komt na 2028 is niet te voorspellen. Enexis tracht de capaciteit in Noord-Brabant te vergroten. Of verzwaring van het elektriciteitsnet in 2030 voldoende is voor de aansluiting van nieuwe ontwikkelingen, is onduidelijk. Gezien het knelpunt geen beoogde oplossing heeft is de haalbaarheid voor 2030 nog niet te voorspellen. Hierover zal afstemming plaats moeten vinden met netbeheerder en bevoegd gezag. Hiernaast zal voor de ontwikkeling middenspanning naar het gebied moeten worden gebracht (bestaande infrastructuur kan een ontwikkeling van deze grote niet dragen). Gezien de werkvoorraad bij Enexis is ook dit een uitdaging. Het beschikken van een netaansluiting met voldoende capaciteit is randvoorwaardelijk om te komen tot een operationeel regionaal bedrijventerrein.

Vanwege de beperkte netcapaciteit en met een doorkijk naar 2040 zal duurzame energievoorziening en circulariteit voor het bedrijventerrein in de ontwikkelingsstrategie veel aandacht vereisen. Een nadruk op afstemming vraag en aanbod, zelf- en ketenvoorzienend zijn, zullen randvoorwaardelijk zijn in de uiteindelijke profilering, inrichting en ontwikkeling.

Het bedrijventerrein aansluiten op het energielandschap Someren is een kans. Someren-Eind sluit vanwege de aangrenzende ligging hier het beste op aan.

### **Ontsluiting**

*Op basis van ontsluiting op hoofdwegennet zijn de 3 meest noordelijke locaties het meest geschikt. Mitigatie sluipverkeer Achterbroek en Someren-Eind vereisen aandacht.*

Bereikbaarheid en ontsluiting zijn kwaliteitscriteia voor nieuwe ontwikkellocaties voor werken in de SGE (en voor de andere regio's in Zuidoost-Brabant). Voor een bedrijventerrein is een adequate ontsluiting essentieel; bij voorkeur met zo min mogelijk overlast in de directe omgeving. Verder is ov bereikbaarheid van de locatie voor werknemers een belangrijk criterium.

Alle locaties ten noorden van de A67 bevinden zich op een logische toekomstige HOV-as (hoogwaardig openbaar vervoer).

In de huidige begrenzing scoort de locatie Achterbroek laag op adequate bereikbaarheid omdat sluipverkeer door Lierop niet kan worden voorkomen; locatie Someren-Eind is gevoelig voor sluipverkeer door de kom. De impuls voor een regionaal bedrijventerrein in de Peel is ontstaan vanuit het ruimtegebrek in Helmond. Ervan uitgaande dat de werklocatie mede een invulling geeft aan werkgelegenheid voor Helmond, is de constatering dat Someren-Eind buiten het bereik van een wenselijke woon-werkafstand voor een praktisch en middelbaar geschoolde doelgroep ligt (gerekend vanaf Helmond).

### **Maatschappelijk draagvlak**

*Maatschappelijke weerstand tegen Varenschut wordt het laagst ingeschat; tegen Someren-Noord het hoogst. De overige locaties zullen vergelijkbaar scoren.*

De realisatie van een regionaal bedrijventerrein zal op elke locatie leiden tot weerstand uit de (directe) omgeving. Hoe dicht bij een woongebied, en hoe meer belangen binnen het gebied, hoe meer weerstand verwacht kan worden. Afstand nemen van het gebouwd gebied is echter niet in lijn met het ruimtelijk orderingsbeleid van de provincie, waarbij uitgegaan wordt van het aansluiten aan bestaand stedelijk gebied. Ook het aantal woningen en (agrarische) bedrijven (die niet kunnen worden ondergebracht in het toekomstige bedrijventerrein) binnen de gebieden, zal de weerstand tegen een nieuwe invulling vergroten.

Daarmee zal de locatie Varenschut goed scoren op maatschappelijk draagvlak omdat hier de meest ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden geboekt. Maatschappelijke weerstand wordt het hoogst ingeschat voor Someren-Noord vanwege de landschappelijk cultuur-historisch waarde (o.a. houtwallen) van het gebied, de grootschalige recente kapitaalintensieve woningbouwontwikkeling en de woonkern ten zuiden van Someren-Noord.

### **Beperkende ontwikkelingen**

In het zoekgebied Varenschut heeft de gemeente Helmond besloten om in te zetten op de ontwikkeling van twee tijdelijke voorzieningen. De Time-out en een verblijfsvoorziening en huisvesting voor arbeidsmigranten zijn beide voorzien in het zuidelijke deel van het zoekgebied aan de Rochadeweg. Deze ontwikkelingen beperken de ontwikkelruimte doordat zij fysiek ruimte innemen in het zoekgebied. Daarnaast kunnen deze ontwikkelingen mogelijke activiteiten in het zoekgebied beperken omdat in die voorzieningen personen verblijven die bescherming genieten tegen diverse milieu-aspecten. Hierdoor zijn in een deel van het zoekgebied bedrijven / activiteiten mogelijk met een lagere maximale milieucategorie.

### **Discussie**

Na afronding van de zogenaamde Quick Scan zijn de nu onderzochte locaties geselecteerd voor nader onderzoek. Geen van de zoekgebieden voldoet aan alle wensen. Het ligt niet in de rede om eerder afgevalen locaties opnieuw op te voeren. Om de meest kansrijke locatie te kiezen ligt een mogelijke oplossing besloten in:

- een slimme combinatie van locaties en/of;
- nadere begrenzing van de locaties op basis van strategische verwerving en/of;
- aanpassing van het percentage uitgeefbaar.

De ontwikkeling van Someren-Noord wordt als niet realistisch haalbaar beschouwd. De geprognosticeerde hoge verwervingswaarde in combinatie met de al aanwezige functies, maar ook de ruimtelijke spreiding van deze functies, geven weinig mogelijkheden tot nadere begrenzing tot een beter exploitatieresultaat.

Met een grote absolute afstand tot het stedelijk gebied, in combinatie met een aanzienlijk exploitatierisico vanwege een mogelijke aanpassing van de N266, is Someren-Eind geen voorkeurslocatie.

Achterbroek is de locatie aan en daarmee zeer dichtbij een aansluiting op de A67. Ondanks de ogenschijnlijk goede bereikbaarheid (mogelijke overbelasting van A67 richting Eindhoven en negatief effect door sluipverkeer door Lierop) is deze locatie op basis van de groenblauwe mantel geen voorkeurslocatie. Dit omdat afwijken van de groenblauwe mantel niet haalbaar is, de solitaire ligging en er een redelijk alternatief voorhanden is.

Met de toepassing van strategische verwerving en begrenzing van Lungendonk op basis van de begrenzing in dit onderzoek is ook deze locaties niet groot genoeg om de hele opgave te kunnen huisvesten. Met deze constatering zijn de locaties uiteindelijk te klein voor de gehele opgave en moet er dus naar de combinatie Varenschut-Lungendonk worden gekeken, het vergroten van het zoekgebied Lungendonk is een alternatief.

Op basis van de ruimtelijke afweging resteert de combinatie: Varenschut-Lungendonk (bijlage II optie 1). De locaties Varenschut-Lungendonk sluiten goed aan bij de verstedelijkingsstrategie in de zin dat Varenschut direct aansluit aan het stedelijk gebied en daarmee een logische schakel vormt met Lungendonk. De tijdelijke ontwikkeling van de Time-out & Verblijfsvoorziening en de huisvesting voor arbeidsmigranten beperken de ontwikkelmogelijkheden van Varenschut (die door de kleine omvang al beperkt waren) verder. Voor locatie Lungendonk dient een afwijking van de provinciale (interim) verordening gemotiveerd te worden. Vanuit de filosofie bodem en water sturend is Varenschut een lastige locatie (laaggelegen binnen beekdalbegrenzing, beperkt ruimte voor een hydrologisch neutrale ontwikkeling); vanwege huidig gebruik is de locatie stedelijk afweegbaar; vanwege de gebiedskenmerken (beekdal) zou de locatie heden ten dagen niet meer zo snel ontwikkeld worden. De wateropgave zal in dit gebied leidend zijn. Ook voor Lungendonk zal er in de uitwerking rekening gehouden moeten worden met uitdagingen door de hoge grondwaterstand en het aangrenzende beekdal.

Met een meer strategische verwervingsstrategie voor Lungendonk zal in dit scenario onderzocht moeten worden in hoeverre zichtlocaties langs de N612 te realiseren zijn (om financiële potentie te verhogen), om de zichtbaarheid van het bedrijventerrein te garanderen. Met een juiste strategie zou de gezamenlijke ontwikkeling van Varenschut en Lungendonk tot een positief exploitatieresultaat moeten kunnen leiden. Het ligt niet voor de hand de uitgeefbaarheid voor Varenschut ter discussie te stellen. Haar ligging in een beekdal vereist voldoende (niet uitgeefbare) ruimte voor een adequate inpassing en de beoogde kwaliteitsverbetering.

De exploitatie van Lungendonk (-21 miljoen) kan worden geoptimaliseerd door een betere inpassing van de bebouwing langs de N612 (+12,6 miljoen). Daarnaast kan overwogen worden het lage percentage uitgeefbaar (netto ten opzichte van bruto) naar een hoger percentage van 70% te brengen (+43,2 miljoen), de juiste inpassing en het (milieu) effect van deze inpassing zal (in een planMER nader onderzocht moeten worden. Hierbij zouden de 'scherpe randjes' van de ontwikkeling van Lungendonk kunnen worden vermeden, in de vorm van behoud NNB en houtwallen. Behoud NNB en houtwallen kunnen dan indirect een bijdrage leveren aan de kwaliteitsopgave van het gebied. Het totale exploitatieresultaat zou daarmee positief kunnen worden gemaakt.

Op basis van een ruimtelijke afweging wordt Varenschut met Lungendonk mee ontwikkeld om zo een aansluitend stedelijk gebied te realiseren. De ontwikkeling van Varenschut heeft een negatieve financiële impact op de ontwikkeling (-21 miljoen). Als alternatief kan het zoekgebied van Lungendonk vergroot

worden om zo de volledige opgave van 150 hectare bruto in het zoekgebied Lungendonck te realiseren (bijlage I optie 2). Deze optie is ruimtelijk minder wenselijk maar komt in beeld door de financiële impact. De herbegrenzing sluit meer NNB-gebieden in, welke ingepast moeten worden. De exacte begrenzing van het plangebied moet nader uitgewerkt worden.

Het selecteren van Lungendonck met het bredere zoekgebied in combinatie met Varenschut geeft in het vervolgtraject ruimte. Zo kan in onder andere de OER (omgevingseffect rapportage, wordt gezien als bredere MER) gekeken worden naar realisatie met Varenschut en minder bij Lungendonck of juist het bredere zoekgebied van Lungendonck. Hiermee geeft dit bredere zoekgebied ruimte in het vervolgtraject.

Tabel: Overzicht effect- en haalbaarheidbeoordeling

| Aspect                                       | Criteria                                | Langendijk       |                        | Vennich                           |                        | Achterdijk       |                        | Someren Noord    |                        | Someren Oud                       |                              |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
|                                              |                                         | Eindscore Effect | Eindscore Haalbaarheid | Eindscore Effect                  | Eindscore Haalbaarheid | Eindscore Effect | Eindscore Haalbaarheid | Eindscore Effect | Eindscore Haalbaarheid | Eindscore Effect                  | Eindscore Haalbaarheid       |
| Beleid & Regelgeving                         | Gemeentelijk beleid                     | N.V.T.           | 0                      | N.V.T.                            | 0                      | N.V.T.           | 0                      | N.V.T.           | -                      | N.V.T.                            | 0                            |
|                                              | Waterschapsbeleid                       | N.V.T.           | 0                      | N.V.T.                            | -                      | N.V.T.           | 0                      | N.V.T.           | 0                      | N.V.T.                            | 0                            |
|                                              | Provinciaal beleid                      | N.V.T.           | -                      | N.V.T.                            | ++                     | N.V.T.           | -                      | N.V.T.           | 0/-                    | N.V.T.                            | -                            |
|                                              | Regionaal beleid ET                     | N.V.T.           | ++                     | N.V.T.                            | ++                     | N.V.T.           | ++                     | N.V.T.           | -                      | N.V.T.                            | -                            |
|                                              | Vrijtijdsconomie                        | N.V.T.           | ++                     | N.V.T.                            | ++                     | N.V.T.           | +                      | N.V.T.           | -                      | N.V.T.                            | ++                           |
|                                              | Maatschappelijk draagvlak               | N.V.T.           | -                      | N.V.T.                            | 0/-                    | N.V.T.           | -                      | N.V.T.           | -                      | N.V.T.                            | +                            |
| Milieu - Bodem                               | Bodemkwaliteit                          | -                | +                      | -                                 | +                      | 0                | +                      | ++               | +                      | ++                                | ++                           |
|                                              | Archeologie & CH                        | 0                | +                      | 0                                 | +                      | 0                | +                      | 0                | 0                      | +                                 | +                            |
| Milieu - Natuur en Ecologie                  | Beschermde soorten - leefgebieden       | 0                | 0                      | +                                 | +                      | 0                | 0                      | +                | +                      | +                                 | +                            |
|                                              | Beschermde soorten - verblijfsplaatsen  | +                | +                      | ++                                | +                      | 0                | +                      | +                | +                      | +                                 | +                            |
|                                              | Beschermde soorten - verbindingroutes   | 0                | 0                      | +                                 | +                      | +                | ++                     | 0                | +                      | +                                 | +                            |
|                                              | Beschermde natuurgebieden               | 0                | +                      | 0                                 | ++                     | +                | 0                      | +                | ++                     | +                                 | ++                           |
| Milieu - Stikstofdepositie en luchtkwaliteit | Stikstofdepositie                       | 0                | 0                      | +                                 | +                      | 0                | 0                      | 0                | 0                      | 0/+                               | +                            |
|                                              | Luchtkwaliteit                          | 0                | ++                     | +                                 | ++                     | 0                | ++                     | 0                | ++                     | 0/+                               | ++                           |
| Milieu - Klimaat en Water                    | Grondwaterkwantiteit                    | +                | ++                     | ++                                | ++                     | 0                | ++                     | 0                | ++                     | 0                                 | ++                           |
|                                              | Grondwaterkwaliteit                     | +                | ++                     | 0/+                               | ++                     | +                | ++                     | +                | ++                     | +                                 | ++                           |
|                                              | Wateroverlast                           | 0/+              | ++                     | +                                 | 0                      | 0                | ++                     | +                | ++                     | 0                                 | ++                           |
|                                              | Oppervlaktewaterkwaliteit               | +                | ++                     | +                                 | ++                     | ++               | ++                     | ++               | ++                     | ++                                | ++                           |
|                                              | Hittestress                             | -                | ++                     | ++                                | ++                     | -                | ++                     | -                | ++                     | -                                 | ++                           |
|                                              | Waterveiligheid                         | +                | +                      | + (negatief effect voor omgeving) | -                      | 0                | ++                     | 0                | ++                     | + (negatief effect voor omgeving) | -                            |
|                                              |                                         |                  |                        |                                   |                        | ++               |                        |                  |                        |                                   |                              |
| Milieu - Veiligheid                          | Risicobronnen                           | 0                | +                      | 0                                 | +                      | -                | +                      | 0                | +                      | 0                                 | +                            |
|                                              | Risicovolle activiteiten                | 0                | +                      | 0                                 | +                      | 0                | +                      | 0                | +                      | 0                                 | +                            |
|                                              | Effectgebieden                          | -                | +                      | -                                 | +                      | -                | +                      | -                | +                      | -                                 | +                            |
|                                              | Calamiteiten (blauwwater & opkomsttijd) | +                | +                      | +                                 | +                      | 0                | +                      | +                | ++                     | 0                                 | +                            |
| Milieu - Wegverkeerslawas                    | Wegverkeerslawas                        | 0                | +                      | 0                                 | ++                     | -                | ++                     | 0                | +                      | 0                                 | +                            |
| Milieu - Geur en Geluid                      | Industrielawas                          | -                | ++                     | -                                 | ++                     | -                | ++                     | -                | ++                     | -                                 | ++                           |
|                                              | Geurhinder                              | 0/+              | ++                     | -                                 | ++                     | 0/+              | ++                     | 0                | ++                     | -                                 | ++                           |
| Verkeer                                      | Doorstroming                            | -                | ++                     | 0/-                               | ++                     | -                | -                      | -                | -                      | 0/+                               | ++                           |
|                                              | Verkeersveiligheid                      | 0                | ++                     | 0                                 | ++                     | +                | +                      | +                | +                      | 0                                 | ++                           |
|                                              | Mobiliteitstransitie                    | ++               | ++                     | ++                                | ++                     | +                | +                      | 0                | +                      | -                                 | +                            |
| Landschap                                    | Voedsel & Landbouwtransitie             | -                | 0                      | -                                 | -                      | -                | -                      | -                | 0                      | -                                 | 0                            |
|                                              | Cultuur & Historie                      | -                | 0                      | +                                 | +                      | -                | ++                     | -                | ++                     | 0                                 | 0                            |
|                                              | Groene recreatie                        | -                | +                      | +                                 | +                      | -                | 0                      | -                | +                      | 0                                 | +                            |
|                                              | Natuurlijkheid                          | -                | -                      | +                                 | ++                     | -                | -                      | -                | -                      | 0                                 | +                            |
|                                              | Ruimtelijkheid                          | -                | +                      | +                                 | ++                     | -                | -                      | -                | -                      | -                                 | 0                            |
|                                              | Verstedelijking                         | -                | 0                      | 0                                 | ++                     | -                | 0                      | 0                | +                      | 0                                 | +                            |
| Verwering en grondexploitatie                | Globale financiële resultaten           | N.V.T.           | -24M                   | N.V.T.                            | -24M                   | N.V.T.           | -15M                   | N.V.T.           | -55M                   | N.V.T.                            | +7M                          |
|                                              | Mitigatie                               | N.V.T.           | +                      | N.V.T.                            | -                      | N.V.T.           | 0                      | N.V.T.           | -                      | N.V.T.                            | +                            |
|                                              | Exploitatierisico                       | N.V.T.           | gering                 | N.V.T.                            | gering                 | N.V.T.           | gering                 | N.V.T.           | hgt                    | N.V.T.                            | aanpak op versterking 2020's |

## Bijlage I: Rapporten en status

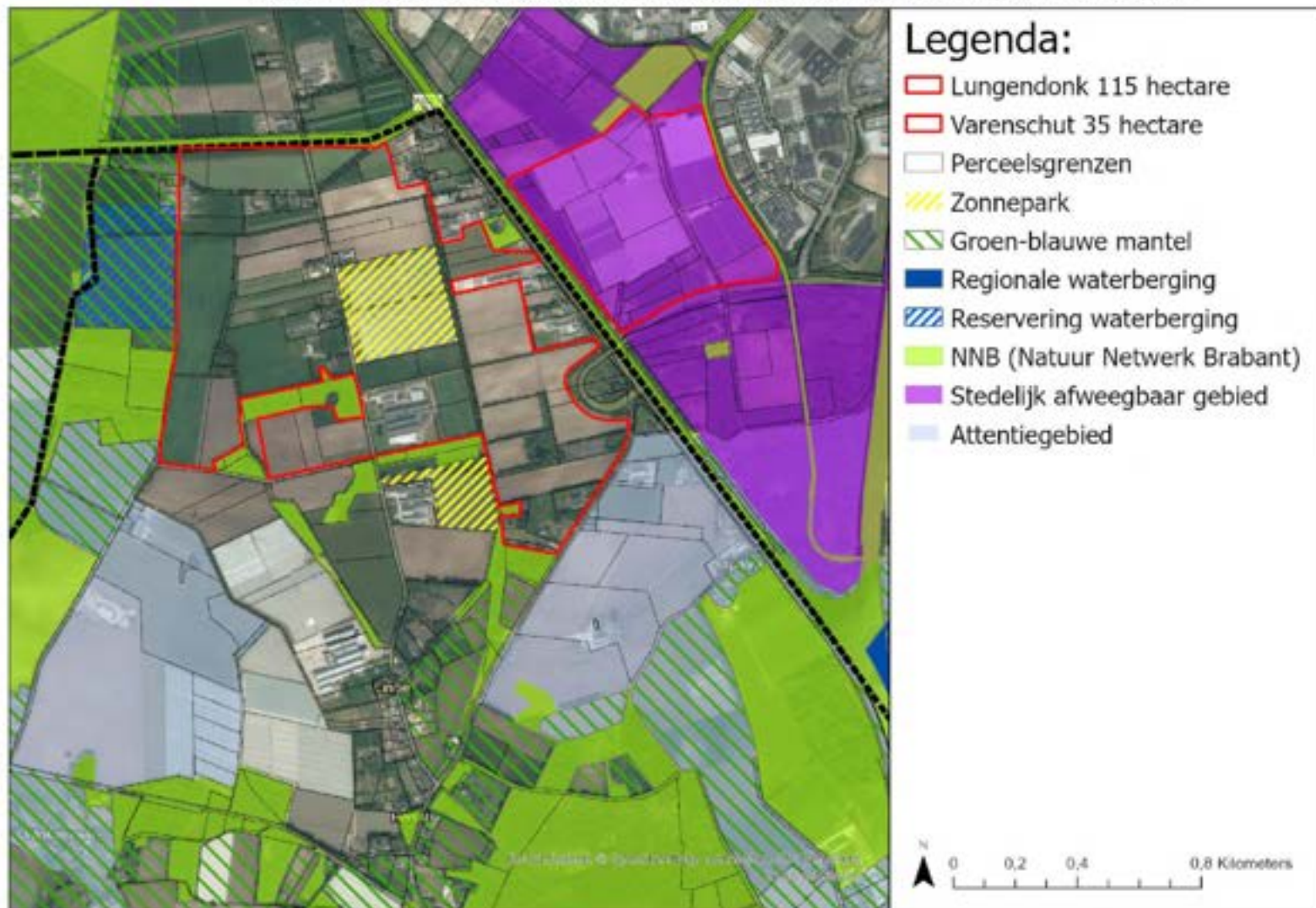
| Rapport                                         | Auteur                | Datum       | Status                 | Procedureel |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-------------|------------------------|-------------|
| Uitgangspuntennotitie                           | RHDHV                 | 27 jan 23   | definitief             | vaststellen |
| Huidige en referentiesituatie                   | RHDHV                 | 31 maart 23 | definitief             | vaststellen |
| Effect- en haalbaarheidsonderzoek               | RHDHV                 | 12 april 23 | definitief             | vaststellen |
| Adviesrapport Effect- en haalbaarheidsonderzoek | RHDHV/<br>Grondgidsen | 4 mei 23    | definitief             | vaststellen |
| Oplegnotitie                                    | RHDHV                 | 8 mei 23    | 3 <sup>e</sup> concept | behandelen  |
| Verdieping behoefte bedrijventerrein            | STEC                  | ?           | 2 <sup>e</sup> concept | vaststellen |

Geadviseerd wordt deze rapporten niet openbaar te maken. Vanwege de proceduredtijd zal basisinformatie in de tijd wijzigen en tot onduidelijkheid en/of verwarring leiden. Alle documenten worden in de planologische procedure verder uitgewerkt en bijgewerkt en vervolgens voor inspraak openbaar.

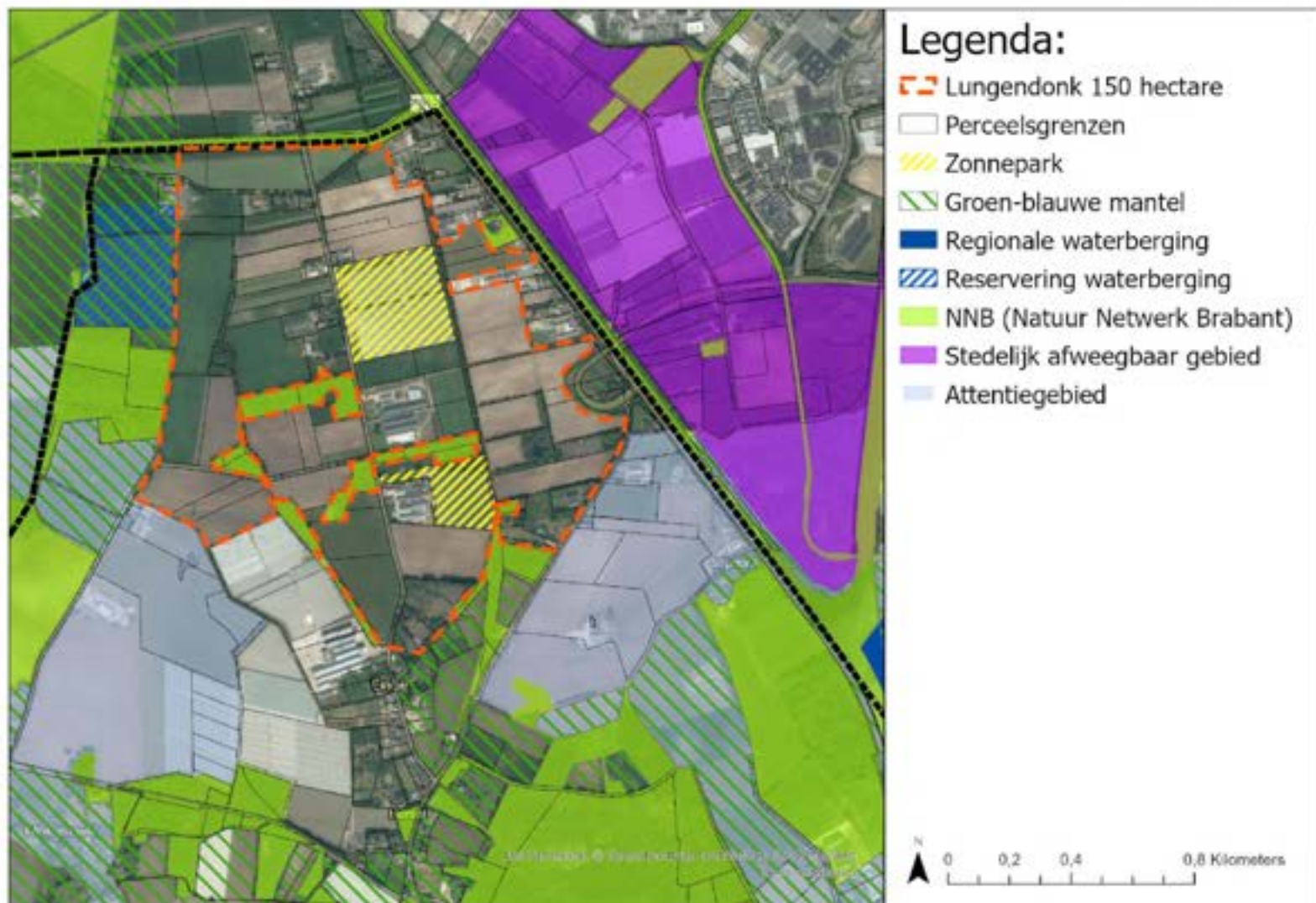
Voorgesteld wordt om een overkoepelende notitie vanuit de ambtelijke begeleidingsgroep als openbaar document te hanteren.

## Bijlage II: Globale (her)afbakening locaties

### Optie 1: indicatieve zoekgebieden Varenschut (35 hectare) & Lungendonk (115 hectare)



Optie 2: indicatief zoekgebied Lungendonk vergroten naar 150 hectare



## RAADSINFORMATIEBRIEF

---

|                            |                                                                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp:</b>          | Raadsinformatiebrief Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost. |
| <b>Registratienummer:</b>  |                                                                 |
| <b>Datum:</b>              | 25 februari 2025                                                |
| <b>Portefeuillehouder:</b> | T. Oomen                                                        |
| <b>Nummer:</b>             |                                                                 |

---

Geachte heer, mevrouw,

Op 25 februari 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders de intentie tot deelname aan de gemeenschappelijke regeling Regionaal bedrijventerrein (RBT) Brainport-Oost vastgesteld. Door middel van deze raadsinformatiebrief wordt de raad hiervan op de hoogte gebracht.

### Aanleiding

In 2019 is een proces gestart door de vijf Peelgemeenten en de gemeente Helmond - samen met de provincie, het waterschap en de subregio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) - om een regionaal bedrijventerrein aan de oostzijde van Brainport te realiseren. Dit proces heeft geresulteerd in het 'Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost', welke vastgesteld is door het college en door u is bekrachtigd op 24 september 2024.

In 2023 heeft dit geresulteerd in het vestigen van een voorkeursrecht op het gebied Lungendonk - Varendschut in de gemeenten Someren en Helmond.

Sindsdien is gewerkt aan de business case, financieringsmogelijkheden, milieuscan en een passieve grondverwerving. Daarnaast is met gemeenten in de regio gemeenten een eerste stap gezet in het oprichten van een organisatie die de ontwikkeling van dit regionaal bedrijventerrein gaat realiseren. Het bevestigen van de intentie tot deelname en het vaststellen van de uitgangspunten is een eerste stap om te komen tot het oprichten van een organisatie die de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein gaat realiseren.

### Genomen besluit

De colleges van de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren namen op 25 februari 2025 het volgende besluit:

1. De uitgangspunten voor de samenwerkingsvorm RBT Brainport-Oost vast te stellen;
2. De intentie tot deelname aan de op te richten gemeenschappelijke regeling RBT Brainport Oost te bevestigen;
3. De raadsinformatiebrief vast te stellen en aan de gemeenteraad te zenden.

**Ad. 1:** De uitgangspunten voor de samenwerkingsvorm RBT Brainport-Oost vast te stellen  
De volgende uitgangspunten vormen het kader voor het uitwerken van het ontwerp van de gemeenschappelijke regeling en het bedrijfsplan.

**Uitgangspunt 1:** Brainport Oost wordt gevestigd op de locaties Lungendonk en Varendschut, op het grondgebied van respectievelijk de gemeenten Someren en Helmond.

Het oorspronkelijke Wvg-gebied van circa 150 hectare is, met verkleining van Lungendonk, teruggebracht naar circa 100 hectare. Dit gebied vormt het uitgangspunt voor de vestiging van Bedrijventerrein Brainport Oost en de uitwerking van de businesscase.



*Principeschets (variant) RBT Brainport Oost*

De hoofdlijnen van het profiel voor het Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost (RBT) is grootschalige bedrijvigheid met ruimte voor Brainport-gerelateerde logistiek. De basis van het profiel bestaat uit de reeds aanwezige bedrijven in de Peel en de directe omgeving in Zuidoost-Brabant die willen uitbreiden en verplaatsen. Dit sluit aan op het 'makersdistrict' van Zuidoost-Brabant, een gebied met een omvangrijk en gevarieerd cluster aan praktisch ingestelde maakbedrijven, met bijzondere accenten op foodtech en automotive. Het gros van deze bedrijven is direct of indirect verbonden aan het hightech ecosysteem van de Brainport en daarmee ook essentieel voor haar economisch succes.

*Uitgangspunt 2: De samenwerking wordt vormgegeven door middel van een gemeenschappelijke regeling 'Openbaar lichaam'.*

Samenwerking op basis van een gemeenschappelijke regeling 'Openbaar lichaam', is het uitgangspunt voor de oprichting en exploitatie van Brainport Oost. Gelet op de aard van de taak, het belang dat partijen hechten aan het maatschappelijke en openbaar belang en het gegeven dat het realiseren van het RBT BPO gedurende de looptijd van de regeling beleidsrijke bijsturing nodig kan hebben, wordt voorgesteld om voor de samenwerking RBT BPO te kiezen voor een gemeenschappelijke regeling met een openbaar lichaam.

***Uitgangspunt 3:** De gemeenschappelijke regeling wordt opgericht met als deelnemers de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren.*

Genoemde gemeenten staan positief tegenover deelname aan de gemeenschappelijke regeling. Deelname van deze gemeenten aan de gemeenschappelijke regeling vormt het uitgangspunt.

Hiermee wordt niet uitgesloten dat met andere gemeenten kan worden samengewerkt op andere wijze dan door deelname in de gemeenschappelijke regeling (zie uitgangspunt 7).

***Uitgangspunt 4:** Aan de gemeenschappelijke regelingen worden uitsluitend collegebevoegdheden gedelegeerd.*

In de bijeenkomst van de ambtelijke werkgroep van 28 november 2024 is geconstateerd dat het uitvoeren van collegebevoegdheden het meest passend is bij de opgaven van de samenwerking.

***Uitgangspunt 5:** De gemeenschappelijke regeling kent een gebalanceerde stemverhouding waarbij geen van de deelnemers een vetorecht heeft en bij besluitvorming consensus wordt nagestreefd.*

De term 'gebalanceerd' doelt op het feit dat deelnemers aan de regeling zeggenschap hebben naar de omvang van bijdragen en het dragen van risico. Daarnaast wordt met gebalanceerd bedoeld op een adequate borging van zeggenschap (en risico) tussen de deelnemende gemeenten. Hierbij heeft geen van de deelnemers een vetorecht en bij besluitvorming wordt consensus nagestreefd. De daadwerkelijke afspraken hierover, zoals over de stemverhouding en het quorum, worden nader uitgewerkt in de gemeenschappelijke regeling zelf.

***Uitgangspunt 6:** Een passende verdeling tussen bijdragen, verdeling van opbrengsten en risico's wordt uitgewerkt in het bedrijfsplan.*

Het bedrijfsplan wordt uitgewerkt in het voorjaar van 2025.

***Uitgangspunt 7:** De gemeenschappelijke regeling biedt een expliciete mogelijkheid om afspraken te maken met andere gemeenten of de provincie over financiële bijdragen en ambtelijke ondersteuning aan de gemeenschappelijke regeling. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over de wijze waarop Brainport-Oost bijdraagt aan regionale doelstellingen.*

De gemeente Eindhoven heeft aangegeven graag bij te dragen aan de samenwerking, op andere wijze dan door deelname aan de gemeenschappelijke regeling zelf<sup>1</sup>. De wijze waarop financiële en ambtelijke bijdragen zich verhouden tot opbrengsten uit exploitatie, zeggenschap en het dragen van risico moet nader worden uitgewerkt. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft aangegeven graag bij te dragen aan de samenwerking, maar op welke wijze (deelnemer of samenwerkingspartner) is nog niet duidelijk.

***Uitgangspunt 8:** De gemeenschappelijke regeling wordt zodanig vormgegeven dat bestuurlijke drukte beperkt blijft.*

Uitgangspunt is dat de gemeenschappelijke regeling een algemeen en dagelijks bestuur kent, om de bestuurlijke drukte te beperken. De meest betrokken deelnemers zullen in ieder geval deel uit maken van het dagelijks bestuur.

***Uitgangspunt 9:** De gemeenschappelijke regeling treedt in werking uiterlijk op 1-1-2026.*

Inwerkingtreding van de gemeenschappelijke regeling per ingang van het nieuwe jaar – 2026 – wordt als uitgangspunt genomen, als meest aangewezen moment. Dit gezien de stappen die nodig zijn in het besluitvormingsproces in de colleges en raden van de beoogde deelnemers. Voor het oprichten van een gemeenschappelijke regeling waarin de

<sup>1</sup> Voorts zij opgemerkt dat de Provincie Noord-Brabant onderzoekt of aan het RBT een lening kan worden verstrekt tegen een aantrekkelijke rente. Uiteraard zal RBT zich in de bedrijfsplanfase ook oriënteren op andere financiers.

gemeenteraden geen deelnemer zijn is een zienswijzeprocedure op het ontwerp van de regeling en een procedure van toestemming en instemming vereist. De benodigde procestijd hiervoor bedraagt gemiddeld negen maanden.

***Ad. 2: De intentie tot deelname aan de op te richten gemeenschappelijke regeling RBT Brainport Oost te bevestigen***

Het bevestigen van de intentie tot deelname aan de gemeenschappelijke regeling RBT Brainport Oost is een belangrijke stap om te komen tot het oprichten van een organisatie die de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein gaat realiseren. Steun voor de verdere uitwerking van de concept-gemeenschappelijke regeling wordt hiermee bekrachtigd.

***Ad. 3: De raadsinformatiebrief vast te stellen en aan de gemeenteraad te zenden***

Met voorliggende raadsinformatiebrief wordt hieraan invulling gegeven.

**Financiën**

In eerdere communicatie naar colleges en raden van de convenantgemeenten is aangegeven dat de grondexploitatie vooralsnog een negatief resultaat laat zien van circa € 16 miljoen. Het uitgangspunt van de grondexploitatie is en blijft uiteraard om richting een neutraal eindresultaat te komen.

De inzet van de provincie is om mee te doen aan het verkleinen van de financiële risico's en de mogelijke onrendabele top van RBT Brainport Oost. Hiervoor wordt mogelijk de immunisatieportefeuille aangewend, waarover voor de zomer van 2025 besluitvorming in GS en PS plaatsvindt. Bij concretere uitwerking naar een voorlopig ontwerp in 2025 wordt tevens beoogd tot aanscherping van de grondexploitatieberekening te komen. Een hogere grondprijs voor logistieke kavels zal meegenomen worden bij de herziening van de grondexploitatie.

Op basis van bovenstaande, en de mogelijke hulp vanuit de provincie Noord-Brabant, Eindhoven en andere SGE-gemeenten is een budgettaire neutrale exploitatie haalbaar. Met de huidige stand van zaken en bovenstaande informatie wordt thans ingeschat dat het exploitatieresultaat tussen € 0 en € - 5 miljoen euro zal liggen. Indien er een negatieve grondexploitatie resteert, wordt het tekort door de deelnemende gemeenten gedeeld op de door de BBV voorgeschreven wijze (winsten / verliezen nemen conform voortgang grondexploitatie).

De gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren dragen elk, gedurende de drie jaren 2023, 2024 en 2025, jaarlijks 100.000 euro bij. Van deze in totaal € 1,8 miljoen zijn onder andere bekostigd de projectorganisatie, de locatiestudie, de principeschetsen en onderbouwing, de grondexploitatieberekening, de milieuscan en ook de (externe) advieskosten om te komen tot de oprichting van de beoogde samenwerking. De uitvoeringskosten tot eind juni 2025 bedragen € 1,2 miljoen. Er rest dan een nog bedrag van ruim € 600.000. Het resterende budget lijkt daarmee toereikend om in de tweede helft van 2025, naast de oprichting van de samenwerking, ook nog stappen te zetten in het ruimtelijk proces zoals het uitvoeren van onderzoeken, het opstellen van een programma van eisen, het maken van een voorlopig ontwerp en het actualiseren van de grondexploitatieberekening.

Bij het volgende raadsbesluit zal opnieuw een geactualiseerde stand van zaken gedeeld worden.

### **Vervolg en inbreng van raad**

Een ambtelijke werkgroep onder begeleiding van extern bureau KokxDeVoogd gaat aan de slag om een ontwerp gemeenschappelijke regeling en een bedrijfsplan op te stellen.

Uiteindelijk beslist de raad of aan de beoogde samenwerking wordt deelgenomen. Aan de raad wordt op de volgende momenten gevraagd om zienswijze en besluitvorming raad:

- Begin april 2025: Ontvangst van ontwerp gemeenschappelijke regeling voor zienswijzen (8 weken reactietermijn)
- Medio juni 2025 – november 2025 (datum n.t.b.): Besluitvorming raad over de gemeenschappelijke regeling, waarin zienswijzen zijn verwerkt

Na verkregen toestemming kunnen de colleges de definitieve regeling vaststellen.

Wanneer alle colleges, na verkregen toestemming, hebben ingestemd kan de regeling worden bekendgemaakt (gepland eind november). Na de bekendmaking wordt de organisatie verder ingericht zodat deze zo spoedig mogelijk na bekendmaking kan gaan werken aan het realiseren van het RBT Brainport Oost.

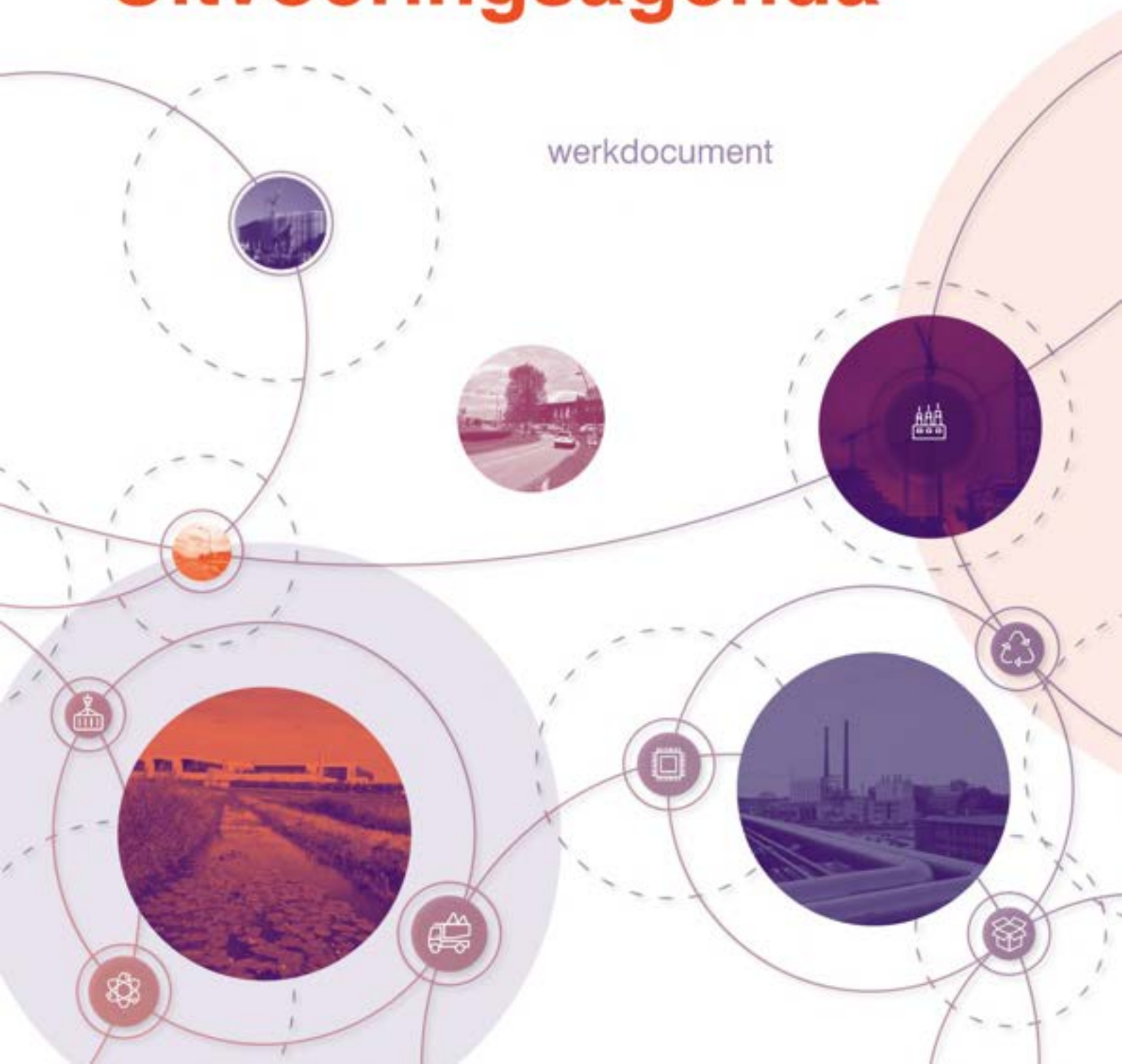
Als gevolg van de bovengenoemde planning zullen de convenantpartners formeel niet vóór 1 juli 2025 definitieve overeenstemming hebben bereikt over de tussen hen beoogde samenwerking. Hierdoor is het nodig de looptijd van het convenant te verlengen met een half jaar tot 1 januari 2026. Aan u wordt in het voorjaar gevraagd om in te stemmen met verlenging van het convenant tot 1 januari 2026.

Wethouder

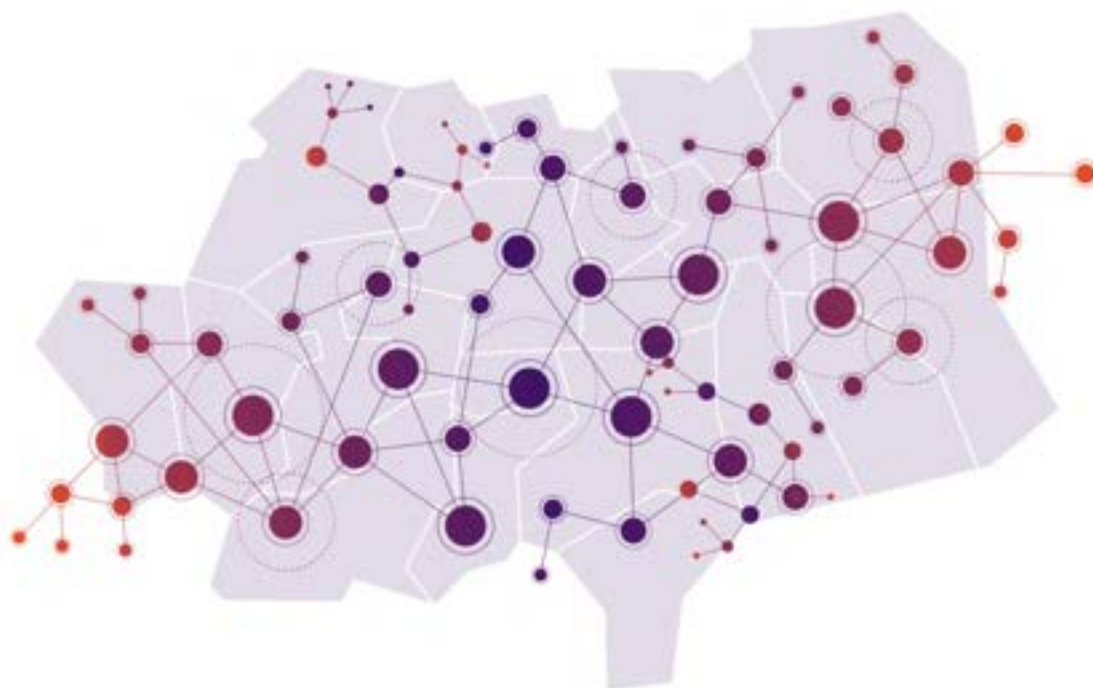
T. Oomen

# Regionale Programmering Werklocaties Zuidoost Brabant Uitvoeringsagenda

werkdocument



|           |                                                                |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                               | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Programmering werklocaties</b>                              | <b>5</b>  |
| 2.1.      | Provinciale prognose 2022                                      | 6         |
| 2.2.      | Regionale behoefte-raming                                      | 7         |
| 2.2.1     | Keuze voor EIB-hoog tot 2030 + EIB-laag tot 2040               | 7         |
| 2.2.2     | Impact en vertaling van ruimtelijk-economische keuzes          | 7         |
| 2.2.3     | De regionale ruimtevraag                                       | 9         |
| 2.3       | Regionaal aanbod werklocaties                                  | 10        |
| 2.3.1     | Inleiding                                                      | 10        |
| 2.3.2     | Opzet tabellen                                                 | 10        |
| 2.3.3     | Aanbodtabellen per werkmilieu                                  | 10        |
| 2.4       | Regionale vraag-aanbod-confrontatie                            | 10        |
| <b>3.</b> | <b>Actieprogramma</b>                                          | <b>11</b> |
| 3.1       | Uitwerking actieprogramma                                      | 12        |
| 3.2       | Inregelen nieuw samenwerkingsproces en -structuur              | 12        |
| 3.3       | Regionale programmering                                        | 12        |
| 3.4       | Opzetten monitoringsysteem                                     | 13        |
| 3.5       | Instrumenten om samen selectief te kunnen alloceren            | 13        |
| 3.6       | Uitwerken brainport principes (het kwaliteitskader)            | 13        |
| 3.7       | Samen bestaande werklocaties toekomstbestendig maken en houden | 16        |
| 3.7.1     | Opstart samenwerkingsstructuur                                 | 16        |
| 3.7.2     | Eerste voorzet voor een uitvoeringsprogramma                   | 17        |
|           | <b>Bijlage: Toelichting werkmilieus</b>                        | <b>20</b> |



# Inleiding



1

# Inleiding

De regionale programmering werklocaties Zuidoost Brabant bestaat uit 3 delen. De voorliggende concept-uitvoeringsagenda is het derde deel. Deze concept-uitvoeringsagenda bevat een actieprogramma waarin alle acties zijn opgenomen, die nodig zijn om de uitvoeringsstrategie (deel 2) uit te werken. Het uitvoeringsprogramma wordt een dynamisch document dat minimaal één keer per jaar (tijdens een Omgevingsdag) wordt geactualiseerd op basis van de voortgang in de uitvoering.

In de voorliggende conceptversie van de uitvoeringsagenda ontbreekt nog de zogenaamde 'programmering van nieuwe werklocaties', omdat deze momenteel nog niet volledig is. In de programmering werklocaties wordt vastgelegd welke werklocaties worden gezien als geprogrammeerd conform de Provinciale Omgevingsverordening. De programmering zal bestaan uit tabellen die informatie geven over zowel het actuele aanbod van werklocaties in Zuidoost Brabant alsmede de stand van zaken van de ontwikkeling van nieuwe locaties. Op basis van die informatie zal een vraag-aanbod-analyse worden gemaakt om de zogenaamde restopgave voor de regio te bepalen: dat is de ruimtebehoefte waarvoor in de regio nog nieuwe werklocaties moeten worden gezocht.

# Programmering werklocaties



# 2

## 2.1 Provinciale prognose 2022

In september 2022 heeft de provincie Noord-Brabant een nieuw prognose voor bedrijventerreinen vastgesteld<sup>1</sup>. De verwachte ruimtevraag is fors groter dan de vorige. Gedeputeerde Staten hebben de vier regio's in Noord-Brabant gevraagd om op basis van die prognose een nieuwe programmering voor bedrijventerreinen op te stellen. Zij stellen daarbij voor om minimaal op het niveau van EIB-Laag-scenario 2030 te programmeren en bovendien al rekening te houden met de ruimtevraag die na 2030 wordt voorzien. Om die doorkijk te kunnen maken heeft de provincie in haar prognose ook de verwachte uitbreidingsvraag tot 2040 in beeld gebracht. De prognose voor 2040 kent een grote bandbreedte, omdat de prognoseperiode verder in de toekomst ligt. De onzekerheden nemen hierdoor toe. In 2026 zal de prognose door de provincie worden geactualiseerd.

De verwachte ruimtebehoefte voor nieuwe werklocaties in Zuidoost Brabant is in onderstaande tabellen weergegeven. Deze zijn overgenomen uit het rapport "Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant" (Stec groep, 1 september 2022). In tabel 1 wordt de totale ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Zuidoost Brabant weergegeven.

Tabel 1: Uitbreidingsvraag in Zuidoost-Brabant in netto hectares

| Tijdperiode ▼        | Scenario ► | EIB Laag | EIB Hoog |
|----------------------|------------|----------|----------|
| 2022 tot en met 2030 |            | 242      | 376      |
| 2031 tot en met 2040 |            | 100      | 296      |
| 2022 tot en met 2040 |            | 324      | 672      |

In tabel 2 wordt de verwachte ruimtebehoefte voor de verschillende werkmilieus in Zuidoost Brabant weergegeven voor de periode t/m 2030. Voor de periode 2030-2040 is de verwachte groei in de prognose nog niet uitgesplitst naar werkmilieus. Een beschrijving van de werkmilieus is opgenomen in Bijlage 1.

Tabel 2: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Zuidoost-Brabant in netto hectare, 2022 t/m 2030

| Werkmilieu ▼                          | Scenario ► | EIB Laag | EIB Hoog |
|---------------------------------------|------------|----------|----------|
| Campus/Innovatiedistrict              |            | 14       | 27       |
| Gemengd stedelijk                     |            | 14       | 7        |
| Regulier                              |            | 68       | 102      |
| Grootschalige productie               |            | 65       | 105      |
| Grootschalige distributie (XXL > 3ha) |            | 81       | 114      |
| Totaal                                |            | 242      | 376      |

<sup>1</sup> De Kort, e. et al. (2022). Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant (nr. 21.308). Stec Groep (1 september 2022).

Deze geraamde ruimtebehoefte op basis van economische groei moet worden aangevuld met de zogenaamde vervangingsvraag. Deze ruimtebehoefte ontstaat als bedrijven verplaatst moeten worden omdat bedrijventerreinen worden getransformeerd naar andere functies. De vervangingsvraag in Zuidoost Brabant, zoals opgenomen in de provinciale prognose, is afgebeeld in tabel 3. Daaruit blijkt echter nog niet voor welk werkmilieu vervangende ruimte gezocht moet worden.

Tabel 3: Vervangingsvraag Zuidoost-Brabant

| Verwachte periode vervangingsvraag | Opgegeven hectares aan transformatie door gemeenten | Inschatting hectares waar daadwerkelijk vervangende ruimte voor nodig is (5tec Groep) |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022 tot en met 2025               | 7                                                   | 1                                                                                     |
| 2026 tot en met 2030               | 44                                                  | 24                                                                                    |
| Na 2030                            | 37                                                  | 17                                                                                    |
| Totaal                             | 87                                                  | 41                                                                                    |

## 2.2 Regionale behoefte-raming

### 2.2.1 Keuze voor EIB-hoog tot 2030 + EIB-laag tot 2040

De economische groei in Zuidoost Brabant ligt structureel hoger dan andere regio's in Nederland. Om die groei ook de komende jaren te kunnen faciliteren, moet de regio daarop voorbereid zijn door voldoende ontwikkelingsruimte op werklocaties te kunnen bieden. Om die reden kiest de regio voor de ambitie om te programmeren voor EIB Hoog 2030 en vooruit te kijken naar 2040 met EIB Laag. Indien de groei van de regio toch minder snel verloopt dat afgelopen jaren, is de regio met deze keuze al voorbereid op de periode na 2030.

### 2.2.2 Impact en vertaling van ruimtelijk-economische keuzes

De regio maakt de keuze om selectief te programmeren om het economisch profiel van regio en subregio's te kunnen versterken. Vanwege een schaarste aan beschikbare ruimte moeten keuzes worden gemaakt voor welke type bedrijfsactiviteiten wel en niet ruimte wordt gecreëerd via de programmering. Hiervoor is in de Visie op werklocaties voor toekomst-bestendige toppositie het economisch profiel van Zuidoost Brabant vastgelegd met accenten voor de verschillende subregio's. De provinciale prognose heeft daar nog geen rekening mee gehouden. Om die reden moet er nog een vertaling naar de regionale behoefte-raming worden gemaakt.

We gaan onderzoeken hoe groot het verschil zal zijn tussen de beleids-arme provinciale prognose en regionale behoefte-raming, op basis van selectieve groei. Daarbij is de aandacht in eerste instantie gericht op de

grootschalige werkmilieus, omdat daar gezien de schaarse ruimte de grootste ruimtelijke impact van wordt verwacht.

Om het onderzoek voor het werkmilieu grootschalige productie uit te kunnen voeren is een concretisering van de gekozen economische profielen nodig. Hiervoor wordt een methode gehanteerd die als zeef kan worden gebruikt om keuzes te kunnen maken voor te faciliteren bedrijfsactiviteiten bij nieuwvestiging, uitbreiding of verplaatsing. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de systematiek van de Standaard-Bedrijfs-Indeling (SBI). Hierbij gaat het niet om de administratieve indeling van een bedrijf bij de Kamer van Koophandel. Bekend is immers, dat de in het handelsregister van de Kamer van Koophandel opgenomen SBI-codes vaak niet actueel of compleet zijn. De SBI-systematiek wordt ingezet als middel om de feitelijke bedrijfsactiviteiten te bepalen die passen binnen het economische profiel van regio en subregio's.

In dit onderzoek zal ook aandacht worden gevraagd voor de consequenties van de ontwikkeling richting een circulaire economie. In de provinciale prognose kon daar nog beperkt aandacht aan worden besteed, omdat sprake was van een relatief nieuwe ontwikkeling waarvan de ruimtelijk impact nog onvoldoende geduid kon worden. Afgelopen jaren is daar nieuw onderzoek naar verricht op landelijk niveau, waaruit blijkt dat circulaire economie een aanzienlijke nieuwe ruimtevraag met zich mee kan brengen.

Voor het werkmilieu grootschalige distributie is ook een concretisering van de ruimtebehoefte nodig, omdat regionaal is afgesproken dat geen ruimte wordt geboden aan grootschalige distributie, tenzij sprake is van Brainport gelieerde logistiek. Om dit te kunnen doen zal het begrip Brainport gelieerde logistiek nog nader moeten worden gedefinieerd.

Op basis de ruimtelijk-economische keuzes zal een zeef toegepast worden om de regionale behoefte te ramen. Daar zal de ruimtebehoefte aan werklocaties op aangepast worden. De toepassing van de zeef zal consequent doorgevoerd moeten worden in de opeenvolgende programmeringsfasen en bij de uitgifte, omdat anders alsnog een tekort aan bedrijventerrein zal ontstaan. We hebben er immers voor gekozen om niet alle vraag te faciliteren. Dit betekent dat zowel in de onderzoeksfase, de planvormingsfase als de uitvoeringsfase de zeef toegepast zal worden.

De zeef is echter niet alleen een sturingsinstrument voor nieuwe bedrijventerreinen, maar ook voor bestaande. De 'zeef' kan ook toegepast worden bij 'heruitgifte' van bestaande bedrijventerrein bijvoorbeeld na revitalisering/herontwikkeling. Daarnaast zal bij de uitgifte van nieuw terrein aan een te verplaatsen bedrijf, de invulling van een eventueel achterblijvende locatie betrokken worden. Via te ontwikkelen uitgifteprotocollen zal gestuurd worden op de invulling van schuifruimte met bedrijven die binnen de zeef vallen.

### 2.2.3 De regionale ruimtevraag

Op basis van de voorgaande paragrafen kan de ruimtevraag voor nieuwe werklocaties in Zuidoost Brabant worden bepaald als alle benodigde informatie beschikbaar is. Dat is nu nog niet het geval:

- > Sinds de provinciale prognose is uitgebracht (september 2022) zijn in Zuidoost Brabant bedrijfskavels uitgegeven, waarmee al in een deel van de ruimtebehoefte is voorzien. De oppervlakte die hiermee gepaard gaat, moet van de regionale ruimtebehoefte worden afgetrokken. Het totaal-overzicht hiervan is nog niet compleet; de ontbrekende informatie wordt komende maanden verzameld en in het najaar van 2024 toegevoegd. Hierbij horen ook locaties waarvoor geldt dat gronden in principe al verkocht zijn maar nog niet (volledig) zijn gerealiseerd, zoals Parkforum-West in Eindhoven en Eeneind-West in Nuenen. Indien realisatie op deze locaties niet voltooid wordt, worden ze weer (gedeeltelijk) opgenomen in de programmeringstabellen.
- > Daarnaast wordt ook nog het onderzoek naar de regionale ruimtebehoefte voor de grootschalige werkmilieus uitgevoerd. Zodra de resultaten hiervan bekend zijn, kan de regionale ruimtebehoefte worden geconcretiseerd.

In tabel 4 zijn de netto-oppervlakten van de (voorlopige) regionale ruimtebehoefte weergegeven, die uit de provinciale prognoses voortkomen. Deze getallen worden aangepast als de hieronder genoemde acties zijn uitgevoerd.

Tabel 4: Regionale ruimtevraag o.b.v. provinciale prognose september 2022

| Werkmilieu's              | 2030 EIB hoog | 2030 EIB laag | Totaal 2040 |
|---------------------------|---------------|---------------|-------------|
| Campus                    | 27            | 7             | 34          |
| Gemengd stedelijk         | 27            | 7             | 34          |
| Regulier                  | 102           | 27            | 129         |
| Grootschalige productie   | 105           | 28            | 133         |
| Grootschalige distributie | 114           | 30            | 144         |
| Subtotaal                 | 375           | 99            | 474         |
| Vervangingsvraag          | 25            | 17            | 42          |
| Totaal                    | 400           | 116           | 516         |

#### Acties

- > **1. Uitwerken van een 'zeef'** voor het werkmilieu grootschalige productie (nieuwvestiging, verplaatsing, uitbreiding) per subregio, als input voor het uit te voeren onderzoek.
- > **2. Definieren c.q. afbakenen** van de term Brainport gelieerde logistiek voor het werkmilieu grootschalige distributie, mee te nemen in het uit te voeren onderzoek.
- > **3. Uitwerken van de circulaire opgave**, mee te nemen in het uit te voeren onderzoek.

- > **4. Onderzoek uit laten voeren** om de regionale ruimtebehoefte te bepalen aan de hand van actiepunten 1, 2 en 3.
- > **5. Voorstel maken voor Omgevingsdag** december 2024 om de behoefte-raming voor Zuidoost Brabant al dan niet aan te passen aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek.
- > **6.** Nadat de provincie een nieuwe prognose heeft gemaakt (naar verwachting in 2026) zal de **regionale behoefte ook herijkt worden**. Op dat moment zal ook de werking van de zeef worden geëvalueerd.

## 2.3 Regionaal aanbod werklocaties

### 2.3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk zal de programmeringstabellen voor de verschillende werkmilieus in Zuidoost-Brabant gaan bevatten. Deze tabellen kunnen twee keer per jaar worden aangepast via besluitvorming tijdens de Omgevingsdag:

- > **Omgevingsdag zomer**  
Op basis van de monitor wordt de ontwikkeling van werklocaties in brede zin in beeld gebracht (aanbodontwikkeling), gekoppeld aan nieuwe inzichten over de economische ontwikkeling (vraagontwikkeling). Op basis hiervan wordt een voorstel voor de Omgevingsdag voorbereid om alle tabellen waar nodig aan te passen.
- > **Omgevingsdag winter**  
Op basis van concrete ontwikkelingen in de verschillende fases kunnen bepaalde ontwikkelingen een fase verder worden gezet.

### 2.3.2 Opzet tabellen

P.M.

### 2.3.3 Aanbodtabellen per werkmilieu

P.M.

## 2.4 Regionale vraag-aanbod-confrontatie

P.M.

# Actieprogramma

# 3

## 3.1 Uitwerking actieprogramma

De Uitvoeringsstrategie en de Uitvoeringsagenda bevatten een veelheid aan acties. Gemeenten en provincie zijn zich ervan bewust dat deze acties niet allemaal tegelijk en met dezelfde snelheid kunnen worden uitgevoerd. Voor urgente acties in verband met de programmering zijn een concrete momenten benoemd dat de actie uitgevoerd moet zijn. Voor andere acties bewust nog niet, omdat er nog geen overzicht bestaat van de totale opgave, de daarvoor benodigde inzet en daarmee samenhangende realistische planning.

- > **Actie:** Om grip te krijgen op de totale opgave zal een aanjaagteam het actieprogramma uitwerken. Tijdens de Omgevingsdag in december 2024 wordt een eerste voorstel voor een uitgewerkt actieprogramma vastgesteld.

## 3.2 Inregelen nieuw samenwerkingsproces en -structuur

In de uitvoeringsstrategie is een nieuwe werkwijze geïntroduceerd voor de regionale programmering werklocaties. Dit vraagt structurele aanpassing van de regionale samenwerkingsproces en -structuur. Dit is niet van de ene op de andere dag geregeld. Het vraagt een zorgvuldig voorbereidingsproces waarin goede afspraken met elkaar worden gemaakt en ook heldere verwachtingen worden geschapen. Logischerwijs vraagt dit tijd, terwijl duidelijk is dat we niet een tijdje stil kunnen zitten op de voortgang in de programmering van de werklocaties. Oftewel: we verbouwen terwijl de winkel open is. Dit gebeurt door in eerste instantie te blijven werken via de huidige samenwerkingsstructuren. Pas als alle benodigde aanpassingen goed zijn geregeld, zal worden overgeschakeld naar de nieuw structuur.

- > **Acties:**
  - ambtelijk aanjaagteam inrichten om de papieren regionale programmering handen en voeten te geven;
  - voorlopig blijven we in de huidige samenwerkingsstructuur werken, waarbij de subregio's zelfstandig functioneren en de regionale afstemming via het ambtelijk en bestuurlijk kartrekkersoverleg verloopt.

## 3.3 Regionale programmering

In het najaar van 2024 zal de Regionale Programmering Werklocaties worden afgerond. Hiervoor moeten diverse acties worden uitgevoerd:

- > **Acties:**
  - in paragraaf 2.2.3 zijn diverse acties beschreven om de regionale

ruimtelijke vraag te kunnen bepalen.

- op basis van de resultaten van deze acties kan een vraag – aanbod - analyse worden uitgevoerd. Deze analyse heeft als doel om per werkmilieu te bepalen welke ruimtebehoefte in de regio nog resteert waarvoor nieuwe locaties gezocht moeten worden.

Tijdens de Omgevingsdag op 4 juli 2024 is afgesproken dat de resultaten van deze acties afgerond moeten zijn voor de Omgevingsdag in december.

## 3.4 Opzetten monitoringsysteem

Om adaptief te kunnen programmeren is het essentieel om de ontwikkeling van werklocaties goed te monitoren. Om dat efficiënt te kunnen doen is het nodig om afspraken te maken welke informatie op welke manier aangeleverd moet worden door gemeenten.

>

### **Acties:**

- er wordt een systematiek voor de monitoring van het programmeringsproces opgesteld; deze wordt in het voorjaar van 2024 voor de eerste keer ingezet ter voorbereiding op de Omgevingsdag zomer 2025;
- regio en provincie stemmen af op welke manier IBIS en de regionale monitoring maximaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

## 3.5 Instrumenten om samen selectief te kunnen alloceren

Om op gebied van allocatie van bedrijven ook op regionaal niveau samen te kunnen werken is het noodzakelijk dat door de subregio's op dezelfde wijze wordt gewerkt. Dit vraagt om het gebruik van eenzelfde systematiek voor de in te zetten instrumenten. Dit draagt ook bij aan het op eenduidige wijze van informatieverzameling voor de monitoring. Daarnaast is ook afgesproken dat gemeenten hun grondprijsmethodieken gaan afstemmen.

>

### **Acties:**

- de subregionale bedrijvenloketten danwel de gemeentelijke accountmanagers maken samen afspraken over:
  1. een model uitgifteprotocol
  2. model intakeformulier
  3. model leadlijsten
- door gemeenten danwel subregio's worden de grondprijsmethodieken afgestemd

## 3.6 Uitwerken Brainport Principes (het kwaliteitskader)

Gemeenten in de regio hebben de ambitie om alle werklocaties toekomstbestendig te maken. Met het opstellen van een kwaliteitskader op hoofdlijnen in de Ontwikkelstrategie is daarmee een eerste stap gezet. Uitwerking daarvan naar een bruikbaar en realistisch instrument zal nog plaatsvinden.

- > **Acties:** Het kwaliteitskader op hoofdlijnen zoals vastgelegd in de Uitvoeringsstrategie zal in overleg met de provincie worden uitgewerkt op basis van de volgende uitgangspunten:
  - Qua aanpak is er een verschil tussen nieuwe en bestaande werklocaties:
    1. Voor nieuwe locaties kan het kwaliteitskader vanaf het begin van het proces gelijk worden meegenomen; via locatiekeuze, planontwikkeling en realiseren. Via de beschreven systematiek van de programmering kan voor elke fase een vertaling worden gemaakt van het kwaliteitskader.
    2. Voor bestaande werklocaties is een andere strategie nodig; hoofdstuk 6 bevat hiervoor al enkele 'haakjes'.
  - Het kwaliteitskader moet ruimte en sturingsmogelijkheden bieden voor het brede scala aan werklocaties in de regio (zowel nieuw als bestaand), omdat elke werklocatie andere gebiedseigen kenmerken kent:
    1. Werkmilieu(s);
    2. Grootte;
    3. Ligging en omgevingDe mogelijkheden en het ambitieniveau op het gebied van kwaliteit kunnen hierdoor sterk verschillen. Een bepaalde vorm van maatwerk binnen een vaste systematiek is nodig.
  - Een procesaanpak opstellen zodat:
    1. het kwaliteitskader ook geborgd wordt;
    2. we tezamen ook daadwerkelijk aan de slag gaan met de kwaliteit en het toekomstbestendig maken van werklocaties;
    3. maatwerk geleverd kan worden die aansluit bij de regionale ambities en de intenties van het kwaliteitskader.

### Inspiratie voor de uitwerking

In het Regionale Afsprakenkader Wonen SGE 2022 (zie afbeelding 1) is een werkwijze voor het toepassen van Brainport Principes voor nieuwe woonlocaties opgenomen, inclusief het proces en de toetsing die daarbij hoort. Deze werkwijze is wellicht ook interessant voor de uitwerking van de Brainport Principes voor werklocaties.

### Doelen die moeten worden behaald zijn:

- > Van concurreren op kwantiteit naar samenwerken op kwaliteit;
- > Kwaliteitsverbetering (nieuwbouw-)woningaanbod in het gehele SGE;
- > De principes gelden overal, maar het resultaat kan verschillend zijn;
- > Stap naar een completer en diverser woningaanbod in het SGE;
- > Woningbouwprojecten meer nadrukkelijk een bijdrage laten leveren aan de 'gezonde, slimme en duurzame stad'

### Hoe gaan we dat doen?

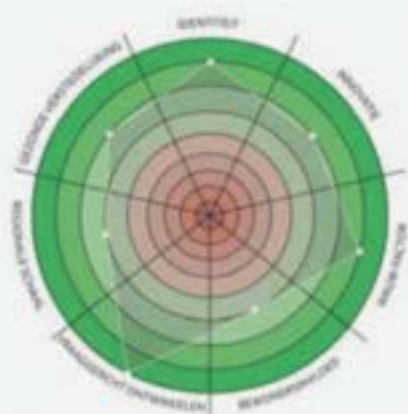
- > Gezamenlijk de lat hoog leggen - gezamenlijke ambitie met zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau voor nieuwbouwwoningen;
- > Elkaar en bouwers/ontwikkelaars prikkelen: "we doen niet meer wat we deden, vanaf vandaag gaan we het anders doen";

De 7 Brainport Principles zijn verbeeld in de ambitieroos. Deze ambitieroos is een hulpmiddel om de ambities van de Brainport Principles te visualiseren. Daarbij geldt:

- > Dat geen enkel thema 'onvoldoende' mag scoren.
- > Hoe groter het web (voorbeeld zie afb. 2) hoe hoger de score.
- > Een plan mag/kan op meerdere principes uitblinken.



Abbeelding 1: Lege ambitieroos



Abbeelding 2: fictief voorbeeld van ingevulde ambitieroos

## Procesafspraken

Tot het moment dat er een nieuw kwaliteitskader wordt vastgesteld in de regio, blijven de bestaande kwaliteitsafspraken, zoals kort benoemd op blz. 30 van de Uitvoeringsstrategie en in een opsomming weergegeven in een bijlage bij de Uitvoeringsstrategie, onverkort van kracht.

## 3.7 Samen bestaande werklocaties toekomstbestendig maken en houden

### 3.7.1 Opstart samenwerkingsstructuur

Om de regio aantrekkelijk te houden voor bedrijven en vanuit oogpunt van efficiënt ruimtegebruik is het noodzakelijk dat alle werklocaties aantrekkelijk en toekomstbestendig blijven of worden. Dit vraagt een langdurig en intensief proces, waarbij gemeenten actief met elkaar samenwerken. Dit laatste is nodig om beschikbare capaciteit, expertise, ervaring en middelen in de regio maximaal samen te benutten. Uiteraard kunnen we niet geheel zonder externe adviseurs werken, maar door zoveel mogelijk zelf te doen en regie te houden ontstaat gaat opgedane kennis en ervaring niet verloren. Essentieel daarbij is om de kennis en ervaring ook te delen met elkaar.

#### Idee voor samenwerkingsproces en -structuur

Een idee is om in een regionale werkstructuur te gaan samenwerken in ambtelijke werkgroepen per onderwerp. Daarbij worden werkgroepen bemenst vanuit de 4 subregio's en zal elke subregio een werkgroep 'trekken'. Per onderwerp/paragraaf wordt een werkgroep opgestart, waarbij allereerst een realistische planning gemaakt wordt, die aansluit op de beschikbare ambtelijke capaciteit. In de loop der tijd zal er wel sprake moeten zijn van een groeiscenario om de geformuleerde doelstellingen te behalen. Gemeenten hebben immers in de regionale visie verklaard hun verantwoordelijkheid en rol te zullen nemen op het gebied van intensivering, revitalisering/herstructurering, eventuele transformatie, parkmanagement en de relatie met vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (verder VAB's genoemd). Omdat hierbij wellicht structurele uitbreiding van personele capaciteit op het beleidsveld economie nodig zal zijn, zal hierover t.z.t. regionale afstemming plaatsvinden in de secretarissenkring. Desgewenst kunnen structureel of ad hoc gesprekspartners (bijvoorbeeld waterschap) uitgenodigd worden om actief mee te doen in een werkgroep.

We nemen per onderwerp indicatief een eerste uitvoeringsagenda met actiepunten op. De op te richten werkgroepen zullen dit vanuit haar expertise en aan de hand van de beschikbare capaciteit uitwerken in een concreet actieprogramma per onderwerp. Daardoor kan er sprake zijn van een door de tijd heen realistisch, maar groeiend ambitieniveau met toenemende efficiënte inzet vanuit gemeenten.

- > **Actie:** Een ambtelijk aanjaagteam wordt opgezet om een plan van aanpak op te zetten om in beeld te brengen wat ervoor nodig is om deze omvangrijke en meerjarige opgave samen op te pakken. Het gaat dan om zowel

om het in beeld brengen van een passende samenwerkingsstructuur als om een raming van de benodigde inzet en middelen. Op basis hiervan worden regionale afspraken gemaakt. Dit is essentieel om goed en succesvol aan de slag te gaan met elkaar.

### 3.7.2 Eerste voorzet voor een uitvoeringsprogramma

Het toekomstbestendig maken van bestaande werklocaties kent verschillende thema's. Hierover is bij het opstellen van deze Uitvoeringsagenda van het RPW al nagedacht. Per thema zijn al mogelijke actiepunten benoemd, die later worden uitgewerkt in het hiervoor genoemde actieprogramma.

Hieronder volgt een overzicht daarvan per thema.

#### Thema Intensivering

- Een planmatig onderzoek voor de regio uitvoeren om een beeld te krijgen van de potentiële intensiveringsmogelijkheden per bestaand bedrijventerrein.
- Op basis van dit onderzoek strategieën opstellen om de intensivering ook daadwerkelijk te realiseren
- De resultaten van dit onderzoek expliciet opnemen in de programmeringstabellen.
- Periodiek monitoren van 'gewonnen' bedrijfsoppervlak door intensivering en dit 'corrigeren' in de programmeringsopgave.
- Desgewenst het onderzoek uit te breiden met relevante kwaliteitscriteria zoals duurzaamheid, circulariteit en klimaat.
- Een gemeentelijke prioritering van aan te pakken bedrijventerreinen.
- Verkennende gesprekken met gevestigde bedrijven en vastgoedeigenaren per bedrijventerrein en bij wederzijds draagvlak de planmatige uitwerking van een intensiveringsproject. Indien wenselijk kunnen andere mogelijkheden om het bedrijventerrein toekomstbestendig en aantrekkelijker te maken worden meegenomen.
- Regionaal delen van kennis, ervaringen, menskracht en opzet van moderne financieringsvormen.

#### Thema Revitalisering/herstructurering

- Revitalisering/herstructurering expliciet opnemen in de uitvoeringsagenda van het Regionale Programma Werklocaties.
- Analyse van bestaande bedrijventerreinen en identificatie van revitaliserings- en herstructureringskansen.
- Onderzoek naar de haalbaarheid voor de oprichting van een Regionale Ontwikkelingsmaatschappij (ROM).
- Onderzoek naar de haalbaarheid van een Regionaal Ontwikkelfonds (ROF) voor financiering van projecten en ontwikkelingen van regionaal belang.
- Regionaal delen van kennis, ervaringen, menskracht.

## Thema Transformatie

- Transformatie expliciet opnemen in de uitvoeringsagenda van het Regionale Programma Werklocaties.
- Periodiek monitoren van verdwenen en te vervangen bedrijfsoppervlak door transformatie en dit toevoegen aan de programmeringsopgave.
- Tijdige identificatie van potentiële locaties voor transformatie op of nabij bestaande bedrijventerreinen.
- Toekomstperspectief voor het transformatiegebied.
- Toekomstperspectief voor het vertrekkende bedrijf(s)leven).
- Maatwerk plan van aanpak per transformatie.
- Regionaal delen van kennis, ervaringen, menskracht.
- Onderzoek naar mogelijkheden van een lokaal, subregionaal en/of regionaal ontwikkelfonds voor financiering van projecten.
- Kansen benutten voor een kwaliteitsimpuls en klimaatadaptieve inrichting realiseren.

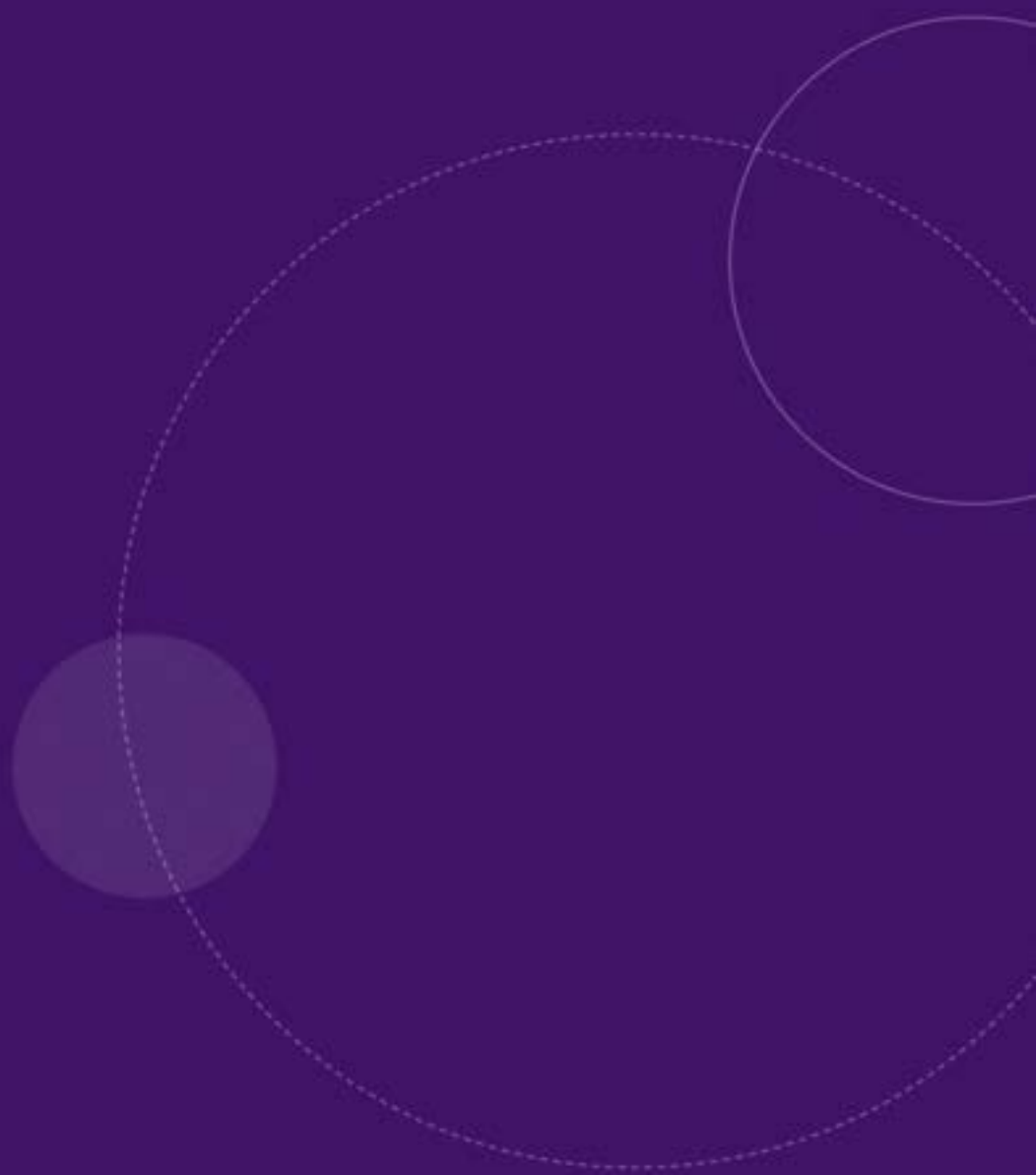
## Thema Parkmanagement

- Parkmanagement expliciet opnemen in de uitvoeringsagenda van het Regionale Programma Werklocaties.
- Deelname aan parkmanagement op nieuwe terrein is verplicht via de verkoopvoorwaarden.
- Gemeenten verkennen en stimuleren van mogelijke initiatieven aan parkmanagement op bestaande bedrijventerreinen.
- Regionaal delen van kennis, ervaringen, menskracht en opzet van moderne financieringsvormen.

## Thema Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB's)

- Afstemmen van VAB-beleid tussen beleidsvelden buitengebied en economie
  - De variëteit aan VAB-beleid binnen de regio in kaart brengen en effecten hiervan op vraag-aanbod van bedrijventerrein.
- > **Acties:**
- Het streven is om voor de Omgevingsdag van juli 2025 een uitgewerkt actieprogramma op hoofdlijnen met planning per onderwerp gereed te hebben.
  - Vanwege de schaarse ruimte in de regio wordt vooruitlopend op dit actieprogramma al gestart met een onderzoek naar intensiveringsmogelijkheden op werklocaties in de regio. Bij elke Omgevingsdag wordt de voortgang teruggekoppeld.

# Bijlage



# Bijlage Toelichting werkmilieus

## Campus



| Beschrijving              |                                                                                     |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Activiteiten              | Research and development, educatie, hoogwaardige productie                          |
| Type bedrijven            | AgriFood, HTSM en andere kennisintensieve (subsegmenten)                            |
| Marktregio (reikwijdte)   | Nationaal tot internationaal                                                        |
| Voorbeelden Moord-Brabant | High Tech Campus Eindhoven, Pivot Park Oss                                          |
| Locatiekenmerken          |                                                                                     |
| Bereikbaarheid weg        | Goede bereikbaarheid over de weg (nabij snelweg) is een pré                         |
| Multimodaliteit           | Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant                                  |
| Openbaar vervoer          | Minimaal bereikbaar met de bus, metro of treinstation is een sterke pré             |
| Milieucategorie           | Overwegend in cat. t/m 3.2. Bepaalde R&D activiteiten hebben hogere categorie nodig |
| Kavelomvang               | Doorgaans kleiner dan 1 ha                                                          |

## Gemengd stedelijk



| Beschrijving              |                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Activiteiten              | Handel, reparatie, (stedelijke) diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, consumentendiensten, bedrijfsverzamegebouwen, kleinschalige productie, R&D, opslag, werkplaats, last mile |
| Type bedrijven            | B2B & B2C, MKB, diensten, bouw, handel, kleinschalige stadslogistiek                                                                                                                     |
| Marktregio (reikwijdte)   | Stedelijk gebied                                                                                                                                                                         |
| Voorbeelden Moord-Brabant | Werkdonken Breda, Kanaalzone Tilburg                                                                                                                                                     |
| Locatiekenmerken          |                                                                                                                                                                                          |
| Bereikbaarheid weg        | GNabijheid uitvalswegen richting snelweg, aansluiting op fijnmazige stedelijke infra                                                                                                     |
| Multimodaliteit           | Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant                                                                                                                                       |
| Openbaar vervoer          | Bereikbaarheid met bus (evt onderdeel van ketenmobiliteit) en trein is een sterke pré                                                                                                    |
| Milieucategorie           | Overwegend in categorie 1, 2 en 3.1                                                                                                                                                      |
| Kavelomvang               | Gemengd tot ca. 1 ha                                                                                                                                                                     |

## Regulier werkmilieu



| Beschrijving              |                                                                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Activiteiten              | Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie, assemblage, transport, distributie |
| Type bedrijven            | B2B, MKB, bouw, groothandel, logistiek, industrie, diensten                            |
| Marktregio (reikwijdte)   | Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)                                   |
| Voorbeelden Moord-Brabant | Midden-Brabant Poort Gilze-Rijen, Bemmer Laarbeek                                      |
| Locatiekenmerken          |                                                                                        |
| Bereikbaarheid weg        | Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn een pré             |
| Multimodaliteit           | Nabijheid water- of spoorterminal is minder relevant                                   |
| Openbaar vervoer          | Bereikbaarheid met de bus is een pré                                                   |
| Milieucategorie           | Overwegend in de categorie 3.1 t/m 4.2                                                 |
| Kavelomvang               | Vaak een mix van kavels < 1 ha en enkele kavels tussen 1 a 2 ha                        |

## Grootschalige distributie



| Beschrijving              |                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Activiteiten              | Distributie, opslag, warehousing, assemblage                                                                                                                              |
| Type bedrijven            | E-commerce, logistieke dienstverlening, value added logistics, agrologistiek                                                                                              |
| Marktregio (reikwijdte)   | Regionaal tot internationaal                                                                                                                                              |
| Voorbeelden Moord-Brabant | Vossenbergh West Tilburg, Borchwerf II A Halderberge                                                                                                                      |
| Locatiekenmerken          |                                                                                                                                                                           |
| Bereikbaarheid weg        | Probleemloze, niet door woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer max. 5 minuten van snelwegafslag aan primaire logistieke as.                                    |
| Multimodaliteit           | Nabijheid water- of spoorterminal is een pré voor overslag van bulk- en containergoed                                                                                     |
| Openbaar vervoer          | Nabijheid van arbeidspotentieel en bereikbaarheid via ov daarmee in belang gestegen als locatiefactor. Openbaar vervoer en gezamenlijke vervoersoplossingen zijn een pré. |
| Milieucategorie           | Overwegend categorie t/m 3.2, incidenteel 4.2 (ADR/chemisch)                                                                                                              |
| Kavelomvang               | (Overwegend ) vanaf 3 ha                                                                                                                                                  |

## Grootschalige productie



| Beschrijving              |                                                                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Activiteiten              | Productie, recycling, circulair                                                        |
| Type bedrijven            | O.a. chemie, HTSM, industriële bouw (prefab), voedingsmiddelenindustrie                |
| Marktregio (reikwijdte)   | Regionaal tot nationaal                                                                |
| Voorbeelden Moord-Brabant | BZOB Helmond, Vosdonk Ettenleur (veelal delen van...)                                  |
| Locatiekenmerken          |                                                                                        |
| Bereikbaarheid weg        | Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg verliest, snelweg is pré |
| Multimodaliteit           | Nabijheid water- of spoorterminal een randvoorwaarde (bepaalde segmenten) of pré       |
| Openbaar vervoer          | Bereikbaarheid met OV is van ondergeschikt belang                                      |
| Milieucategorie           | Hogere milieucategorieën: 4.1 of hoger                                                 |
| Kavelomvang               | Overwegend kavels vanaf ca. 1 ha                                                       |

## Colofon

Regionale Programmering Werklocaties Zuidoost Brabant - Uitvoeringsstrategie

## Document

definitief

## Versie

31 mei 2024

## Opgesteld door

de 21 gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven

## Procesregie

5.1.2.e

5.1.2.e

## Auteurs

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

## Gebruik concept-teksten 2023

In opdracht van de vier subregio's van de Metropoolregio Eindhoven zijn in 2023 concept-teksten opgesteld voor een Regionale Programmering Werklocaties door adviesbureau BMC. Bij de totstandkoming van dit document is, met toestemming van en dank aan adviesbureau BMC, gebruik gemaakt van deze concept-teksten. Deze teksten zijn geciteerd of geparafraseerd naar inzicht van de auteurs.

# MEMO

akd

AAN Gemeenten Helmond, Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Someren  
5.1.2.e

VAN 5.1.2.e  
Advocaat/partner  
TELEFOON 5.1.2.e  
E-MAIL 5.1.2.e @akd.nl

DATUM 14 oktober 2023

ONS KENMERK nnb

ONDERWERP Samenwerkingsvorm regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost

## I. Inleiding

1. De gemeenten Helmond, Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Someren (hierna **'Peelgemeenten'**) onderzoeken samen met de provincie Noord-Brabant (**'Provincie'**) de mogelijkheden om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen, Brainport-Oost. De Peelgemeenten vragen zich af welke samenwerkingsvorm het beste past bij het realiseren van het bedrijventerrein. Daarbij kijken de Peelgemeenten zowel naar publiekrechtelijke als privaatrechtelijke samenwerkingsvormen. De Peelgemeenten hebben advies gevraagd over de geschiktheid van verschillende samenwerkingsvormen. In dit memo gaan wij in op de kenmerken van de verschillende typen gemeenschappelijke regelingen, de besloten vennootschap (BV), de coöperatie en de stichting. We gaan allereerst in op de verschillen tussen een publiekrechtelijke samenwerking in een GR en een privaatrechtelijke rechtsvorm. Daarbij hebben we verschillende vragen geformuleerd voor de Peelgemeenten om tot een afweging te komen voor de geschikte samenwerkingsvorm. Bij de advisering hebben we geen rekening gehouden met eventuele fiscale consequenties. Bij een keuze voor de daadwerkelijke rechtsvorm, adviseren wij ook rekening te houden met eventuele fiscale consequenties.

## II. PUBLIEKRECHTELIJKE OF PRIVAATRECHTELIJKE RECHTSVORM?

2. In de Gemeentewet en de Provinciewet gaat de voorkeur uit naar publiekrechtelijke rechtsvormen voor de behartiging van publieke belangen. Volgens de wetgever is dit met het oog op de waarborgen voor het gebruik van bevoegdheden, besluitvormingsstructuren, beïnvloedingsmogelijkheden, toezicht, democratische controle en openbaarheid.<sup>1</sup> Als gemeenten of provincies gebruik willen maken van een privaatrechtelijke rechtsvorm, dan is dat alleen toegestaan 'indien dat in het bijzonder aangewezen moet worden geacht voor de behartiging van het daarmee te dienen openbaar belang'.<sup>2</sup> Voor het deelnemen in een privaatrechtelijke rechtspersoon is geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten vereist. Het besluit tot deelname in een privaatrechtelijke rechtspersoon kan niet worden genomen dan nadat de

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2012/2013, 33691, nr. 3 (paragraaf 6).

<sup>2</sup> Artikel 160, tweede lid, Gemeentewet en artikel 158, tweede lid, Provinciewet

#33675480v2

AKD N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Derdenrekening: NL28INGB0678001677. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de Algemene Voorwaarden van toepassing die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 61/2014 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op [www.akd.nl](http://www.akd.nl)

DATUM 14 oktober 2022  
 ONS KENMERK nnb  
 PAGINA 2 van 10

gemeenteraden een ontwerpbesluit is toegezonden en zij in de gelegenheid zijn gesteld hun wensen en bedenkingen ter kennis van de colleges te brengen.

3. Dit is een eerste vraag om met elkaar af te wegen.

1. *Is de oprichting van een privaatrechtelijke rechtspersoon in het bijzonder aangewezen voor de behartiging van het daarmee te dienen openbaar belang?*

4. Een relevant aspect bij het antwoorden van deze vraag is wat de gevolgen zijn van het wel of niet als bestuursorgaan aangemerkt kunnen worden. De besturende organen van een publiekrechtelijke rechtspersoon zijn een bestuursorgaan, bij een privaatrechtelijke rechtspersoon ligt dat veel minder voor de hand. In de kern genomen kan het zijn van een bestuursorgaan tot gevolg hebben dat dit orgaan (c.q. de rechtspersoon waartoe zij behoort) zich ook aan het toepasselijke publiekrecht moet houden. Hieronder behandelen wij de publiekrechtelijke kaders die met het oog op de beoogde samenwerking het meest relevant zijn.

#### Het Didam-arrest

5. Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde ‘Didam-arrest’ gewezen.<sup>3</sup> Hierin oordeelt de Hoge Raad dat overheidslichamen bij de verkoop van een onroerende zaak in beginsel mededingingsruimte moeten bieden.
6. Gelet op eerdere jurisprudentie<sup>4</sup> van de Hoge Raad kan worden aangenomen dat deze normen van toepassing is op bestuursorganen als bedoeld in artikel 1.1, aanhef en onder a, van de Algemene wet bestuursrecht. Dit zijn organen van publiekrechtelijke rechtspersonen. Indien de Peeltgemeenten en de Provincie een gemeenschappelijke regeling zouden vaststellen die rechtspersoonlijkheid bezit, zal deze gemeenschappelijke regeling gebonden dan ook gebonden zijn aan de normen uit het Didam-arrest.
7. Dit zou in beginsel niet gelden voor een privaatrechtelijke rechtspersoon zoals een BV. Hierbij plaatsen wij wel een kanttekening. In een recent vonnis nam de rechtbank Gelderland aan dat een BV van een gemeentelijk samenwerkingsverband wél gehouden was aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.<sup>5</sup> Daartoe was redengevend dat het beleid van de BV wordt bepaald door overheden (het bestuur bestaat uit 21 vertegenwoordigers van de gemeenten, meer specifiek wethouders) en dat zij een overheidstaak vervult (inrichting van de openbare ruimte). Er kunnen vraagtekens worden gezet bij deze redenering van de rechtbank. Toch blijkt hieruit dat rechters kritisch kunnen zijn op het ‘omzeilen’ van de werking van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Afhankelijk van de uiteindelijke inrichting van de samenwerkingsvorm, zou dus toch een risico kunnen bestaan dat een rechter aanneemt dat deze samenwerkingsvorm het Didam-arrest moet naleven.

<sup>3</sup> Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.

<sup>4</sup> Hoge Raad 4 april 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF2830.

<sup>5</sup> Rb. Gelderland 28 september 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5510.

DATUM 14 oktober 2022  
 ONS KENMERK nnb  
 PAGINA 3 van 10

Wet Markt & Overheid (hoofdstuk 4b Mededingingswet)

8. Hoofdstuk 4b van de Mededingingswet bevat gedragsregels voor bestuursorganen die economische activiteiten verrichten. Een van deze gedragsregels houdt in dat wanneer een bestuursorgaan een economische activiteit verricht, hij minstens de integrale kosten moet doorberekenen aan de afnemers.<sup>6</sup>
9. De gedragsregels zijn van toepassing op (bestuursorganen van) krachtens publiekrecht ingestelde rechtspersonen.<sup>7</sup> Dit betekent dat ook een gemeenschappelijke regeling die rechtspersoonlijkheid bezit zich moet houden aan de gedragsregels. Overigens kan uit de wetsgeschiedenis worden afgeleid dat dit ook geldt voor gemeenschappelijke regelingen zonder rechtspersoonlijkheid.<sup>8</sup> De gedragsregels zijn dus niet van toepassing op privaatrechtelijke rechtspersonen.

Aanbestedingsrecht: onderscheid minder relevant

10. De vraag of sprake is van een bestuursorgaan, is minder relevant voor de toepasbaarheid van het aanbestedingsrecht.
11. Allereerst is van belang dat de Provincie en de Peelgemeenten – ongeacht de opdrachtwaarde – onderhands overheidsopdrachten zouden mogen verstrekken aan de samenwerkingsvorm, indien voldaan wordt aan de voorwaarden van de zogenaamde 'quasi-inbesteding'.<sup>9</sup> Voor de toepasselijkheid van deze voorwaarden maakt het niet uit wat de rechtsvorm partijen kiezen voor hun samenwerking.
12. Daarnaast is van belang dat de Aanbestedingswet 2012 ook verplichtingen kan bevatten voor de samenwerkingsvorm zelf. Dat is het geval als de samenwerkingsvorm als aanbestedende dienst kan worden aangemerkt, meer specifiek als 'publiekrechtelijke instelling'. Hiervoor is niet vereist dat het gaat om een publiekrechtelijke rechtspersoon. In dit geval zou sprake zijn van een publiekrechtelijke instelling – en dus van een aanbestedende dienst – als aan de volgende eisen wordt voldaan:

De beoogde samenwerkingsvorm heeft rechtspersoonlijkheid, heeft specifiek tot doel te voorzien in behoeften van algemeen belang, anders dan van industriële of commerciële aard, en:

- a. De activiteiten worden in hoofdzaak door de Provincie en/of de Peelgemeenten gefinancierd;
  - b. Het beheer is onderworpen aan toezicht van de Provincie en/of de Peelgemeenten; of
  - c. De leden van het bestuur, het leidinggevend of toezichhoudend orgaan zijn voor meer dan de helft door de Provincie en/of de Peelgemeenten aangewezen.
13. Kortom, voor de vraag of de samenwerkende overheden rechtstreeks overheidsopdrachten mogen gunnen aan de samenwerkingsvorm, maakt het niet uit of deze als bestuursorgaan kan worden aangemerkt of niet. Hetzelfde geldt voor de vraag of de samenwerkingsvorm gebonden is aan het

<sup>6</sup> Artikel 25i, lid 1, Mededingingswet.

<sup>7</sup> Kamerstukken II, 2007-2008, 31354, Nr. 3, p. 34.

<sup>8</sup> Kamerstukken II, 2007-2008, 31354, Nr. 3, p. 12.

<sup>9</sup> Artikel 2.24b Aw 2012.

DATUM 14 oktober 2022  
ONS KENMERK nnb  
PAGINA 4 van 10

aanbestedingsrecht. Wat betreft dit laatste punt maakt het wel uit of deze samenwerkingsvorm rechtspersoonlijkheid bezit.

### III. GEMEENSCHAPPELIJKE REGELING

14. Op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen (hierna: 'Wgr') kunnen de bestuursorganen van gemeenten en provincies een gemeenschappelijke regeling treffen ter behartiging van (collectieve) belangen van die gemeenten of provincies. Het gaat hier om een publiekrechtelijke samenwerkingsvorm.
15. Een belangrijk verschil met privaatrechtelijke samenwerkingsvormen, is dat er in geval van een gemeenschappelijke regeling meer mogelijkheden zijn voor democratische controle. Een voorbeeld hiervan is de verplichting dat de begroting van een gemeenschappelijke regeling (afhankelijk van de vorm) moet worden voorgelegd aan de gemeenteraden c.q. provinciale staten, die hierop een zienswijze kunnen geven.<sup>10</sup> Daarnaast leent de gemeenschappelijke regeling zich beter voor de overdracht van bestuursrechtelijke bevoegdheden.
16. De Wgr biedt verschillende mogelijkheden van publiekrechtelijke samenwerkingsvormen, van zwaarder tot lichter. Hieronder beschrijven wij kort de (in dit geval) meest voor de hand liggende vormen<sup>11</sup> en benoemen we daarbij de belangrijkste kenmerken:

#### i. Openbaar lichaam

- Heeft rechtspersoonlijkheid;
- Geleed bestuur (Algemeen en Dagelijks bestuur);
- Zwaarste (en meest voorkomende) variant.

Voordelen: grote mate van zelfstandigheid, volwaardige 'overheidsorganisatie'. Kan volwaardig deelnemen aan marktverkeer. AB kan begroting vaststellen, waarna deelnemende overheden financiering moeten opbrengen.

Nadelen: Indien de GR marktactiviteiten verricht, kan het gelede bestuur als 'log' worden ervaren. Een doelmatige overdracht van bevoegdheden door AB aan DB kan dit beperken.

#### ii. Gemeenschappelijk orgaan

- Geen rechtspersoonlijkheid, wel bestuursorgaan;
- Enkelvoudig bestuur;
- Lichtere vorm (bedoeld voor één beleidsterrein).

Voordelen: deelnemende overheidsbesturen blijven verantwoordelijk. Er wordt geen zelfstandige

<sup>10</sup> Artikel 59 Wgr.

<sup>11</sup> Wij bespreken niet de zogeheten 'centrumregeling' en 'regeling zonder meer'. Beide betreffen in feite geen afzonderlijke organisatie of afzonderlijk orgaan, waardoor deze geleid op de wensen van de Peelgemeenten en de Provincie minder voor de hand liggen. Indien gewenst kunnen wij deze alsnog uiteenzetten.

DATUM 14 oktober 2022  
 ONS KENMERK nnb  
 PAGINA 5 van 10

organisatie ingericht, zodat de regie bij deelnemers blijft.

Nadelen: GR kan moeizaam als zelfstandige organisatie functioneren. Er is steeds een sterke betrokkenheid nodig van de betrokken besturen. Het gebrek aan rechtspersoonlijkheid betekent dat de GR geen eigen personeel in dienst kan nemen of kan deelnemen aan het marktverkeer.

### iii. **Bedrijfsvoeringsorganisatie**

- Wel rechtspersoonlijkheid;
- Enkelvoudig bestuur (bestaande uit wethouders/gedeputeerden);
- Bedoeld voor ondersteunende processen en uitvoeringstaken (bedrijfsvoering en uitvoering).

Voordelen: het enkelvoudige bestuur in combinatie met de rechtspersoonlijkheid betekent flexibeler en meer slagvaardige aansturing, vergelijkbaar met een 'marktpartij'. Deze vorm kan onafhankelijk van deelnemers opereren. Zo stelt het bestuur zijn eigen begroting vast en kan het zelfstandig aanbestedingen doen. Wethouders/gedeputeerden kunnen direct door raad/PS worden aangesproken op hun taakuitvoering.

Nadelen: de bedrijfsvoeringsorganisatie is niet bedoeld voor taken die beleidsmatige afweging vergen. Gebrek aan interne 'checks and balances' betekent dat controle op afstand plaatsvindt.

17. Het voorgaande betreft een beknopte weergave van verschillende vormen van een gemeenschappelijke regeling. Indien gewenst zijn wij graag bereid een en ander nader uiteen te zetten.

## IV. **PRIVAATRECHTELIJKE RECHTSVORMEN**

18. Naast de gemeenschappelijke regeling is het ook mogelijk om de samenwerking vorm te geven in een privaatrechtelijke rechtsvorm. In dit advies bespreken we de kenmerken en de voor- en nadelen van de besloten vennootschap, de coöperatie en de stichting. Een personenvennootschap, zoals een vennootschap onder firma (VOF), lijkt ons vanwege het gebrek aan rechtspersoonlijkheid en de aansprakelijkheidsregels niet geschikt voor deze samenwerking. Zo kan een personenvennootschap niet zelf eigenaar worden van onroerend goed. Voor een VOF geldt ook dat alle vennoten hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de verplichtingen van de VOF.
19. In het onderstaande overzicht gaan we in op de specifieke kenmerken van de verschillende rechtspersonen. Dit overzicht betreft een beknopte weergave van de verschillende rechtspersonen. Indien gewenst zijn wij graag bereid een en ander nader uiteen te zetten.

### iv. **Besloten vennootschap**

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (BV) is een rechtspersoon met een in één of meer overdraagbare aandelen verdeeld kapitaal. Aandeelhouders zijn niet persoonlijk aansprakelijk voor wat in naam van de BV wordt verricht en zijn niet gehouden om boven het bedrag dat op de aandelen behoort te worden gestort in de verliezen van de BV bij te dragen. Wanneer de Peelgemeenten de samenwerking onderbrengen in een BV, worden de Peelgemeenten aandeelhouder van deze BV. Gezamenlijk vormen de aandeelhouders de algemene vergadering van de BV. De algemene vergadering

is een orgaan van de BV.

Voordelen:

- Een BV kan winst uitkeren aan de aandeelhouders (bij een stichting is dit niet mogelijk).
- De aansprakelijkheid van aandeelhouders (Peelgemeenten) is in beginsel beperkt tot het bedrag dat zij aan aandelenkapitaal moeten volstorten.
- Gemeenten kunnen als aandeelhouder (afhankelijk van de vormgeving van de statuten) relatief veel invloed uitoefenen op (het bestuur van) de BV.

Nadelen:

- Relatief veel dwingendrechtelijke regels, waarvan niet kan worden afgeweken (ten opzichte van de stichting en de coöperatie).
- Flexibele toe- en uitbreiding van gemeenten tot de BV is niet goed mogelijk, omdat voor het uitgeven of overdragen van aandelen altijd een notariële akte is vereist.
- De BV heeft een commerciële uitstraling, bij het nastreven van maatschappelijke doelen, kan dat een nadeel vormen voor de beeldvorming (aangezien het gaat om de ontwikkeling van een bedrijventerrein lijkt de betekenis van dit nadeel beperkt).

**v. Coöperatie**

Een coöperatie is een bij notariële akte als coöperatie opgerichte vereniging. Zij moet blijkens de statuten ten doel hebben het in bepaalde stoffelijke behoeften van haar leden te voorzien krachtens overeenkomsten die zij daartoe met die leden sluit in het bedrijf dat zij ten behoeve van die leden uitoefent. Een coöperatie lijkt op een vereniging, met als belangrijk verschil dat een coöperatie wel winst kan uitkeren aan haar leden.

Voordelen:

- De coöperatie is als rechtsvorm gericht op samenwerkende leden.
- De coöperatie is flexibel vorm te geven, omdat het aantal wettelijke bepalingen over de coöperatie beperkt is (in tegenstelling tot de BV). Dit vereist wel maatwerk.
- Evenals een BV, kan een coöperatie winst uitkeren aan haar leden.
- De hoofdregel is dat alle leden aansprakelijk zijn voor gelijke delen,<sup>12</sup> maar deze aansprakelijkheid kan statutair worden beperkt (B.A.) of uitgesloten (U.A.).

Nadelen:

- Wanneer de gemeenten geen gelijke bijdragen leveren aan de samenwerking, moeten hierover binnen de governance van de coöperatie aanvullende afspraken worden gemaakt (ieder lid heeft in beginsel 1 stem, terwijl de stemverhouding in een BV naar rato van het aandelenbelang ligt).
- In beginsel is er bij een coöperatie sprake van vrijheid tot uitbreiding.<sup>13</sup> Wel kunnen de statuten voorwaarden verbinden aan uitbreiding, bijvoorbeeld het betalen van een vergoeding.

<sup>12</sup> Art. 2:55 BW.

<sup>13</sup> Art. 2:60 BW.

DATUM 14 oktober 2022  
 ONS KENMERK nnb  
 PAGINA 7 van 10

Onopzegbaarheid van het lidmaatschap kan niet worden vastgelegd in de statuten.

- Opzegging door de coöperatie of ontzetting (bijvoorbeeld in strijd handelen met de statuten) kan ook leiden tot beëindiging van het lidmaatschap. Dit is anders dan de blokkeringsregeling of de uitstootregeling bij de BV.

#### vi. Stichting

Een stichting is een rechtsvorm zonder leden. Een stichting beoogt met behulp van een daartoe bestemd vermogen een in de statuten vermeld doel te verwezenlijken.<sup>14</sup> Een stichting is zelfstandig drager van rechten en plichten. Bestuurders zijn in beginsel niet aansprakelijk voor schulden van de stichting.

Een stichting is eenvoudig vorm te geven, gezien de beperkte wettelijke bepalingen is er veel flexibiliteit mogelijk. Ook is er bij de stichting maar één verplicht orgaan, een bestuur. Dit in tegenstelling tot de besloten vennootschap, die ook een algemene vergadering van aandeelhouders heeft. Aangezien de stichting een ledenverbod kent, staan de gemeenten bij de stichting meer op afstand dan bij een BV of een coöperatie. Statutair kunnen de gemeenten wel bepaalde rechten krijgen binnen een stichting, maar deze kunnen nooit zover strekken als de rechten voor een lid van een coöperatie of een aandeelhouder van een BV.

#### Voordelen:

- Flexibel vorm te geven, gezien de beperkte hoeveelheid wettelijke bepalingen over de stichting.
- Maatschappelijke uitstraling, bij het nastreven van maatschappelijke doelen kan dit voordeel vormen voor de beeldvorming (aangezien het gaat om de ontwikkeling van een bedrijventerrein lijkt de betekenis van dit voordeel beperkt).

#### Nadelen:

- De stichting kan geen winst uitkeren aan de oprichters.<sup>15</sup>
- Door het ledenverbod staat de stichting op grotere afstand van de gemeenten dan de BV of de coöperatie.

20. Op basis van de verschillen tussen deze rechtspersonen, adviseren wij de Peelgemeenten om (bij een keuze voor een privaatrechtelijke samenwerkingsvorm) de volgende vragen met elkaar af te wegen:

1) *In welke mate willen de Peelgemeenten invloed hebben op de strategie en het beleid van de samenwerkingsvorm?*<sup>16</sup>

2) *Moet de samenwerkingsvorm winst (of overtollig kapitaal) kunnen uitkeren aan de Peelgemeenten?*

<sup>14</sup> Art. 2:285 lid 1 BW.

<sup>15</sup> Art. 2:285 lid 3 BW.

<sup>16</sup> Wanneer quasi-inbesteding gaat plaatsvinden, is het toezicht criterium uit de Aanbestedingswet relevant. Een aanbestedende dienst oefent toezicht op een andere partij (entiteit) als hij op strategische doelstellingen en belangrijke beslissingen van die partij een beslissende invloed uitoefent. Dit heeft gevolgen voor de inrichting van de rechtspersoon en de rol van de Peelgemeenten binnen die rechtspersoon.

DATUM 14 oktober 2022  
 ONS KENMERK nnb  
 PAGINA 8 van 10

- 3) *In hoeverre heeft de samenwerking een duurzaam karakter (moet een gemeente eenvoudig kunnen uittreden of juist niet?)*  
 4) *Hoe willen de Peelgemeenten de zeggenschap binnen de rechtspersoon verdelen (heeft bijvoorbeeld iedere gemeente één stem of wordt de zeggenschap gekoppeld aan de (financiële) inbreng van gemeenten?)*  
 5) *In hoeverre hechten de Peelgemeenten waarde aan een ideële/maatschappelijke uitstraling van de rechtsvorm?*

Wij adviseren de Peelgemeenten om deze vragen ook te prioriteren. Aan de hand van de prioritering en de antwoorden op deze vragen kunnen de Peelgemeenten tot een keuze voor een geschikte privaatrechtelijke samenwerkingsvorm komen.

21. Voor alle genoemde rechtspersonen geldt dat zij een bestuur hebben die belast is het besturen van de rechtspersoon. Daarnaast hebben de Peelgemeenten de keuze om een toezichthoudend orgaan (raad van commissarissen/toezicht) in te stellen. Een raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur van de rechtspersoon en de algemene gang van zaken binnen de rechtspersoon. Voordeel van een toezichthoudend orgaan kan zijn dat een aantal door de gemeente benoemde natuurlijke personen specifiek verantwoordelijk zijn voor het toezicht op (het bestuur van) de rechtspersoon. Zo kan het toezicht nadrukkelijker worden vormgegeven en hebben de bestuurders van de rechtspersoon een eenduidig aanspreekpunt. Nadeel kan zijn dat er een extra toezichtslaag ontstaat tussen de Peelgemeenten en de rechtspersoon. Afhankelijk van de specifieke verantwoordelijkheden van de raad van commissarissen en de Peelgemeenten, kan dat ervoor zorgen dat de Peelgemeenten meer op afstand van de rechtspersoon komen te staan. Wij adviseren de Peelgemeenten om de volgende vragen met elkaar af te wegen:

- *Moet (bij een keuze voor een privaatrechtelijke rechtsvorm) een toezichthoudend orgaan worden ingesteld?*
- *Zo ja, hoe gaan de rollen van de Peelgemeenten en het toezichthoudend orgaan zich tot elkaar verhouden bij belangrijke besluiten, zoals het benoemen en ontslaan van bestuurder(s) en het doen van grote investeringen?*
- *Hoe moet de informatievoorziening tussen (het bestuur van) de rechtspersoon, de Peelgemeenten en het eventuele toezichthoudend orgaan worden vormgegeven?*

22. Relevant is nog dat de Peelgemeenten bij een privaatrechtelijke rechtsvorm onderdeel kunnen worden van een orgaan van de rechtspersoon, bijvoorbeeld de algemene vergadering van aandeelhouders in een BV of de algemene ledenvergadering van een coöperatie. De Peelgemeenten krijgen hierin stemrecht. Daarbij is van belang dat het uitbrengen van een dergelijke stem een privaatrechtelijke rechtshandeling is. Het uitoefenen van privaatrechtelijke rechtshandelingen is een collegebevoegdheid. Een gemeente wordt vertegenwoordigd door de burgemeester, tenzij die bevoegdheid is opgedragen aan een andere persoon.<sup>17</sup> Het college is verplicht de gemeenteraad vooraf inlichtingen te verstrekken over de

<sup>17</sup> Art. 171 Gemeentewet.

DATUM 14 oktober 2022  
 ONS KENMERK nnb  
 PAGINA 9 van 10

uitoefening van dit stemrecht, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Wanneer er sprake is van mogelijk ingrijpende gevolgen voor de gemeente, kan het college geen besluit nemen nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.<sup>18</sup> Dit kan van invloed zijn op bepaalde besluitvorming binnen de op te richten rechtspersoon.

## V. STAATSSTEUN

### - *Juridisch kader*

23. Op grond van artikel 107, eerste lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (hierna: 'het VWEU') is sprake van staatssteun wanneer aan de volgende criteria wordt voldaan:
- i. De steun wordt verleend door de staat en is met staatsmiddelen bekostigd;
  - ii. De steun verschaft een voordeel aan een onderneming dat niet langs normale commerciële weg zou zijn verkregen;
  - iii. De steun komt (slechts) ten goede aan een bepaalde onderneming of bepaalde producties;
  - iv. De steun leidt tot vervalsing van de mededinging; en
  - v. De steun leidt tot ongunstige beïnvloeding van de handel tussen lidstaten.
24. Als een steunmaatregel aan de bovenstaande criteria voldoet, moet deze op grond van artikel 108, derde lid, van het VWEU eerst worden aangemeld bij de Europese Commissie. De maatregel mag niet ten uitvoer worden gelegd totdat de Europese Commissie een eindbeslissing heeft genomen.

### - *Staatssteun op twee niveaus mogelijk*

25. Wat betreft de beoogde samenwerking tussen de Peeltgemeenten en de Provincie is van belang dat staatssteun zich op twee niveaus zou kunnen voordoen: het niveau van de samenwerkingsvorm zelf en het niveau van derden waarmee de samenwerkingsvorm bijvoorbeeld overeenkomsten zou sluiten.

#### Staatssteun op het niveau van de samenwerkingsvorm

26. Wanneer de samenwerkingsvorm – bijvoorbeeld een B.V. of een gemeenschappelijke regeling – economische activiteiten zou verrichten, kan deze worden aangemerkt als 'onderneming'.<sup>19</sup> Een economische activiteit is het aanbieden van goederen of diensten op de markt. Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn als de samenwerkingsvorm gronden gaat uitgeven. De rechtsvorm is hierbij niet van belang.
27. Als sprake is van een onderneming, betekent dit dat eventuele niet-marktconforme voordelen vanuit de

<sup>18</sup> Art. 169 lid 4 Gemeentewet. Door het vervallen van voormalig sub d. in art. 160 Gemeentewet, verwijst art. 169 lid 4 Gemeentewet abusievelijk niet meer naar de privaatrechtelijke rechtshandelingen in dit art. 160 (nu sub d, voorheen sub e). Wij adviseren hier desalniettemin rekening mee te houden.

<sup>19</sup> HvJEU zaak C-41/90, (Hofner und Elser); en HvJEU 12 september 200 (Pavel Pavlov e.a.) C-180/98.

DATUM 14 oktober 2022  
 ONS KENMERK nnb  
 PAGINA 10 van 10

Provincie of de Peelgemeenten aan deze onderneming staatssteun kunnen opleveren. Dat geldt ook voor hun handelen als eventuele aandeelhouder van de samenwerkingsvorm en de investeringen die zij in die hoedanigheid zouden doen.

## Staatssteun via samenwerkingsvorm aan derden

28. Daarnaast bestaat het risico op staatssteun via c.q. door de samenwerkingsvorm aan derden. Indien de Provincie of de Peelgemeenten een voordeel verstrekken aan de samenwerkingsvorm, maar een eventuele derde de uiteindelijke begunstigde is, is sprake van 'indirecte staatssteun' aan deze derde.
29. Ook is van belang dat eventuele steunmaatregelen van de samenwerkingsvorm zelf onder omstandigheden aan de Provincie en de Peelgemeenten zouden kunnen worden toegerekend. In dat geval zou ook sprake zijn van staatssteun. De toerekenbaarheid moet worden afgeleid uit een samenstel van aanwijzingen. Bijvoorbeeld of de betrokken instelling het besluit niet kon nemen zonder rekening te houden met door de overheid gestelde eisen of dat een overheidsbedrijf rekening moest houden met de aanwijzingen van de staat. Hierbij kunnen onder meer de volgende aspecten van belang zijn:
  - Het feit dat het bedrijf deel uitmaakt van de structuur van de openbare administratie;
  - De aard van de activiteiten van het bedrijf en het feit dat het bedrijf bij het verrichten van deze activiteiten op de markt normaal concurreert met particuliere ondernemers;
  - Of het publiekrecht dan wel het algemene vennootschapsrecht van toepassing is op het bedrijf;
  - De mate waarin de overheid toezicht op het beheer van het bedrijf uitoefent;
  - Dan wel elke andere aanwijzingen waaruit in het concrete geval blijkt dat de overheid bij de vaststelling van de maatregel betrokken is.
30. Hoewel de beoordeling van deze aspecten van geval tot geval moet worden uitgevoerd, kan in algemene zin worden aangenomen dat sneller sprake zal zijn van toerekenbaarheid van steunmaatregelen indien wordt gekozen voor een publiekrechtelijke samenwerkingsvorm in plaats van een privaatrechtelijke. Dit eventuele verschil lijkt ons echter niet dusdanig groot dat deze van zwaarwegend belang zou zijn voor de keuze voor een bepaalde samenwerkingsvorm.

## **VI. CONCLUSIE**

31. In dit memo hebben we verschillende vragen meegegeven die relevant zijn voor de Peelgemeenten om de juist publiek- of privaatrechtelijke rechtsvorm te kiezen in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Brainport-Oost.

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

AKD

# MEMO

Voor: Gemeenteraden van de deelnemende gemeenten RBT BPO  
Van: Stuurgroep RBT BPO  
Onderwerp: Grondexploitatie RBT  
Datum: 5-11-2025  
Bijlage: Samenvatting en toelichting op de herijking van de haalbaarheidsanalyse

---

## 0. Inleiding

Voor de ontwikkeling en realisatie van Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost (RBT) wordt momenteel de basis gelegd voor het oprichten van een Gemeenschappelijke Regeling (GR), die belast wordt met de uiteindelijke exploitatie van het gebied. Voor het verder verkennen en ontwikkelen van het beoogde RBT hebben de afzonderlijke raden Kaders vastgesteld. Eén belangrijk kader is: 'een minimaal sluitende Grondexploitatie (GreX)'.

## 1. Haalbaarheidsanalyse '25

Op basis van een eerste stedenbouwkundig vlekkenplan voor zowel Lungendonk als Varendrecht zijn de mogelijkheden qua grondstrategie opnieuw bezien. Door in de GreX enerzijds uit te gaan van een gefaseerde uitvoeringsplanning en anderzijds de uitgaven zo dicht bij de inkomsten uit grondverkoop te brengen kan de financieringsbehoefte worden verkleind en de duur worden verkort. Dat uitgangspunt leidt tot een gunstigere liquiditeitsbehoefte. Daarnaast is er rekening gehouden met 15 ha logistieke kavels (Brainportgebonden) met een hogere grondprijs (20 euro hoger) en met een financiering via de Provincie (via het zogenaamde 'immunisatiefonds'). De GreX heeft met deze geoptimaliseerde uitvoeringsplanning een exploitatieresultaat met een neutrale eindwaarde.

## 2. Verder onderzoek 2026

De concept GreX is een bijlage bij de stukken over besluitvorming tot deelname aan de GR eind 2025. Op hoofdlijnen worden vier onderdelen verkend:

### a. Begrenzing en ruimtegebruik

- Binnen de vastgestelde begrenzing het stedenbouwkundig plan optimaliseren voor een resultaat met minder kosten.
- Multifunctioneel ruimtegebruik
- Bestaande bedrijven waar mogelijk inpassen

### b. Besparing kosten

- De financiering van de uitgaven c.q. liquiditeitsbehoefte tegen zo gunstig mogelijk condities proberen in te steken.
- De governance op het project zo slank mogelijk inrichten om zowel slagvaardig te kunnen zijn als kosten te kunnen besparen.
- Inbrengen in BO MIRT van deels interne en deels externe kosten, zoals groen- en landschapsstructuur, aansluitingen op provinciale weg N612 en sluipverkeer Lierop.

#### **c. Optimalisatie verdien capaciteit**

- Optimalisatie in de beoogde segmentatie van typen bedrijvigheid (zoals grootschalige logistiek) met dito grondopbrengsten.

#### **d. Ontwikkelstrategie**

- Streven naar optimalisatie in de uitvoering (efficiënte realisatie en fasering van het RBT)

### **3. Uitdaging, risico en verrekening**

Er zijn de nodige ambities in te vullen op het gebied van natuur, ecologie, ontsluiting en natuurlijk zijn er voor elke gebiedsontwikkeling de standaard risico's zoals conjuncturele schommelingen en doorlooptijden van planologische procedures in verband met bezwaar en beroep. Daarnaast hebben we de laatste jaren landelijk maar zeker ook in Zuidoost Brabant te maken met de uitdagingen op het gebied van stikstof en netcongestie.

### **4. P&C cyclus (planning en control)**

Een 'gedragen, geborgde en vastgestelde grondexploitatie' is van groot belang voor het vervolgproces en de financiële relatie met de deelnemende gemeenten in de GR. De GR zal de navolgende P&C-documenten tijdig en volledig aan het Algemeen Bestuur (AB) voorleggen, die na vaststelling ervan aan de afzonderlijke gemeenteraden worden voorgelegd:

#### **Kadernota**

Hierin worden de algemene financiële en beleidsmatige kaders opgenomen, welke aan de raden van de deelnemende gemeenten worden toegezonden;

#### **Begroting**

Hierin legt de GR, op basis van de Grex, de voorgenomen uitgaven en inkomsten vast voor het komende kalenderjaar. Na vaststelling ervan is de directeur geautoriseerd tot het doen van uitgaven en aangaan verplichting binnen dit financieel kader;

#### **Jaarrekening**

Hierin legt de GR verantwoording af over de financiële resultaat van het gevoerde beleid en bedrijfsvoering, over het afgelopen jaar. Op deze P&C-documenten hebben de afzonderlijke gemeenten de mogelijkheid zienswijzen naar voren brengen. Op deze wijze kunnen de afzonderlijke raden hun controlerende taak over het functioneren van de GR uitvoeren.

Naast deze 'officiële P&C-producten' stelt de GR ook jaarlijks de actualisatie van de grondexploitatie op, welke door het AB worden vastgesteld.

## ADVIESNOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Nummer : 3164997

Datum voorstel : 26 juni 2024

Evt. opmerking : De agenda betreft de portefeuilles van wethouders Vrijnsen-De Corte, Verhees en Oomen.

Samenvatting : Agenda en ambtelijk advies voor de regionale Omgevingsdag Zuidoost-Brabant op 4 juli 20234

### 1. Onderwerp

Agenda en ambtelijk advies voor de Omgevingsdag Zuidoost-Brabant op 4 juli 20234

### 2. Inleiding

Tweemaal per jaar organiseren Gedeputeerde Staten, de 21 gemeenten van Zuidoost-Brabant, de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en de beide waterschappen een regionale Omgevingsdag om te komen tot **afstemming** en **afspraken** op het terrein van de fysieke leefomgeving: ruimte&wonen, werken, mobiliteit, duurzaamheid, regionale ontwikkeling, landelijk gebied, etc.

De Omgevingsagenda Zuidoost-Brabant vormt daarvoor de leidraad.

Zoals bij eerdere Omgevingsdagen gebruikelijk, heeft deze adviesnota de opzet van een geannoteerde agenda: per agendapunt is het ambtelijk advies vermeld. Zie hiervoor het document: Ambtelijk advies bij de agenda van de Omgevingsdag Zuidoost-Brabant 4 juli 2024.

Over de agendapunten is intern advies ingewonnen.

### 3. Voorstel

1. *Kennis te nemen van de agenda en vergaderstukken van de Omgevingsdag en in te stemmen met het ambtelijk advies.*
2. *De wethouders Vrijnsen-De Corte, Verhees en Oomen te mandateren om op de Omgevingsdag overeenkomstig te besluiten.*

### 4. Beoogd effect

Regionaal afstemmen en afspraken maken over de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Zuidoost-Brabant en daaraan gekoppelde maatschappelijke opgaven.

### 5. Argumenten & kanttekeningen

- 1.1. *Zie het document: Ambtelijk advies bij de agenda van de Omgevingsdag Zuidoost-Brabant 4 juli 2024.*

### 6. Relatie Ontwikkelagenda

De Omgevingsdag is relevant voor diverse thema's uit het Raadsprogramma.

### 7. Financiën

---

Dit advies is afgestemd met een financieel adviseur: **nee**. Niet van toepassing.

## **8. Juridische aspecten**

---

Dit advies is afgestemd met een juridisch adviseur van team Juridische Zaken: **nee**. Niet van toepassing.

## **9. Communicatie**

---

Dit advies is afgestemd met een communicatieadviseur: **nee**. Niet van toepassing.

De provincie Noord-Brabant verzorgt de communicatie over de Omgevingsdag.

## **10. Vervolg en evaluatie**

---

In december 2024 vindt de volgende Omgevingsdag plaats.

## **11. Bijlagen**

- 
1. Ambtelijk advies bij de agenda van de Omgevingsdag Zuidoost-Brabant 4 juli 2024.
  2. Vergaderstukken voor de Omgevingsdag.