

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@brabant.nl>

Verzonden: donderdag 28 maart 2024 11:44

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@helmond.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@someren.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e@helmond.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@brabant.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e@brabant.nl>; Rik Posthumus <5.1.2.i@brabant.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e@brabant.nl>

Onderwerp: verzoek financiering Brainport-Oost

Beste Marten,

Ik had eerder aangegeven dat de vraag niet snel en eenvoudig is te beantwoorden maar dat we in ieder geval vóór 1 april met een nadere reactie zouden komen.

Er is een positieve grondhouding bij de provincie om, met de betrokken partijen, te onderzoeken of - en zo ja, onder welke voorwaarden - een revolverende financiering vanuit de provincie deze ontwikkeling mede mogelijk zou kunnen maken. Een eerste stap in dit onderzoek is het analyseren van de (actuele) business case. Mogelijk is het behulpzaam om daar een gesprek voor te organiseren. Zo kunnen jullie ons goed meenemen in het model en de ontwikkeling. Zouden jullie daarvoor een voorstel willen doen? Alternatief is natuurlijk dat jullie de business case met ons delen en we daarna bij jullie terugkomen.

Tenslotte willen we benadrukken dat een dergelijke financiering een uitgebreid en gedegen proces kent, van onderzoek tot besluitvorming. Op basis van de huidige informatie lijkt het besluitvormingsproces via een wensen & bedenkingen-procedure in Provinciale Staten van toepassing. Tot en met het doorlopen van die procedure zal dus nog geen definitief uitsluitel kunnen worden gegeven.

Wij horen graag,

Met vriendelijke groeten

5.1.2.e

5.1.2.e | 5.1.2.e | 5.1.2.e | 5.1.2.e@brabant.nl |

Programma Majeure Projecten & Ontwikkelbedrijf | Provincie Noord-Brabant

Postbus 90151 | 5200 MC 's-Hertogenbosch | www.brabant.nl/werklocaties |

Bezoekadres: Brabantlaan 1 | 5216 TV 's-Hertogenbosch

Van: 5.1.2.e 5.1.2.e @helmond.nl

Verzonden: woensdag 6 maart 2024 11:25

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@brabant.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@someren.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e@helmond.nl>

Onderwerp: verzoek

Beste 5.1.2.e

In ons telefonisch gesprek van zojuist heb ik namens de stuurgroep Regionaal Bedrijventerreinen Brainport-oost de volgende vraagstelling voorgelegd.

De 6 Peelgemeenten zijn voornemens om op Varenschut (Helmond) en Lungendonk (Someren) een regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen.

Daarmee is circa 100 ha. gemoeid. Beide grondgebonden gemeenten hebben in december de WvG gevestigd.

Momenteel wordt gewerkt aan een samenwerkingskader, een governance model en aan een samenwerkingsorgaan met rechtspersoonlijkheid.

De provincie en het waterschap zijn lid van de stuurgroep. 5.1.2.e namens de provincie. Ambtelijk is betrokken (sinds kort als vervangster van 5.1.2.e) 5.1.2.e

5.1.2.b
Daaraan liggen verschillende grofmazige aannames ten grondslag.

Momenteel zijn wij ambtelijk bezig dit resultaat te optimaliseren door de aannames scherper in kaart te brengen. Een van de kwesties die ons parten speelt is de opgelopen rekenrente. We gaan uit van 3,5%.

De stuurgroep heeft aangegeven de mogelijkheden bij de provincie te onderzoeken met betrekking tot gunstige financieringsvoorwaarden.

Vraagstelling:

Welke mogelijkheden biedt de provincie a fonds perdu dan wel revolverende opties dan wel het beschikbaar stellen van kapitaal tegen lagere rente lasten voor de ontwikkeling van dit grote regionale project.

De stuurgroep komt op 10 april bijeen. Dat betekent ik op 1 april de voorbereidingsgroep moet informeren of er provinciale opties zijn. Let wel, ik vraag niet om een garantie of uitspraak, maar ik stel het op prijs of er voor die tijd met elkaar overleg is geweest of er überhaupt wandelpaden zijn te duiden in de goede richting.

Ik had jouw college 5.1.2.e ook al gebeld, maar nog geen contact mee gehad. In dit bericht heb ik 5.1.2.e in de cc gezet. Hij is mijn Somerense counterpart en betrokken bij de voorbereidingen van deze optimalisatie operatie.

Ik hoor graag snel van je.

5.1.2.e

5.1.2.e

Afdeling Ondernemen & Ontwikkelen

Postbus 950, 5700 AZ, Helmond

Telefoonnummer 5.1.2.e



Verdieping behoefte bedrijventerreinen Brainport Oost

Stec Groep aan De Peel-gemeenten

5.1.2.e

5.1.2.e

&

5.1.2.e

31 mei 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Vraagstelling en leeswijzer.....	3
2	Kwantitatieve en kwalitatieve vraag	4
2.1	Hoeveel vraag naar bedrijventerreinen is er tot en met 2030 en in 2031 t/m 2040?.....	4
2.2	Hoe ontwikkelt de vraag zich in de periodes; grillig, gelijkmatig, oplopend, aflopen?	6
2.3	Hoe is de vraag onderverdeeld naar werkmilieus?	7
2.4	Welk deel van de vraag is klein- of grootschalig?	9
2.5	Hoeveel vraag is er naar HMC locaties?.....	9
2.6	Hoe wordt de schaa sprong die speelt in de regio Eindhoven meegenomen in onze ramingen?	10
2.7	Hoe verhoudt de kwantitatieve/kwalitatieve vraag zich tot de leadslijsten?	10
3	Aanbod en ontwikkellocaties	12
3.1	Hoeveel aanbod is uitgifbaar in De Peel en welk werkmilieu past bij het beschikbare aanbod?	12
3.2	Hoeveel aanbod is uitgifbaar in oostflank SGE en welk werkmilieu past bij het beschikbare aanbod?	14
3.3	Is er sprake van herstructurering/(her)ontwikkeling?	14
3.4	Hoeveel leegstand bestaat er op de bedrijventerreinen?.....	15
4	Brainport Oost	17
4.1	Samenvattend: Naar welke omvang en type terrein is de komende jaren vraag?	17
5	Bijlagen	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De regiogemeenten in De Peel zijn op zoek naar een plek voor de ontwikkeling van een nieuw regionaal bedrijventerrein. Het terrein moet ruimte bieden aan het groeiende bedrijfsleven in de regio en daarnaast een rol spelen in de opvang van behoefte vanuit het Stedelijk Gebied, waar de ruimtenood extra hoog is.

De discussie over Brainport Oost komt niet uit de lucht vallen. Al vele jaren spreken de gemeenten in de regio over de ontwikkeling van een regionaal terrein aan de oostflank van de Brainport-regio. Een uitbreiding van het bedrijventerrein BZOB in Helmond – richting het oosten: BZOB-bos – was hiervoor lange tijd in beeld. Hiervoor is echter geen maatschappelijk draagvlak.

Er is nu een shortlist van alternatieve locaties, waarnaar nader onderzoek gedaan moet worden. Ruimtelijk wordt dit door RHDHV gedaan. Uw vraag aan ons richt zich op de markttechnische onderbouwing. In de huidige programmering van het Stedelijk Gebied Eindhoven wordt uitgegaan van een ontwikkeling van 60 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein. De wens bestaat om op termijn de omvang van het terrein op te laten lopen naar 90 hectare netto.

1.2 Vraagstelling en leeswijzer

U wilt nu meer grip op de precieze behoefte aan bedrijventerrein Brainport Oost. In uw uitvraag heeft u deze vraag in een aantal concrete deelvragen uitgesplitst, zie onderstaand kader. Via een vraag-antwoord-structuur beantwoorden we de vragen in hoofdstuk twee en drie.

- Hoeveel vraag naar bedrijventerreinen is er tot en met 2030 en in 2031 t/m 2040?
- Hoe ontwikkelt de vraag zich in de periodes; grillig, gelijkmatig, oplopend, aflopen?
- Hoe is de vraag onderverdeeld naar werkmilieus?
- Welk deel van de vraag is klein- of grootschalig?
- Hoeveel vraag is er naar HMC locaties?
- Hoe wordt de schaa sprong die speelt in de regio Eindhoven meegenomen in onze ramingen?
- Hoe verhoudt de kwantitatieve/kwalitatieve vraag zich tot de leadslijsten?
- Hoeveel aanbod is uitgeefbaar in De Peel en welk werkmilieu past bij het beschikbare aanbod?
- Hoeveel aanbod is uitgeefbaar in oostflank SGE en welk werkmilieu past bij het beschikbare aanbod?
- Is er sprake van herstructurering/(her)ontwikkeling?
- Hoeveel leegstand bestaat er op de bedrijventerreinen in De Peel?
- Naar welke omvang en type terrein is de komende jaren vraag in De Peel?
- Welke ontwikkelrichting is voor Brainport Oost kansrijk?

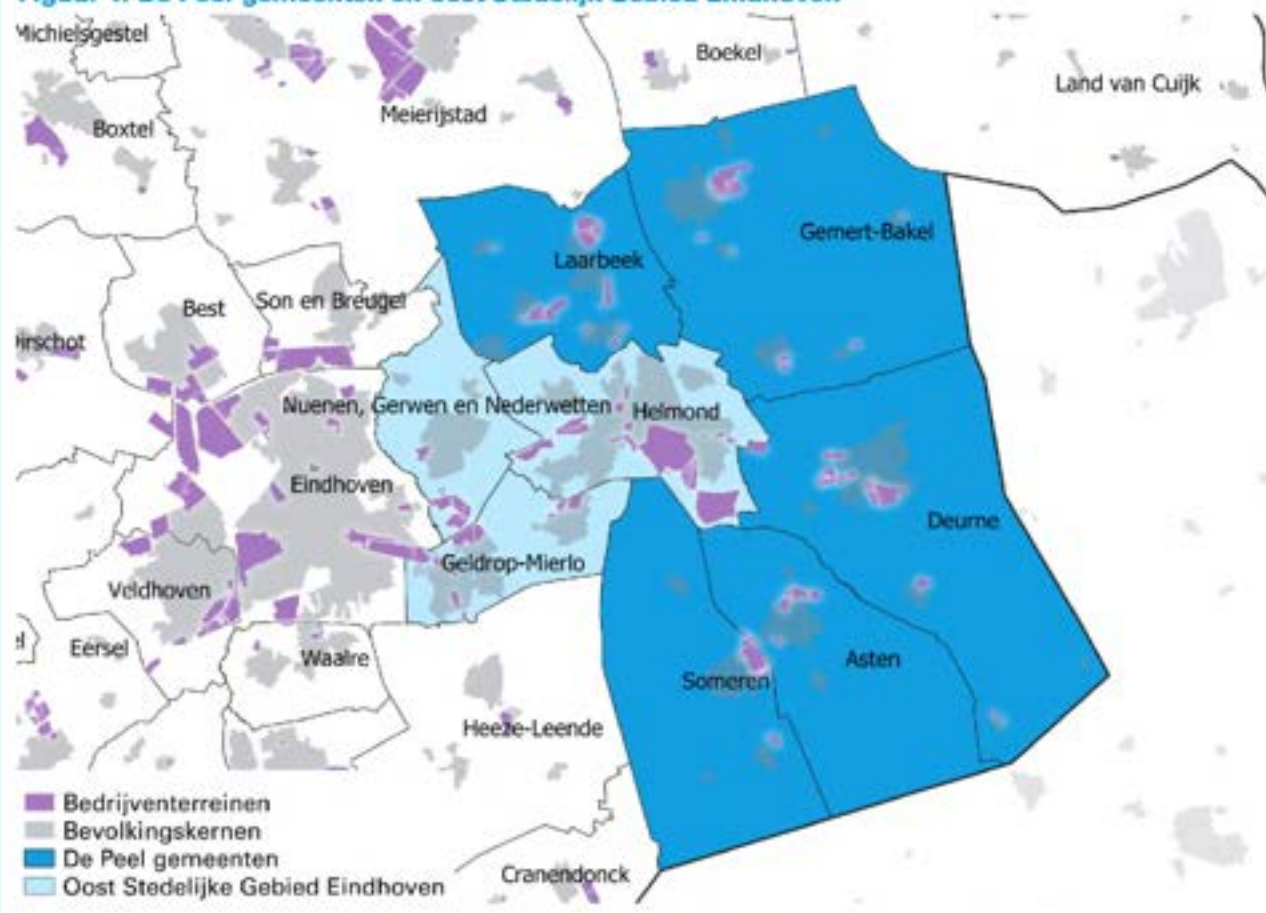
2 Kwantitatieve en kwalitatieve vraag

We spreken in dit en volgende hoofdstukken over netto hectares, tenzij anders aangegeven.

2.1 Hoeveel vraag naar bedrijventerreinen is er tot en met 2030 en in 2031 t/m 2040?

Vooraf: regio De Peel is in de provinciale prognose gedefinieerd als de gemeenten Someren, Asten, Deurne, Gemert-Bakel en Laarbeek. De gemeente Helmond valt binnen het (oostelijk deel van) Stedelijk Gebied Eindhoven, maar vervult daarnaast een belangrijke brugfunctie naar De Peel. In de getallen hierna gaat het om de vijf Peelgemeenten. Helmond valt binnen de getallen voor (het oostelijk deel van) het SGE, tenzij anders aangegeven. Zie ook figuur 1.

Figuur 1: De Peel-gemeenten en oost Stedelijk Gebied Eindhoven



In de recent vastgestelde provinciale prognose bedrijventerreinen van Noord-Brabant wordt de vraag naar bedrijfskavels geraamd in netto hectares. De ruimtevraag naar bedrijventerreinen bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. In de prognose worden de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag kwantitatief en kwalitatief in beeld gebracht. De additionele vraag is niet direct te 'voorspellen' via de ramingsmethodiek en is daarom in de prognose niet gekwantificeerd.

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de raming van de uitbreidingsvraag (in laag en hoog scenario) en de inschatting van de vervangingsvraag voor de twee prognose periodes (2023 t/m 2030 en 2031 t/m 2040) weergegeven. In de provinciale prognose wordt de uitbreidingsvraag in de periode 2031 t/m 2040 niet naar subregio onderverdeeld. We hebben daarom het aandeel van de uitbreidingsvraag dat De Peel heeft in de gehele regio Zuidoost-Brabant in 2023 t/m 2030 geprojecteerd op de uitbreidingsvraag voor de regio Zuidoost-Brabant in 2031 t/m 2040.

Vraag vanuit De Peel gemeenten bedraagt circa 50 tot 94 hectare t/m 2040

Voor de periode tot en met 2030 is er in de vijf Peel gemeenten (Laarbeek, Gemert-Bakel, Deurne, Asten en Someren) een uitbreidingsvraag naar 32 tot 47 hectare netto bedrijventerrein, in de tien jaar daarna komt er nog een uitbreidingsvraag van 15 tot 42 hectare netto bij. Met name in de periode na 2030 speelt er ook nog enige vervangingsvraag. Tot en met 2040 is er dus sprake van een totale vraag van ruim 50 tot 94 hectare netto bedrijventerrein.

Tabel 1: Ruimtevrage in De Peel in netto hectare*

	(A) Uitbreidingsvraag EIB laag	(B) Uitbreidingsvraag EIB hoog	(C) Vervangingsvraag	Totaal vraag (A)+(C) tot (B)+(C)
2023 t/m 2030	32	47	0	32 tot 47
2031 t/m 2040	15	42	4	19 tot 46
2023 t/m 2040	46	90	4	50 tot 94

Bron: Bedrijventerreinenprognose Noord-Brabant (2022) *Afgerond op hele getallen

Vraag vanuit de oostflank van Stedelijk Gebied Eindhoven bedraagt 67 tot 111 hectare t/m 2040

Naast de ruimtevrage vanuit De Peel kijken we, gezien de geografische ligging en de brugfunctie van Helmond, ook naar de oostzijde van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Zie figuur 1 voor de afbakening. We ramen de autonome uitbreidingsvraag indicatief vanuit de drie gemeenten die onderdeel uitmaken van de Oostflank van het SGE, gemeente Nuenen c.a., Helmond en Geldrop-Mierlo. We doen dit op basis de economische positie van de verschillende gemeenten en de sectorindeling van de bedrijvigheid op bedrijventerreinen. Daarmee krijgen gemeenten waar veel bedrijven gevestigd zijn en die naar verwachting zullen gaan groeien een groter deel van de uitbreidingsvraag toebedeeld. Hieruit volgt onderstaande tabel, de vraag loopt in de periode 2023 t/m 2040 op tot 67 tot 111 hectare.

Tabel 2: Ruimtevrage in de oostflank van SGE in netto hectare*

	(A) Uitbreidingsvraag EIB laag	(B) Uitbreidingsvraag EIB hoog	(C) Vervangingsvraag	Totaal vraag (A)+(C) tot (B)+(C)
2023 t/m 2030	34	50	10	44 tot 60
2031 t/m 2040	16	44	7	23 tot 51
2023 t/m 2040	50	94	17	67 tot 111

Bron: Bedrijventerreinenprognose Noord-Brabant (2022), Stec Groep (2023) *Afgerond op hele getallen

In het oostelijk deel van het SGE is de vraag dus nog wat omvangrijker dan sec de Peelgemeenten. Bovendien speelt de vervangingsvraag hier ook sterker. In Helmond gaat het bijvoorbeeld om transformatie van bedrijfslocaties in het Stationskwartier¹ en in Nuenen, Gerwen en Nederwetten om transformatie van bedrijventerrein Berkenbos naar een woon-werkmilieu².

Het is aannemelijk dat een deel van de ondernemers met een niet te accommoderen ruimtevrage in het oostelijk deel van SGE ook in De Peel op zoek gaat. Zo geldt voor geheel SGE dat sprake is van een forse krapte op de bedrijventerreinenmarkt. Bedrijven zijn voor ruimtelijke groei daarom al snel aangewezen op mogelijkheden buiten SGE. Tegelijk zijn toch ook in SGE veel ondernemers erg honkvast. Daarom kijken

¹ Zie [hier](#) voor meer informatie.

² Zie bijvoorbeeld [hier](#) voor meer informatie

steeds meer bedrijven – zeker in de HTSM keten³ – ook serieus naar intensiveringsopties en andere manieren om groei te realiseren (waaronder automatisering, focus op kernactiviteiten met hoogste toegevoegde waarde, outsourcing). Als verplaatsing of uitbreiding op een extra locatie de enige optie is, dan zien we binnen SGE verschillende marktregio's van bedrijvendynamiek. Het werkgebied van bedrijven, de netwerken waarin ze opereren, maar bijvoorbeeld ook de woonplaats van werknemers is van sterke invloed op de straal waarbinnen een eventuele verplaatsing of extra vestiging aantrekkelijk is. Afhankelijk van het type bedrijf en de sector waarin deze opereert bestaat er bijvoorbeeld een scheidslijn tussen de west- en oostflank van SGE. Vestiging in de tegenovergestelde flank dan de huidige is (ook vanwege de grootte van de regio) vaak geen realistische optie. Concreet: een ruimtezoekend bedrijf dat gevestigd is in de gemeente Helmond, Geldrop-Mierlo of Nuenen, Gerwen en Nederwetten zoekt veelal eerder naar een locatie in één van De Peelgemeenten dan in bijvoorbeeld Oirschot⁴.

2.2 Hoe ontwikkelt de vraag zich in de periodes; grillig, gelijkmatig, oplopend, aflopen?

Hoe de ruimtevraag zich van jaar tot jaar ontwikkelt, is afhankelijk van allerlei factoren die de prognoseparameters beïnvloeden. We doen in onze behoeftebepaling methodiek aannames over de ontwikkeling van het aantal banen (gebaseerd op de meest recente werkgelegenheidsprognose van het ministerie van EZK), hoeveel van die banen op bedrijventerreinen terecht komen (locatietypevoorkeur) en hoe het ruimtegebruik zich daarbij ontwikkelt (terreinquotiënt). Daarbij is de impact van trends hierop meegewogen, zoals digitalisering (robotisering, automatisering, AI), energietransitie en circulaire economie.

Ontwikkelingen in het model zullen niet altijd direct veranderingen in de praktijk betekenen. Theoretisch betekent elke extra baan per direct ook extra ruimtevraag en andersom. In de praktijk, en zeker op microniveau (bedrijfsniveau), is dit natuurlijk niet zo'n directe relatie. Werkgelegenheid moet erg sterk terugvallen wil er daadwerkelijk sprake zijn van krimp in ruimtebeslag. De werkgelegenheid bij bedrijven beweegt met economische golven mee. Bij de eerste de beste paar werknemers die erbij komen of eraf gaan, zal een bedrijf niet zomaar ruimte afstoten of uitbreiden. Dit gebeurt pas als echt duidelijk is dat er structureel meer of minder ruimte nodig is, waarbij vaak ook meer strategische, bedrijfseconomische afwegingen en andere factoren dan alleen de werkgelegenheid een rol spelen.⁵

Daardoor bewegen dus ook parameters als de terreinquotiënt met deze ontwikkelingen mee en is sprake van een tijdsfactor tussen de ontwikkelingen bij bedrijven en het ruimtelijk effect. Andersom is het ook zo dat bedrijven soms juist voorsorteren op verwachte groei. Een bedrijf kan nu een kavel reserveren of kopen, maar is pas over enkele jaren volledig operationeel op een locatie. De ruimtevraag doet zich dan dus voor voordat de gerealiseerde groei in bijvoorbeeld werkgelegenheid terug is te zien en dus volgens het model een ruimtevraag oplevert.

Dit alles maakt waarom de behoeftebepaling op een bepaald schaalniveau opgesteld moet worden om een betrouwbaar beeld te kunnen geven. Op regionaal schaalniveau – en over langere termijn – geeft de beschreven behoeftebepalingmethode een gedegen inschatting van de ruimtevraag⁶.

Hoe de ruimtevraag zich van jaar tot jaar binnen de prognoseperiode ontwikkelt is dus afhankelijk van allerlei factoren. Bijvoorbeeld economische factoren als inflatie, ontwikkeling van de bouwkosten of

³ Dit blijkt uit de concept resultaten (mei 2023) van ons onderzoek naar de kwalitatieve ruimtebehoefte van de HTSM-keten in SGE (onderzoek in opdracht van de regio). Het onderzoek baseert zich op interviews met HTSM bedrijven in de regio.

⁴ Uiteraard is dit case-afhankelijk. Er kan natuurlijk best een situatie zijn waarin een bedrijf juist wel zoekt naar een plek in een ander deel van de regio. Bijvoorbeeld bij actieve wijziging in activiteiten en werkgebied/oriëntatie.

⁵ Uit eerder onderzoek (CPB, 1998 en Stec Groep, 2018) blijkt dat bedrijven pas structureel fysiek inkrimpen als de werkgelegenheid met zo'n 50% afneemt. Voor de industrie moet die afname zelfs meer dan 80% zijn. Feitelijk gaat het dan om faillissementssituaties of fundamentele herlocatie-afwegingen.

⁶ Dit blijkt onder meer uit een evaluatie van de BLM door het Planbureau voor de Leefomgeving en een evaluatie van Erik Louw en Han Olden (2016), [hier](#) te raadplegen.

kapitaalrentes of bedrijfsafhankelijke factoren als groei/krimpambitie, aantrekking of afstoting van bepaalde werkzaamheden etc.

Als we toch een voorzichtige voorspelling moeten doen van het verloop op korte (2025), middellange (2030) en lange termijn (2040), dan is onze verwachting:

- Bedrijven lopen nu aan tegen hogere kosten (rente, bouwkosten, etc.) en allerlei andere belemmeringen bij het realiseren van uitbreidingsplannen. Naast tekorten aan ruimte, gaat het in bijzonder ook om het niet kunnen krijgen van een elektriciteitsaansluiting, tekort aan personeel, stikstofperikelen, et cetera.
- De inhaalvraag na corona is voorbij. De vraag wordt daarnaast geraakt door de huidige geopolitieke en economische ontwikkelingen.
- Bedrijven zijn door alle ontwikkelingen onzekerder. In tegenstelling tot eerdere verwachtingen in 2022 ziet de investeringsbereidheid van bedrijven er echter toch redelijk positief uit. Bedrijven leggen nog meer focus op verduurzaming, investeringen in technologie (denk aan digitalisering, robotisering, automatisering, onder meer door personeelstekorten) en het robuuster maken van de toeleveringsketens. Zeker op vlak van verduurzaming is er dit jaar een duidelijke acceleratie te zien, zo blijkt uit recent onderzoek van ING⁷. Deels komt dit door toenemende eisen vanuit de overheid⁸ en grote afnemers. Zo hebben bedrijven steeds vaker te maken met uitgebreide duurzaamheidseisen vanuit de productieketen waarin zij opereren. Deels komt de versnelling om aantrekkelijker te zijn richting bestaand en nieuw personeel, dat steeds hogere eisen stelt aan een werkgever die zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid neemt. Uiteraard heeft ook de energiecrisis een boost gegeven.
- Al met al leidt voorgaande voor nu en 2024 tot een gematigdere bedrijventerreinenvraag. Op de middellange (2030) en lange termijn (> 2030) laten de vooruitzichten (behoefteprognose provincie, maar bijvoorbeeld ook recente outlooks van Rabobank⁹, ABN AMRO¹⁰ en CPB¹¹) zien dat er een robuuste groei zit in de economie en daarmee ook een structurele vraag naar bedrijventerreinen. De ruimtelijke effecten door de transities, zoals circulaire economie en energie en klimaat, treden daarbij eigenlijk pas rond 2030 en daarna echt sterk op. Daarom verwachten we in de periode na 2030 nog een aanzienlijke bedrijventerreinenvraag.

2.3 Hoe is de vraag onderverdeeld naar werkmilieus?

De provinciale behoeftebepaling wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (gebaseerd op SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Bijvoorbeeld: een industriebedrijf kan ook een logistieke vestiging openen, om de distributie van de producten te verzorgen. Of een bouwbedrijf dat een prefabfabriek (productie) begint. Bovendien is de SBI sector bepaald bij inschrijving van het bedrijf in het handelsregister, maar kan het bedrijf in de loop der jaren allerlei andere activiteiten zijn opgestart en 'cross-sectoraal' actief zijn.

Om tot een praktische en werkbaar behoeftebepaling te komen, is de uitbreidingsvraag daarom vertaald naar vijf typen werkmilieus die we in de praktijk en in de 'leefstijlen' en programma's van eisen van bedrijven kunnen onderscheiden. De indeling van de werkmilieus is grofweg gebaseerd op de milieucategorie die bij het type werkmilieu past en de korrelgrootte van de kavels binnen het werkmilieu, zie

⁷ <https://nieuws.ing.nl/nl-NL/224964-ing-verduurzaming-nederlandse-bedrijfsleven-versnelt-in-2023>

⁸ Denk onder meer aan de EU Taxonomie regels. Vanaf 2023 moeten (grotere) bedrijven en financiële instellingen over de duurzaamheid van hun economische activiteiten rapporteren en dit openbaar maken. (MKB-)bedrijven of niet-financiële instellingen die niet verplicht zijn te rapporteren kunnen vrijwillig kiezen om dit wel te doen. Naar verwachting ontstaat er ook bij die categorie vanzelf een 'druk' om dit te doen om zo concurrerend en toekomstbestendig te blijven. Immers, hoe duurzamer een bedrijf of instelling hoe beter de positie van bedrijven voor nieuwe investeringen, het verkrijgen van leningen, gunstige financieringsvoorwaarden, etc.

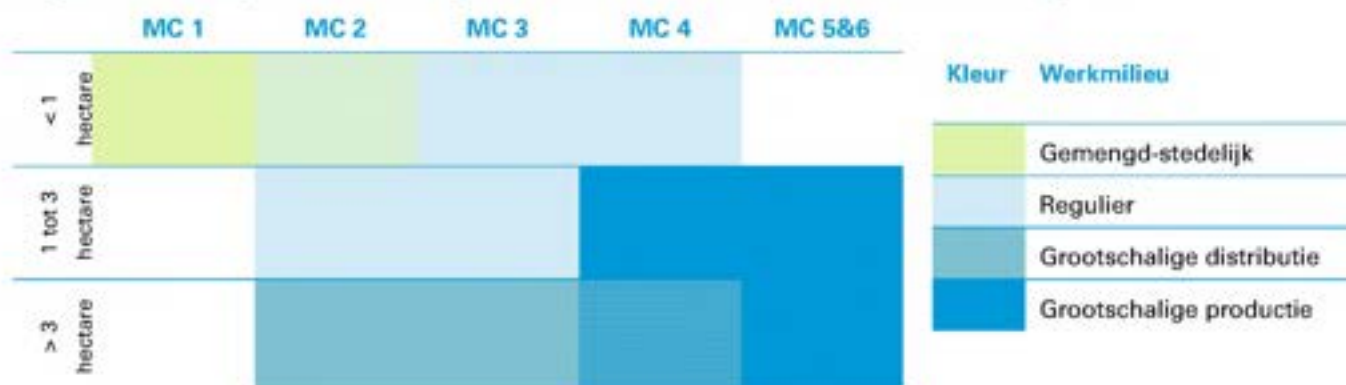
⁹ [https://www.rabobank.nl/kennis/d011354055-nederlandse-economie-verdere-oververhitting-en-hardnekkigere-inflatie & https://www.rabobank.nl/kennis/d011354136-sectorprognoses-meevallers-en-uitdagingen](https://www.rabobank.nl/kennis/d011354055-nederlandse-economie-verdere-oververhitting-en-hardnekkigere-inflatie-&https://www.rabobank.nl/kennis/d011354136-sectorprognoses-meevallers-en-uitdagingen)

¹⁰ <https://www.abnamro.com/research/nl/onze-research/nederlandse-economie-in-zicht-ondanks-uitblijvende-recessie-daalt>

¹¹ <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Raming-Centraal-Economisch-Plan-CEP-2023.pdf>

onderstaand figuur. Het werkmilieu campus/innovatiedistrict ontbreekt vanwege de heterogeniteit van dit werkmilieu in dit figuur. Een uitgebreide toelichting op de werkmilieus en een aantal voorbeelden is in de bijlage opgenomen.

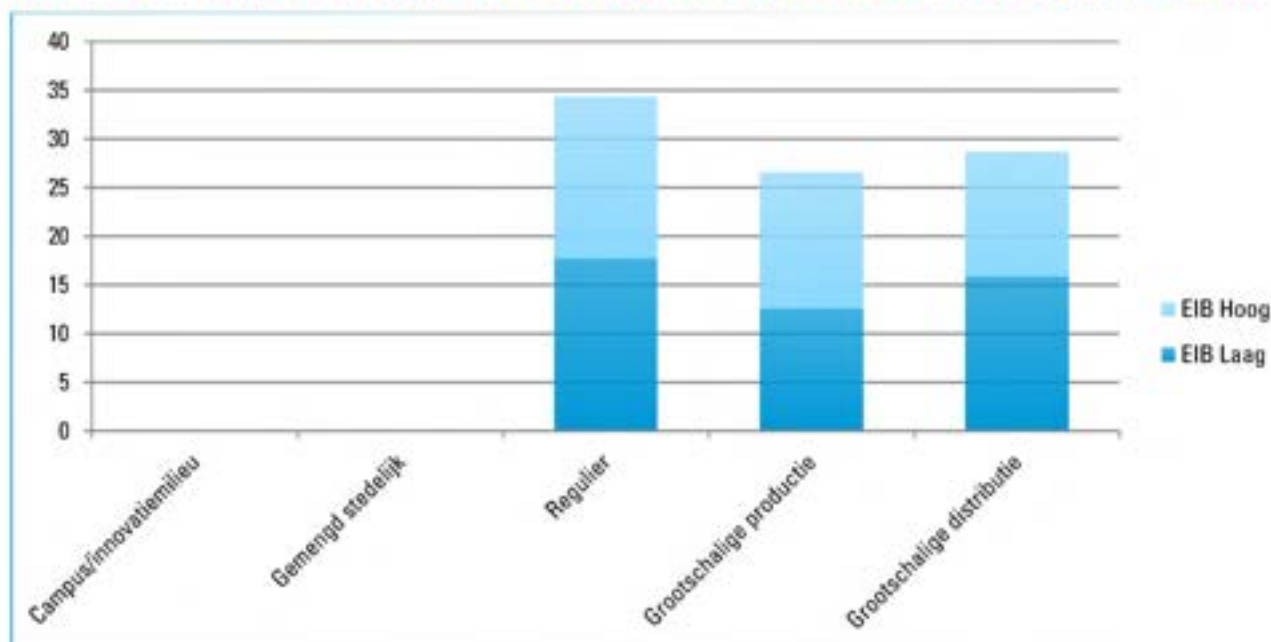
Figuur 2: Indeling werkmilieus langs twee assen: milieucategorie en lavelomvang



Bron: Stec Groep, 2023

In de provinciale prognose is de vraag enkel op het niveau van de regio Zuidoost-Brabant naar werkmilieu opgesplitst. In onderstaand figuur hebben we de vraag voor subregio De Peel weergegeven naar werkmilieu voor de periode t/m 2040. Er is in De Peel geen vraag naar gemengd stedelijke en campusachtige werkmilieus. Doorgaans passen deze werkmilieus ook bij een meer stedelijke omgeving. In De Peel is de vraag het grootst naar het reguliere segment en grootschalige distributie, direct op de hiel gevolgd door ruimtevraag naar grootschalig productiemilieu.

Figuur 3: Verdeling van de vraag vanuit De Peel-gemeenten naar werkmilieu in de periode t/m 2040



Bron: Bedrijventerreinenprognose Noord-Brabant (2022), Stec Groep (2023)

In SGE ook vraag naar een gemengd stedelijk en campus/innovatiemilieu, beperkt in de oostflank SGE

In het gehele SGE, dus niet alleen de oostflank, is de vraag naar werkmilieus anders verdeeld. In tegenstelling tot De Peel zien we in SGE wel vraag naar het werkmilieu campus/innovatiedistrict en gemengd stedelijk. Het gaat om 22% van de uitbreidingsvraag. De vraag naar de overige drie typen werkmilieu is op een vergelijkbare manier verdeeld als in De Peel waarbij vanuit SGE relatief gezien iets

meer vraag naar werkmilieu grootschalige distributie voortkomt. Er is daarbij een specifiek onderscheid zichtbaar tussen de oostflank en de rest van het SGE. We kunnen dat in elke geval niet op basis van de prognose specificeren. Kijkende naar de samenstelling van de bedrijvigheid over het SGE, dan kunnen we ons voorstellen dat het accent in de oostflank vooral ligt op de segmenten die ook in De Peel dominant zijn: regulier, grootschalige productie en logistiek.

2.4 Welk deel van de vraag is klein- of grootschalig?

De werkmilieus waarin de ruimtevraag voor De Peel is uitgesplitst zeggen niet alleen iets over het type bedrijf dat hier vestigt en de reikwijdte van het type werkmilieu. Er passen ook verschillende kavelkenmerken en bereikbaarheidsprofielen bij de verschillende werkmilieus. Bij de werkmilieus campus/innovatiedistrict, gemengd stedelijk en regulier kavelomvang zien we meestal dat kavels van kleiner dan een hectare het beste aansluiten op de vestigingseisen van ondernemers. Ondernemers die willen vestigen in een grootschalige distributie of productie werkmilieu hebben voorkeur voor een kavel van (minimaal) één hectare. Daarom levert de verdeling van de uitbreidingsvraag naar werkmilieu en daarmee naar kavelomvang het resultaat in onderstaande tabel op. Er is vraag naar 11 tot 17 hectare netto kleinschalige kavels (tot één hectare) en 20 tot 31 hectare vraag naar grootschalige kavels (groter dan één hectare) t/m 2030. De gekozen grens van 1 hectare tussen kleinschalige en grootschalige kavels is gebaseerd op de definitie die De Peel regio hanteert. Deze wijkt af van de definitie van klein-/grootschalig die de provincie hanteert, zie figuur 2. Volgens de provinciale indeling valt een deel van de vraag naar een regulier werkmilieu met kavelomvang van 1 tot 3 hectare namelijk niet binnen de grootschalige vraag, binnen de regionale definitie en grensafbakening wel.

Vraag naar circa 30 tot 58 ha grootschalige kavels in De Peel, in oostflank SGE vergelijkbare verdeling

Voor de periode 2031 t/m 2040 is de ruimtevraag in de provinciale prognose niet uitgesplitst naar werkmilieu. Om toch een inschatting te maken van de verdeling van de ruimtevraag naar kleinschalige en grootschalige kavels projecteren we de verhouding uit de periode t/m 2030 op de periode 2031 t/m 2040. Hieruit volgt dat van de totale vraag van 15 (EIB Laag) tot 42 (EIB Hoog) hectare in de periode 2031 t/m 2040 circa 5 (EIB Laag) tot 16 (EIB Hoog) hectare komt vanuit kleinschalige kavels. In totaal is er in de periode 2031 t/m 2040 vraag naar 30 (EIB Laag) tot 58 (EIB Hoog) hectare grootschalige kavels. We verwachten dat de verhouding tussen de vraag naar kleinschalige en grootschalige kavels in de oostflank van SGE, gezien de aard (omvang, doelgroepen) van de bedrijventerreinen, naar verwachting vergelijkbaar zal zijn. Deze verhouding resulteert in een indicatieve uitbreidingsvraagverdeling van circa 17 (EIB Laag) tot 33 (EIB Hoog) hectare kleinschalige kavels en 33 (EIB Laag) tot 59 (EIB Hoog) grootschalige kavels t/m 2040.

Tabel 3: Uitbreidingsvraag naar omvang van de kavel in regio De Peel, verdeeld naar periode

Kavelomvang	Kleinschalig (tot 1 hectare)		Grootschalig (groter dan 1 hectare)	
	EIB Laag	EIB Hoog	EIB Laag	EIB Hoog
2023 t/m 2030	11	17	20	31
2031 t/m 2040	5	16	10	26
2023 t/m 2040	16	32	30	58

2.5 Hoeveel vraag is er naar HMC locaties?

Om de vraag naar kavels in een hoge milieucategorie (HMC) te ramen hanteren we de classificatie van de VNG, waarbij vanaf categorie 4.1 doorgaans een hogere milieucategorie wordt genoemd. De vraag naar HMC kavels overlapt grotendeels met de vraagraming die we maken voor het werkmilieu grootschalige productie. Een minderheid van de bedrijven die grootschalige productie uitvoeren doet dit binnen een lage milieucategorie (3.2 of lager).

Vraag vanuit HMC bedraagt tot 23 ha vanuit De Peel en tot 14 ha vanuit de oostflank van SGE

Om de vraagraming naar HMC kavels te kwantificeren kijken we naar de economische structuur van De Peel. We schatten de milieucategorie in van de bedrijven die de komende tien jaar naar verwachting zullen groeien binnen het grootschalige productie werkmilieu. Op basis hiervan verwachten we dat bijna 90% van deze ruimtevragers een kavel zoekt in een hogere milieucategorie. De vraag vanuit HMC bedraagt in De

Peel t/m 2030 dus circa 8 tot 12 hectare. Om de vraag vanuit HMC voor de tien jaar daarna te ramen hanteren we dezelfde methode als om de vraag naar grootschalige kavels te ramen. De vraag vanuit HMC bedraagt daardoor 11 tot 23 hectare t/m 2040 in De Peel-gemeenten. We verwachten dat de verhouding tussen de vraag vanuit HMC en niet-HMC bedrijven in de oostflank van SGE, gezien de aard (omvang, doelgroepen) van de bedrijventerreinen, naar verwachting vergelijkbaar zal zijn. Deze verhouding resulteert in een indicatieve uitbreidingsvraagverdeling van circa 10 (EIB Laag) tot 14 (EIB Hoog) hectare vraag vanuit HMC t/m 2040 vanuit de oostflank van SGE.

Vraag vanuit bedrijven met een mil.cat. 4.2 of hoger uit De Peel tot 16 ha, tot 11 ha uit oostflank SGE

Om te kunnen kwantificeren welk deel van deze vraag voort komt uit bedrijven met een nog iets hogere milieucategorie, namelijk een milieucategorie van 4.2 of hoger, kijken we naar de bestaande voorraad in de regio. Van de genoemde HMC bedrijven opereert circa 70% van de bedrijven in milieucategorie 4.2 of hoger. De vraag vanuit bedrijven in milieucategorie 4.2 of hoger bedraagt daardoor 8 tot 16 hectare t/m 2040 vanuit bedrijven uit De Peel en bedraagt 7 (EIB Laag) tot 11 (EIB Hoog) vanuit bedrijven uit de oostflank van SGE.

2.6 Hoe wordt de schaa sprong die speelt in de regio Eindhoven meegenomen in onze ramingen?

De economische ontwikkeling in Zuidoost-Brabant leidt tot een sterke groei van het aantal arbeidsplaatsen, in SGE komen er bijvoorbeeld al 72.000 arbeidsplaatsen bij de komende jaren. Deze groei is meegenomen in de onderliggende werkgelegenheidsprognoses voor de provinciale behoefte raming en strookt met het hoge scenario. 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 schaa sprong werkt de regio hieraan. De schaa sprong is dus **randvoorwaardelijk** om de verwachte groei in arbeidsplaatsen (waar in de prognose van uit wordt gegaan) door economische ontwikkeling te realiseren. Gebeurt dit niet dan kan de (potentiële) beroepsbevolking de gevraagde arbeidsplaatsen in het hoge scenario namelijk niet bijbenen¹². Het is daarmee geen extra opgave die hier nog eens bovenop komt. Dit blijkt ook uit navraag bij het EIB over hun cijfers. Op sectorniveau kan er wel een discrepantie zijn tussen de werkgelegenheid en de verwachtingen van individuele, snelgroeiende HTSM bedrijven. Op totaalniveau van de regio zijn de werkgelegenheids cijfers echter in lijn met de uitgangspunten van de schaa sprong. De EIB-cijfers zijn volgens afspraak met de provincie uitgangspunt voor de provinciale prognose.

2.7 Hoe verhoudt de kwantitatieve/kwalitatieve vraag zich tot de leadlijsten?

De omvang van de ruimtevraag op basis van de modelmatige raming en de omvang van de ruimtevraag die gemeenten of regio's op hun leadlijsten hebben staan kunnen sterk uiteenlopen. De opstelsom van de leadlijst is niet te vergelijken met de uitkomst van de vraag raming via de prognosemethodiek. De ruimtevraag die op een leadlijst staat betreft namelijk per definitie een momentopname terwijl het prognosemodel de ruimtevraag over een langere periode beschouwt. De leads bestaan uit groeiers en bedrijven die zich vanuit bijvoorbeeld een vestiging aan huis of in het buitengebied voor het eerst op een bedrijventerrein willen vestigen. De prognose-methodiek gaat uit van een saldering van de ruimtevraag. Eventuele opheffingen of verhuizingen naar buiten het onderzoeksgebied resulteert in theorie namelijk in negatieve ruimtevraag (er komt ruimte vrij binnen het bestaande). Deze nuancering ontbreekt bij het sec optellen van de omvang van de leads.

¹² Dit kan de economische ontwikkeling remmen, maar bedrijven kunnen ook groeien in omzet/productie door bijvoorbeeld te robotiseren/automatiseren of bepaalde activiteiten meer te outsourcen (bijv. logistiek). Deze ontwikkeling zien we nu al optreden binnen HTSM bedrijven in de regio en de verwachting van veel van deze bedrijven is dat dit komende jaren versneld gaat doorzetten. Dit betekent soms ook dat bedrijven de ruimte intensiever gaan benutten; soms na eerste een uitbreiding voor vernieuwing van productielijnen. Overigens, zijn dit soort effecten – op basis van de kennis van nu – in de prognose al meegenomen, o.a. via de ontwikkeling van het ruimtegebruik per werknemer.

Ondanks de andere benadering ten opzichte van de prognose kunnen leadslijsten wel relevante informatie geven over bijvoorbeeld de marktoriëntatie van de ruimtezoekers in de gemeente en welke bedrijfssectoren groeien. We kijken naast de leads voor de regio De Peel ook naar de leads in het SGE gezien de geografische ligging van de regio's.

De leadslijsten voor De Peel en SGE verschillen in methodiek. Binnen het loket van De Peel is de volledige vraag van bedrijven (exclusief grootschalige logistiek van buiten) meegenomen in de leads. Bij de leadslijsten van het SGE (het 9 voor 1 loket) wordt van tevoren een filter toegepast. Zo bestaat de leadslijst uitsluitend uit bedrijven die een complete en concrete vraag hebben. Een belangrijke nuancering is dus dat er op de leadslijst van SGE een deel van de vraag ontbreekt. De leadslijst van De Peel laat een completer beeld zien van de bedrijven die zich met een ruimtevraag hebben gemeld, maar bevat dus ook een deel zachtere (onzekere) vraag.

Leadslijst De Peel: vraag naar ruim 120 hectare bedrijventerrein, met name vanuit Deurne

In totaal is er in de afgelopen twee jaar circa 122 hectare aan ruimtevraag binnengekomen via het loket van De Peel. De ondernemers die goed zijn voor bijna 40% van deze ruimtevraag hebben zich eerst bij de gemeente Deurne gemeld. Op de tweede plaats staat Asten (23%). Daarna volgen Laarbeek (20%) en Gemert-Bakel (17%). Slechts 3% van de vraag manifesteert zich bij voorkeur in de gemeente Someren. De meerderheid van de ruimtevraag gaat uit naar relatief kleinschalige kavels (tot één hectare). In totaal is er vanuit 19 ondernemers vraag naar een kavel met een omvang van meer dan één hectare. Negen van deze ondernemers zoekt een kavel van twee hectare of groter. Deze laatste groep ondernemers heeft met name voorkeur voor een kavel in Deurne en opereert veelal in de bouwrijverheid en groothandel.

Leadslijst SGE: vraag naar ruim 65 hectare bedrijventerrein, met name vanuit Eindhoven

Als we kijken naar het SGE dan zien we dat er in de afgelopen twee jaar in totaal zo'n 65 hectare aan ruimtevraag binnen is gekomen via het 9 voor 1 loket van het SGE. De ruimtevraag concentreert zich sterk op Eindhoven; 54% van ruimtevragende ondernemers heeft zich bij de gemeente Eindhoven gemeld. Daarop volgen Helmond (18%), Veldhoven (14%) en Son en Breugel (11%). De gemeenten Oirschot en Best zijn samen goed voor circa 2% van de ruimtevraag. Ook in SGE gaat de meerderheid van de ruimtevraag uit naar relatief kleinschalige kavels (tot één hectare). In totaal hebben circa 24 ondernemers vraag naar een kavel van één hectare of groter. Zes van deze ondernemers zoekt een kavel van twee hectare of groter. Dit zijn met name logistieke partijen en productiebedrijven.

De leadslijsten laten een concrete ruimtevraag naar grootschalige kavels (groter dan één hectare) zien in De Peel van 63 hectare en 53 hectare in SGE. Op basis van deze gegevens zou er in de prognose sprake kunnen zijn van een onderschatting van de ruimtevraag. Kijken we naar De Peel, dan overstijgt de omvang van de leads namelijk de omvang van de vraagraming voor grootschalige kavels (zie tabel 2). Tegelijkertijd merken we op dat het slechts om een beperkte overschrijding van 8 hectare gaat in het hoge scenario. Bovendien gaven we eerder al aan dat in de leadslijst van De Peel ook zachtere, onzekere vraag zit. En dat leads en prognose niet een-op-een met elkaar vergeleken kunnen worden.

Al met al lijkt een vraag op het hoge scenario heel aannemelijk, zowel in totaal als specifiek voor grote kavels. Zeker als we daarbij ook meewegen dat de leegstand in De Peel al langer heel laag is. Momenteel is er sprake van hooguit 1% leegstand (zie hoofdstuk drie), wat duidelijk lager is dan een gezonde frictieleegstand van circa 5%.

Kwalitatief gezien laten de leadslijsten zien dat de omvang van de bedrijvigheid die een ruimtevraag heeft in beide regio's een mix is van (veelal) kleinschalige kavels en een aantal wat grotere ruimtegebruikers. Verder is het ook qua soort bedrijvigheid wisselend. Al zien we in De Peel wat meer vraag (naar kavels groter dan één hectare) vanuit bouwbedrijven. Terwijl we in de SGE regio wat meer vraag (naar kavels groter dan één hectare) zien vanuit logistieke bedrijven.

3 Aanbod en ontwikkellocaties

3.1 Hoeveel aanbod is uitgifbaar in De Peel en welk werkmilieu past bij het beschikbare aanbod?

Hard planaanbod

We beoordelen het harde planaanbod op ruimtelijk relevante kenmerken. We gebruiken hiervoor een vraagprofiel per werkmilieu, zie de bijlage voor een toelichting. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus. Van al deze terreinen hebben we relevante en objectieve ruimtelijke kenmerken in beeld gebracht, zoals bereikbaarheid, kavelomvang en milieucategorie. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met het vraagprofiel per werkmilieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, zie onderstaand tabel. Een terrein kan voor meerdere werkmilieus geschikt zijn. Er zijn ook uitsluitingscriteria gehanteerd voor bepaalde werkmilieus, zoals een minimale kavelomvang voor grootschalige distributie. Beschikt een terrein daar niet over, dan is het per definitie niet geschikt.

Categorie	Score	Toelichting
✖	< 30%	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep. Of voldoet niet aan tenminste een uitsluitingscriterium.
⚡	30 – 59%	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
✅	60 – 89%	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
🟢	90 – 100%	Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

In onderstaande tabel staan de scores voor het harde planaanbod in regio De Peel weergegeven. In de onderste rij is aangegeven hoeveel hectares als geschikt (lichtgroen) en volledig geschikt (donkergroen) zijn beoordeeld. Let wel, elke hectare kan maar één keer uitgegeven worden. Wordt een kavel uitgegeven voor grootschalige distributie, dan is het uiteraard niet meer beschikbaar als regulier werkmilieu.

Tabel 4: Hard planaanbod subregio De Peel per 1-1-2023 en beoordeling type werkmilieus

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto oppervlakte in ha	Uitgifbaar in ha	Campus	Gemengd stedelijk	Regulier	Grootschalige productie	Grootschalige distributie
Deurne	Willige Laagt (Moorveld)	11,1	4,4	✖	⚡	✅	⚡	✖
Deurne	Kranenmortel	43,3	1,1	✖	⚡	✅	✅	✖
Deurne	De Binderen	23,7	1,5	✖	⚡	✅	✅	✖
Gemert-Bakel	Smartpark Gemert	22,7	5,2	✖	✖	✅	✅	✖
Laarbeek	Bemmer IV	22,2	9,1	✖	✖	✅	✅	✖
Aanbod subregio De Peel		182,3	21,3	0,0 ha 0,0 ha	0,0 ha 0,0 ha	21,7 ha 0,0 ha	16,9 ha 0,0 ha	0,0 ha 0,0 ha

Bron: Provincie Noord-Brabant (2023); Beoordeling aanbod: Stec Groep.

In totaal (inclusief het aanbod op terreinen met minder dan 1 hectare uitgifbaar aanbod) is het harde planaanbod in de regio op 1-1-2023 circa 22 hectare. Dit is verdeeld over drie gemeenten. Het meeste harde planaanbod bevindt zich in de gemeente Laarbeek (circa 9 hectare). In de gemeente Deurne is 7

hectare hard planaanbod aanwezig en in de gemeente Gemert-Bakel gaat het om 5,6 hectare hard planaanbod. De gemeenten Asten en Someren beschikken niet over hard planaanbod.

Als we dit beeld relateren aan de vraag in De Peel (paragraaf 2.3), dan zien we dat er over de volle breedte sprake is van een tekort. Zowel de segmenten regulier, grote productie en grote logistiek hebben ieder apart te weinig aanbod voor de verwachte vraag. En omdat een kavel maar aan één bedrijf uitgegeven kan worden neemt het tekort vervolgens voor een ander segment navenant toe. In bijzonder knelt het in het grotere logistieke segment; hier is geen (kwalitatief geschikt) aanbod voor maar wel substantiële vraag. In potentie is hiervoor wel aanbod beschikbaar in het oostelijk deel van SGE gezien de ontwikkelingen op Eeneind-West (Nuenen) en het besluit van provincie Brabant om deze locatie op de lijst van selectieve locaties te zetten waar nog vestiging van grote logistiek mogelijk is ([voorbereidingsbesluit 3 maart 2023](#)). Maar uit de kwalitatieve beoordeling in de prognose blijkt deze locatie markttechnisch gezien vooral ook aantrekkelijk is voor regulier MKB of (grotere) productie.

Zacht planaanbod

Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in De Peel, in totaal goed voor zo'n 46 hectare. Dit zijn plannen waarvoor nog een bestemmingsplan moet worden vastgesteld. In onderstaande tabel vindt u alle zachte plannen, uitgesplitst naar de status zoals opgenomen in de planvoorraadtabel van Provincie Noord-Brabant. In totaal is er 21 hectare aan zachte plannen aanwezig conform de regionale afspraken. De meeste zachte plannen (in totaal zo'n 23 hectare) zijn te ontwikkelen bij een concrete marktvraag. Verder zijn er nog circa 2 hectare aan plannen aan strategische reserve.

Tabel 5: Zacht planaanbod in subregio De Peel per 1-1-2023

Gemeente	Bedrijventerrein	Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken	Te ontwikkelen bij concrete marktvraag (vraaggericht)	Overige plannen / strategische reserve	Opmerkingen/bijzonderheden
Asten	Uitbreiding 'T Hoogvelt	3,0	2,6		Stedelijk – klein tot middelgroot bedrijventerrein
Deurne	Kranenmortel-Zuid	4,0	4,0		Functioneel – klein tot middelgroot bedrijventerrein
Gemert-Bakel	Bolle Akker 2	2,0	0,8		Functioneel – klein tot middelgroot bedrijventerrein
Gemert-Bakel	Smartpark Gemert	4,6			Functioneel – klein tot middelgroot bedrijventerrein
Gemert-Bakel	Uitbreiding Milheeze	0,5	2,0		Functioneel – klein tot middelgroot bedrijventerrein
Laarbeek	Bemmer V		9,0		-
Someren	Locatie Someren-Eind	1,0		1,7	De 1ha die op groen staat is vanwege aanpalend woningbouw niet geschikt om bedrijvigheid te ontwikkelen. De 1,7 ha rood is eventueel slechts beperkt geschikt voor (kleinschalige) bedrijvigheid.
Someren	Locatie Van De Ven		2,0		De locatie ligt voor een groot gedeelte in een geurcirkel van de naastgelegen boerderij en daarmee vrijwel ongeschikt voor bedrijvigheid.
Someren	Locatie Lage Akkerweg (aan N266)		2,6		Locatie niet geschikt voor bedrijvigheid vanwege lage ligging/watersituatie.
Someren	Locatie Lage Akkerweg (aanpalend aan Nuva Keuken Groep)	2,0			Ingesloten door bestaand bedrijventerrein, de locatie is aanpalend aan Nuva Keuken Groep

Someren	Locatie Van de Laar	4,0			In privaat eigendom van Van de Laar, kan in ontwikkeling worden genomen.
Totaal*		21	23	2	

Bron: Provincie Noord-Brabant (2022); gemeente Someren (2022); IBIS (2023) Bewerking: Stec Groep. *Afgerond op hele getallen

3.2 Hoeveel aanbod is uitgifbaar in oostflank SGE en welk werkmilieu past bij het beschikbare aanbod?

Harde aanbod

In totaal (inclusief het aanbod op terreinen met minder dan 1 hectare uitgifbaar aanbod) bedraagt het harde planaanbod op de oostflank van SGE circa 17,9 hectare, op peildatum 1-1-2023. Het grootste deel van het beschikbare aanbod bevindt zich in de gemeente Helmond, in totaal circa 14 hectare. Het uitgifbare aanbod is het afgelopen jaar fors gedaald. Dit komt met name door de uitgifte van Eeneind West (ca. 26 ha) en uitgifte op Groot Schooten (ca. 4 ha).

Tabel 6: Hard planaanbod (>1 ha) SGE-Oostflank en beoordeling type werkmilieus

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgifbaar in ha	Campus	Gemengd stedelijk	Regulier	Grootschalige distributie	Grootschalige productie
Geldrop-Mierlo	De Barrier	2,5	✗	✗	✓	✗	✓
Helmond	Groot Schooten	3,4	✓	✗	✗	✗	✗
Helmond	BZOB Terrein	5,8	✗	✗	✓	✗	✓
Helmond	De Weijer-Oost	2,5	✗	✗	✓	✗	✓
Helmond	Hoogeind	1,1	✗	✓	✓	✗	✗
Totaal		15,3	3,4 ha 0,0 ha	1,1 ha 0,0 ha	11,9 ha 1,1 ha	0,0 ha 0,0 ha	10,8 ha 5,8 ha

Bron: Provincie Noord-Brabant (2023); Beoordeling aanbod: Stec Groep.

Zacht planaanbod

Naast de harde plannen is er een aantal zachte plannen op de oostflank van het SGE. Het regionaal bedrijventerrein Brainport Oost is daar een van en tegelijk ook het meest substantiële met 60 hectare. Daarvan is 25 hectare al in regionale afspraken vastgelegd voor ontwikkeling. De overige 35 hectare kan daaraan toegevoegd worden als daarvoor concrete marktvraag blijkt. Belangrijk hierbij is dat dit regionale terrein dus niet alleen een rol speelt voor (de oostflank van) SGE maar juist ook voor de vraag vanuit De Peel.

Tabel 7: Zacht planaanbod in SGE-Oostflank per 1-1-2023*

Gemeente	Bedrijventerrein	Extra te ontwikkelen conform regionale afspraken	Te ontwikkelen bij concrete marktvraag (vraaggericht)	Overige plannen / strategische reserve
Geldrop-Mierlo	Spaarpot/Van Stipdonk	2		
Helmond	Brandevoort	8		
Helmond	Regionaal Bedrijventerrein	25	35	
Helmond	Varenschut-Noord	15		
Totaal		54	35	0

Bron: Provincie Noord-Brabant (2022). IBIS (2023) *Afgerond op hele getallen

3.3 Is er sprake van herstructurering/(her)ontwikkeling?

Naast het beschikbare aanbod kijken we ook naar plannen voor herstructurering en (her)ontwikkeling op de huidige terreinen. Herstructurering en herontwikkeling kan namelijk zorgen voor vrijkomend aanbod binnen de bestaande voorraad. In 2021 hebben we in opdracht van provincie Noord-Brabant een onderzoek uitgevoerd in Noordoost en Zuidoost-Brabant naar de potentie voor herontwikkeling op

bestaande bedrijventerreinen, specifiek voor grootschalige logistiek¹³ (> 3 ha). Uit het onderzoek blijkt op basis van de BPI (Brownfield Potentie Indicator) dat circa 45 hectare op bestaande bedrijventerreinen in Noordoost- en Zuidoost-Brabant kansrijk zou zijn voor herontwikkeling. Dit zijn hoofdzakelijk plekken waar al actief herontwikkeling speelt. Er wordt geschat dat daarnaast nog eens circa 150 hectare op middellange en lange termijn mogelijk kansrijk is voor herontwikkeling, bijvoorbeeld voor grootschalige logistiek. Wanneer deze herontwikkeling op gang komt is er sprake van ruimtewinst door te ontwikkelen binnen de bestaande voorraad.

Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen kan plaatsvinden voor iedere sector, voor herstructurering ten behoeve van de logistieke sector zien we dat de provincie dit aan banden probeert te leggen. Een deel van de potentie voor herontwikkeling is namelijk gelegen op terreinen waar grootschalige logistiek mogelijk ongewenst is. In Zuidoost-Brabant is regionaal de afspraak gemaakt om alleen Brainport-gerelateerde logistiek te huisvesten. Ook heeft de provincie begin maart besloten om grootschalige logistieke ontwikkelingen op ongewenste locaties tegen te gaan¹⁴. In De Peel is XXL logistiek nog wel toegestaan op Bemmer A/B in de gemeente Laarbeek. In SGE is XXL logistiek nog gewenst op delen van de volgende bedrijventerreinen: GDC Acht in Eindhoven, BZOB in Helmond, Eeneind West in Nuenen c.a., Westfields in Oirschot en Ekkersrijt in Son en Breugel. Op korte termijn verwachten we dat circa 25 hectare geschikt (en gewenst) is voor herontwikkeling en circa 80 hectare op middellange/ lange termijn in Noordoost en Zuidoost-Brabant. In regio De Peel lijkt alleen bedrijventerrein Bemmer in de gemeente Laarbeek mogelijk kansrijk te zijn voor herontwikkeling. Het ging hier in 2021 om circa 3,5 hectare.

Uiteraard heeft het tot stand komen van herstructurering of herontwikkeling veel voeten in de aarde. Of de potentie tot herstructurering en/of herontwikkeling plaats gaat vinden is onder meer afhankelijk van de (financiële) situatie van de grondeigenaar en de gebruiker. Dat de potentie voor herstructurering en/of herontwikkeling aanwezig is zegt nog niets over het wel of niet plaatsvinden van deze ontwikkeling en de termijn waarop dit plaats kan vinden.

3.4 Hoeveel leegstand bestaat er op de bedrijventerreinen?

Leegstand op de bedrijventerreinen bedraagt in zowel De Peel als oostflank SGE circa 1%

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in De Peel bedraagt circa 22.515 m² bvo (peildatum maart 2023). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de regio op circa 1%. Dit beeld zien we in heel Zuidoost-Brabant al een aantal jaar. In de oostflank van Stedelijk Gebied Eindhoven (gemeenten Nuenen c.a., Helmond en Geldrop-Mierlo) wordt 22.460 m² bvo (peilmoment maart 2023) aangeboden. Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in dit deel van SGE wederom op circa 1%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in elke gemeente onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Andersom kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor kijken we naar de leegstandsmonitor die het CBS jaarlijks bijhoudt. Deze monitor heeft ook een afbakening op bedrijventerreinen. Als we kijken naar de meest recente gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2021) zien we voor het totaal van de gemeenten in De Peel een leegstandspercentage van nagenoeg 0%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

¹³ Stec Groep (2021), Potentie herontwikkeling voor grootschalige logistiek op brownfields - Kansen, risico's en aanbevelingen voor Noordoost- en Zuidoost-Brabant

¹⁴ Zie: <https://www.brabant.nl/actueel/nieuws/ruimtelijke-ontwikkeling/2023/beperking-vestiging-grootschalige-logistiek-op-ongewenste-locaties-in-noord-brabant>

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op regioniveau ver onder frictieleegstand zit. Er is dus sprake van aanzienlijke krapte op de bedrijfsruimtemarkt in subregio De Peel. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, er zijn op basis van bovenstaande analyses echter geen gemeenten met een problematisch hoge leegstand.

4 Brainport Oost

4.1 Samenvattend: Naar welke omvang en type terrein is de komende jaren vraag?

De resterende behoefte t/m 2040 in De Peel bedraagt circa 72 hectare in het hoge scenario

Er is in de periode t/m 2030 in De Peel gemeenten vraag naar circa 47 hectare bedrijventerrein in het hoge scenario. Daar staat op peilmoment 1-1-2022 circa nog 22 hectare hard plaanbod tegenover. De resterende behoefte t/m 2030 bedraagt daarmee 25 hectare in het hoge scenario. Voor de periode 2031 t/m 2040 komt er 46 hectare vraag bij in het hoge scenario. In De Peel zijn zachte plannen voor de ontwikkeling van in totaal circa 46 hectare aan bedrijventerrein. De resterende behoefte t/m 2040 in De Peel bedraagt circa 72 hectare in het hoge scenario. 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

Er is in de periode t/m 2040 in de oostflank van SGE vraag naar circa 111 hectare bedrijventerrein in het hoge scenario. Daar staat op peilmoment 1-1-2023 circa nog 18 hectare hard plaanbod tegenover. De resterende behoefte t/m 2040 in de oostflank van SGE bedraagt daarmee circa 93 hectare in het hoge scenario. Daarnaast speelt er in het SGE vanwege de beoogde schaa sprong in de Metropool Regio Eindhoven een toenemende druk vanuit de woningbouwopgave. Er zijn momenteel al op verschillende (delen van) bedrijventerreinen transformatie initiatieven en dit worden er naar verwachting meer. Wanneer de hoeveelheid transformatie initiatieven zal stijgen, zal de daarbij horende vervangingsvraag vanuit de oostflank van het SGE ook stijgen.

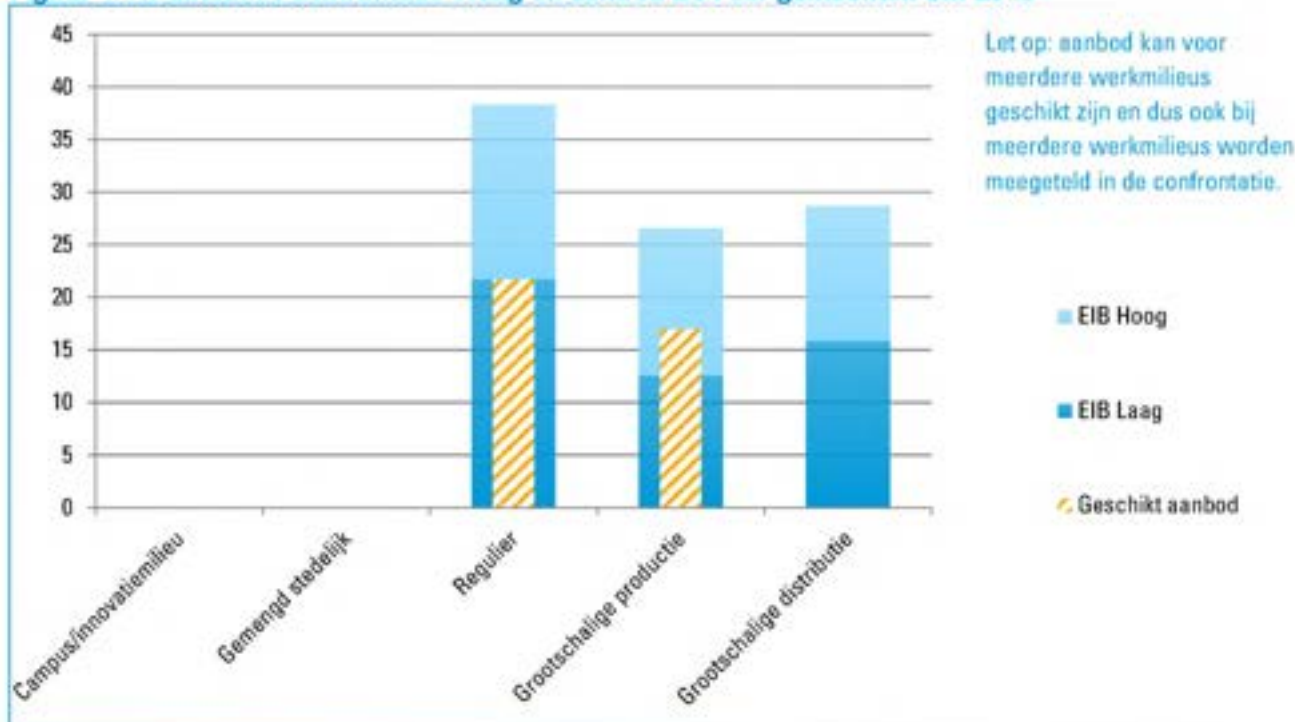
Meerderheid van de vraag gaat uit naar kavels in een grootschalig (productie of distributie) werkmilieu of een regulier werkmilieu

De vraag t/m 2030, maar ook daarna, gaat met name uit naar grootschalige werkmilieus (productie of distributie) en kavels in een regulier werkmilieu. Er zijn op peilmoment 1-1-2023 nog kavels beschikbaar met een regulier of grootschalig productie werkmilieu. In figuur 4 is de confrontatie van vraag en aanbod naar werkmilieu t/m 2040 weergegeven voor De Peel. Aan kavels met een grootschalig distributie werkmilieu ontbreekt het geheel. De leadslijsten laten een omvangrijke ruimtevraag zien en onderschrijven de druk op de ruimte op de bedrijventerreinen. Niet alleen in De Peel-gemeenten is de druk op de ruimte hoog, ook in SGE is er een resterende behoefte. Een groot deel van de vraag uit zowel De Peel-gemeenten als het SGE gaat uit naar een grootschalige kavel (groter dan één hectare), al dan niet in een productie of distributie werkmilieu.

De provincie legt het toevoegen van grootschalige logistiek in de bestaande voorraad aan banden

De provincie heeft in maart 2023 besloten om de ontwikkeling van grootschalige logistiek op bestaande bedrijventerreinen op ongewenste locaties tegen te gaan. De provincie verbiedt hiermee de ontwikkeling van grootschalige logistiek in heel Noord-Brabant met uitzondering van een lijst specifieke locaties. In De Peel is één bestaand bedrijventerrein aangewezen waar nog deels een grootschalige logistieke ontwikkeling plaats kan vinden, namelijk bedrijventerrein Bemmer A/B. Hier speelt een initiatief van een ondernemer die drie verschillende vestigingen wil samenvoegen op Bemmer A/B. Behalve dit initiatief is overige eventuele vrijkomende ruimte op de Bemmer A/B bestemd voor industriële bedrijvigheid. Er is dus momenteel geen geschikt aanbod in het werkmilieu grootschalige distributie beschikbaar in De Peel. In de oostflank van SGE is XXL logistiek nog gewenst op delen van BZOB in Helmond en Eeneind West in Nuenen c.a.

Figuur 4: Kwalitatieve confrontatie vraag en aanbod De Peel-gemeenten t/m 2040



Welke ontwikkelrichting is voor Brainport Oost kansrijk?

Vanuit de voorliggende analyses zien we als kansrijk profiel:

Aspect	Toelichting
Omvang	Netto omvang van minimaal 25 hectare (nu al in regionale afspraken), maar idealiter tot het maximum van 60 hectare, die gefaseerd ontwikkeld kan worden.
Kavelgrootte en milieucategorie	Ruimte voor kavels met een omvang vanaf 1 hectare, met een milieucategorie van minimaal 3.1 en minimaal tot en met 4.2
Doelgroep	<u>Regulier MKB uit De Peel en oostflank SGE (50 tot 70%).</u> - Brainport Oost speelt hiermee in op de behoefte vanuit deze categorie bedrijven. Het terrein biedt zo ruimte voor doorgroei van bedrijven die nu al gevestigd zijn in De Peel en de oostflank van SGE (zie ook punt hierna). Dit is nodig om doorstromen in de bedrijventerreinenmarkt van de regio te realiseren. Met een leegstand van 1% in de bestaande voorraad en een tekort aan nieuw terrein zit deze namelijk op slot. De locaties die doorgroeiers achterlaten bieden weer nieuwe vestigingsmogelijkheden voor (kleinere) bedrijven. - Brainport Oost kan zo de druk op de ruimte in SGE verlichten. Voor met name toeleveranciers in de HTSM-sector is uitbreiding op of aan huidige locatie cruciaal vanwege o.a. kapitaalsinvesteringen op huidige locatie en een soepele toeleveringsketen richting OEM'er. Brainport Oost zou zo gezien ingezet kunnen worden voor het bieden van ruimte voor de herhuisvesting van 'reguliere' (niet-HTSM) MKB bedrijven uit de oostflank van SGE, zodat de HTSM bedrijven zich op locatie kunnen doorontwikkelen. - Om doorstroming op de bedrijventerreinen op gang te laten komen is wel aandacht voor kwaliteitsverbetering van de bestaande bedrijventerreinen nodig. Gezien de druk op de markt verwachten we dat herontwikkeling veelal vanuit de markt op gang komt, maar vanuit de overheid zal vooral in de overige randvoorwaarden voor een toekomstbestendig vestigingsklimaat mee-geïnvesteed moeten worden. Denk aan duurzame bereikbaarheid, netcapaciteit, verduurzaming, klimaatadaptatie, vergroening, et cetera. <u>Grootschalige industriële bedrijven (30 tot 40%) met voorkeur voor grootschalig productie werkmilieu.</u> <u>Grootschalige logistieke partijen (10 tot 20%) met voorkeur voor grootschalig distributie werkmilieu.</u> - Er is op dit moment in De Peel geen beschikbaar aanbod meer voor deze doelgroep. De provincie heeft de vestiging van dit type bedrijf aan banden gelegd, er zijn nauwelijks nog vestigingsplekken over voor deze doelgroep in De Peel. Afhankelijk van het zoekgebied (ontsluiting, landschappelijke inpassing, etc.) kan deze doelgroep kansrijk zijn voor uw terrein.
Werkgelegenheid/	Een terrein van deze omvang en met deze invulling heeft naar verwachting een arbeidsintensiteit van zo'n

arbeidsmarkt	60 tot 80 banen per netto hectare gemiddeld (bij een meer hoogwaardige invulling kan dat naar ruim 100 of meer gaan). Bij een omvang van minimaal 25 hectare is dat dus 1.500 tot 2.000 banen. Bij een omvang van 60 hectare 3.600 tot 4.800 banen. • Dat zijn natuurlijk niet allemaal nieuwe banen, want een groot deel van die banen zit nu al bij de bedrijven die zich hervestigen op het nieuwe terrein. Het gaat immers vooral om doorgroei van de regio. Bovendien heeft de grootste groei in banen bij verhuizende bedrijven vaak al plaatsgevonden in de periode vóór verhuizing, zo blijkt uit eerder onderzoek van het PBL¹⁸. <i>Let op: de genoemde getallen zijn uitsluitend indicaties. Om de precieze (netto) impact op werkgelegenheid en regionale economie te bepalen is specifiek onderzoek nodig, op basis van een verder uitgekristalliseerd plan/profiel.</i> • Op basis van kengetallen over samenstelling van banen naar opleidingsniveaus op bedrijventerreinen en in sectoren, verwachten we dat circa 40 tot 50% voor praktisch geschoolden is, 30-40% voor middelbaar geschoolden en tot zo'n 30% voor hoger opgeleiden. <i>Let op: ook dit zijn in dit stadium indicaties (!)</i> • De woon-werkafstanden van met name de praktisch geschoolde, maar veelal ook middelbaar geschoolde doelgroep zijn beperkt (zo'n 10 kilometer, maar bij voorkeur nog aanzienlijk kleiner). Dit maakt dat de locatie van het terrein het zwaartepunt van de arbeidsmarkt van De Peel en de Oostflank van SGE moet kunnen bedienen. Dit is – naast de hiervoor genoemde punten – een belangrijk criterium voor de locatiekeuze. Verder vraagt dit om investeringen in goede verbindingen per OV, (snel)fiets, brommer, etc.
Bereikbaarheid	• Daarnaast is de digitale bereikbaarheid van het terrein belangrijk gezien de groeiende digitalisering van bedrijven in vrijwel alle sectoren. Er moet vanaf begin geïnvesteerd worden in bijvoorbeeld glasvezelverbindingen.
Netcapaciteit	• Uiteraard is netcapaciteit en ruimte voor andere voorzieningen voor het mogelijk maken van een duurzame energievoorziening op Brainport Oost cruciaal.
Klimaatadaptatie	• Er zal nadrukkelijk ruimte gemaakt moeten worden voor klimaatadaptatie, zoals waterberging en groen. Dit is ook belangrijk voor het bieden van een aantrekkelijke en gezonde werkomgeving en in de strijd om de schaarse arbeidskracht in De Peel en omgeving. • Dit heeft effect op de bruto-netto verhouding waarmee gerekend moet worden bij een nieuw, toekomstbestendig bedrijventerrein Brainport Oost. Uiteraard is het verstandig om zoveel als mogelijk functies te combineren en koppelkansen te benutten tussen opgaven. Hiermee kan het bruto ruimtebeslag beperkt worden.
Intensief ruimtegebruik	• Tot slot is het verstandig te kijken hoe bedrijven intensiever dan nu hun kavels kunnen invullen. Met de huidige ruimtedruk, maar bijvoorbeeld ook de toenemende robotisering, is hierin meer mogelijk dan de standaard op de huidige terreinen. Het helpt daarbij om goed te kijken naar de prijsniveaus voor de grond op Brainport Oost. De grondprijs moet natuurlijk sowieso marktconform zijn, maar hogere prijzen en incentives/prijsprikkels in de uitgifte kunnen intensiever ruimtegebruik verder stimuleren. • Belangrijk is dat het bestemmings-/omgevingsplan een intensieve benutting dan wel mogelijk maakt (bouwhoogtes, bouwvlakken, etc.), maar dat tegelijk bedrijven niet vanaf vestiging gelijk 'op slot' zitten en geen enkele kant meer op kunnen voor verdere groei op locatie. Met name dat laatste is zoeken naar een optimum in de verdere uitwerking van de opzet van het terrein.

¹⁸ https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/Verhuizingen_van_bedrijven_en_groei_van_werkgelegenheid_01.pdf

Tot slot, een aantal referentiebeelden van intensief ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en klimaatadaptiviteit

- Voorbeeld intensief ruimtegebruik: benutting van het dak (parkeren, zonne-energie en sedum), kantoor bovenop logistiek en groen op de private kavel



Bron: Nature's Pride in Maasdijk

- Er is veel mogelijk op het gebied van landschappelijke inpassing en bufferzones¹⁸



Bron: Stec Groep en DENC, 2022

- Op nieuwe grootschalige bedrijventerreinen, zoals Ecofactorij in Apeldoorn, is steeds meer aandacht voor ruimte voor bodem en water



Bron: Bessels architecten, 2016

¹⁸ Zie voor meer informatie: <https://stec.nl/wp-content/uploads/2022/04/Stec-Groep-en-Denc-whitepaper-Logistiek-naar-een-kernwaarde-in-regionale-ontwikkeling.pdf>

5 Bijlagen

Werkmilieus

Gemengd stedelijk

1. Beschrijving

Impressie



Activiteiten

Handel en reparatie, (stedelijke) diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, consumentendiensten, bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige productie, R&D, opslag, werkplaats, last mile

Type bedrijven

B2B & B2C; mkb, diensten, bouw, handel, kleinschalige stadslogistiek

Marktgroep (reikwijdte)

Stedelijk gebied

Voorbeelden Noord-Brabant

Werkdonken Breda, Kanaalzone Tilburg

2. Locatiekenmerken



Bereikbaarheid weg

- Nabijheid uitvalswegen richting snelweg, aansluiting op fijnmazige stedelijke infra



Multimodaliteit

- Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant



Openbaar vervoer

- Bereikbaarheid met de bus (eventueel als onderdeel van ketenmobiliteit) en trein is een pré



Milieucategorie

- Overwegend in de categorie 1, 2 en 3.1



Kavelomvang

- Gemengd, tot circa één hectare

Campus

1. Beschrijving

Impressie



Activiteiten

Research and development, educatie, hoogwaardige productie

Type bedrijven

Agrifood, HTSM en andere kennisintensieve (subsegmenten)

Marktgroep (reikwijdte)

Nationaal tot internationaal

Voorbeelden Noord-Brabant

High Tech Campus Eindhoven, Pivot Park Oss

2. 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
- Bereikbaarheid via een (metro/trein)station is een sterke pré



Milieucategorie

- Overwegend in de categorie t/m 3.2
- Bepaalde research and development activiteiten hebben een hogere milieucategorie nodig



Kavelomvang

- Doorgaans kleiner dan een hectare

Regulier werkmilieu

1. Beschrijving

Impressie



Activiteiten	Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie
Type bedrijven	B2B; mkb, bouw, groothandel, logistiek, industrie, diensten
Marktgroei (reikwijdte)	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)
Voorbeelden aanbod De Peel	Kranenmortel Deurne, Bolle Akker Gemert-Bakel

2. 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 van kleiner dan een hectare en enkele kavels tussen 1 à 2 hectare

Grootschalige distributie

1. Beschrijving

Impressie



Activiteiten	Distributie, opslag/warehousing, assemblage
Type bedrijven	E-commerce, logistieke dienstverlening, value added logistics, agrologistiek
Marktgroei (reikwijdte)	Regionaal tot internationaal
Voorbeelden Noord-Brabant	Vossenbergh-West Tilburg, Borchwerf II A Halderberge

2. Locatiekenmerken

	Bereikbaarheid weg	• Probleemloze, niet door een woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer • Max. 5 min van snelwegafslag aan primaire logistieke as
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal is een pré voor overslag van bulk- en containergoederen
	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 t/m 3.2, incidenteel 4.2 (ADR/chemisch)
	Kavelomvang	• (Overwegend) vanaf 3 hectare

Grootschalige productie

1. Beschrijving

Impressie



Activiteiten

Productie, recycling, circulair

Type bedrijven

o.a. chemie, HTSM, industriële bouw (prefab), voedingsmiddelenindustrie

Marktregio (reikwijdte)

Regionaal tot nationaal

Voorbeelden aanbod De Peel

Bemmer IV Laarbeek, Smartpark Gemert Gemert-Bakel

2. Locatiekenmerken



Bereikbaarheid weg

- Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn vereisten, snelweg is pré



Multimodaliteit

- Nabijheid water- of spoorterminal zijn voor bepaalde segmenten een randvoorwaarde en voor anderen een pré



Openbaar vervoer

- Bereikbaarheid met het OV is van ondergeschikt belang



Milieucategorie

- Hogere milieucategorieën: 4.1 of hoger



Kavelomvang

- Overwegend kavels vanaf circa 1 hectare

Kaders

De hierna genoemde kaders geven de raden richting aan de verdere ontwikkeling van het RBT Brainport-Oost. Deze kaders vormen het uitgangspunt voor onder andere de volgende documenten:

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

De kaders zijn door de raden van alle zes beoogde GR-deelnemers vastgesteld.

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 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 Brainport-Oost. Hiervoor wordt mogelijk de immunisatieportefeuille aangewend.

2. Ruimtelijk programma

a. Type bedrijvigheid passend bij zowel De Peel als bij de SGE

Het RBT Brainport-Oost is primair gericht op het huisvesten van grootschalige productiebedrijven (> 1 ha en milieucategorie 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 basis van de door de raad vastgestelde regionale Visie Werklocaties Metropoolregio Eindhoven (dd 27 februari 2025), gekeken of op het RBT Brainport-Oost 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 uw raad vastgestelde Visie Werklocaties Metropoolregio Eindhoven. Voor alle duidelijkheid: er moet sprake zijn van Brainport gerelateerde bedrijven.

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 gebruiksruimte 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. 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 Brainport-Oost 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 de op te richten bedrijfsgebouwen en omliggende ruimtes.
- 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 cultuurhistorisch verbindt is een belangrijk uitgangspunt. Bij het uiteindelijke ontwerp van het bedrijventerrein wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de waterbergingsbehoefte, 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 (acceptabel woon- en leefklimaat) rondom om 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 bent u middels een RIB (tweede kwartaal 2025) op de hoogte gesteld van het Regionale Afsprakenkader Arbeidsmigratie Helmond – De Peel dat door de colleges is 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 hoofdwegenet. De afwikkeling van verkeers- en vervoersstromen van en naar het RBT Brainport-Oost 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.

3. 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, dat aansluit op het gedeelte Varendschut behorend tot het RBT Brainport-Oost.

4. Een slanke, efficiënte en slagvaardige governance

Het voorstel is om met een Gemeenschappelijke Regeling (GR) te gaan werken. Daarover ontvangt u gelijktijdig een separaat raadsvoorstel. 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 en via de reguliere planning en control cyclus (begroting, jaarrekening en grondexploitatie).

De projectorganisatie werkt voor alle GR-deelnemers en kan met medewerkers worden ingericht die voor de deelnemende gemeenten werken of extern worden ingehuurd. Daarmee wordt het een hybride projectorganisatie. Daarnaast is er onderscheid tussen de reguliere organisatie, de ambtelijke begeleiding en specifieke thema's. De uitvoeringskosten worden gefinancierd door de GR. Op dit moment bestaan de volgende ideeën bij de projectorganisatie:

- 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.

Het is uiteindelijk aan het Dagelijks Bestuur van de gemeenschappelijke regeling om hier invulling aan te geven.

5. Betrekken van gemeenteraden.

Met deze kaders geven de colleges en raden richting aan de verdere ontwikkeling van het RBT Brainport- Oost en wordt de kaderstellende taak van de gemeenteraad versterkt.

- Kaderstellende taak. Met de kaders in de voorliggende nota geeft de gemeenteraad richting aan de verdere ontwikkeling van het RBT Brainport-Oost.
- Controlerende taak. Halfjaarlijks worden voor alle gemeenteraden samen (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. Hiermee is het beleid van de gemeente Someren en Helmond leidend. De overige deelnemende gemeenten worden in de gelegenheid gesteld eventuele zienswijzen kenbaar te maken.

6. Een transparante communicatie naar de omgeving toe.

Voor de communicatie met stakeholders en omgeving (waaronder kern Lierop) wordt een communicatie-/ participatiestrategie opgesteld en uitgevoerd. Het beleid van de gemeente Someren en Helmond is in deze leidend. Om deze communicatie goed vorm te geven is een omgevingsmanager voorzien in de projectorganisatie die alle stakeholders betreft.

College B&W

Dossiernummer	2531
Extern Zaak ID	07623164997
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	2 juli 2024
Agendapunt	5
Titel	3164997 Omgevingsdag Zuidoost-Brabant 4 juli 2024
Organisatieonderdeel	Deurne

Aanwezigen

Greet Buter, Robbert Halffman, Tom Oomen, Riny van Rinsum, Helm Verhees en Marjan Vrijnsen-de Corte

Bijlagen
3164997 BBV Omgevingsdag Zuidoost-Brabant 4 juli 2024
AMBTELIJK ADVIES voor Omgevingsdag ZOB 4 juli 2024
Agenda omgevingsdag ZOB 4 juli 2024
Bijlage 1.1.1 Toelichting besluit Uitbreiding industrieterrein Hapert
Bijlage 1.1.2 Memo Uitbreiding Industrieterrein Hapert
Bijlage 1.1.3 Definitieve Position Paper de Kempen inbreng regionaal werkatelier
Bijlage 1.1.4 InfoGraphic_Bedrijventerreinen
Bijlage 1.2.1 Toelichting Nieuwe Programmering
Bijlage 1.2.2 Visie werklocaties Zuidoost-Brabant
Bijlage 1.2.3 Uitvoeringsstrategie Zuidoost-Brabant
Bijlage 1.2.4 VERTROUWELIJK - Uitvoeringsagenda Zuidoost-Brabant
Bijlage 1.2.5 Nadere uitwerkingsafspraken
Bijlage 1.3.1 Oplegnotitie t.b.v. besluitvorming BVVP 2024-2027
Bijlage 1.3.2 BVVP 2024-2027 Deel 1 Leidende principes
Bijlage 1.3.3 BVVP 2024-2027 deel 2 uitvoeringsagenda
Besluitenlijst Omgevingsdag 13 december 2023
Bijlage 0.2 Stand van zaken Multimodaal Mobiliteitspakket (MMMP)
Bijlage 0.2.1 Notitie Vervolg ruimtelijk voorstel en omgevingsprogramma tbv ontwikkeldagen juni-juli 2024 incl update partnermagazine
Bijlage 0.2.3 Mededelingen Omgevingsdag 4 juli 2024 NOVEX de Peel
Bijlage 0.2.5 Stand van zaken Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant
Bijlage 0.2.8 Stand van zaken Energiesysteemverkenning

Geagendeerd	Vergaderdatum
College B&W	2 juli 2024

Toelichting

Auteur: 5.1.2.e

Portefeuillehouder: Marjan Vrijnsen-de Corte

Voorgesteld besluit

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.

Besluit

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.

Conform advies.

Toelichting

Wethouder Verhees additioneel informeren over financiering van groen-blauwe structuren.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Postbus 90151

5200 MC 's-Hertogenbosch

Someren, 20 mei 2021

Onderwerp: Aanvraag bijdrage regionaal bedrijventerrein

Geacht college,

Als Peelgemeenten hebben we de ambitie om een regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Over de wijze waarop dit past binnen de bedrijventerreinenmarkt van Zuidoost-Brabant, zijn we reeds vanaf medio 2019 met u in gesprek. Eind 2019 is door de toenmalig gedeputeerde de toezegging gedaan om De Peel organisatorisch en financieel te ondersteunen bij deze majeure opgave. In ieder geval waar het gaat om het nader onderzoek van de haalbaarheid ervan. Dat is op 15 juli 2020 (her)bevestigd door gedeputeerde Ronnes.

Met deze brief doen wij een aanvraag voor een financiële bijdrage aan het proces van regionaal bedrijventerrein De Peel/Brainport-Oost.

Ambitie

We werken constructief samen aan het economisch vestigingsklimaat in De Peel. Daarbij vinden wij de beschikbaarheid en de nabijheid van een regionaal bedrijventerrein van groot belang. Zodra bedrijven op een lokaal terrein onvoldoende ruimte hebben om verder te groeien, moeten zij kunnen verhuizen naar een passend grootschalig en functioneel terrein, zonder dat de woon-werk afstand voor werknemers te groot wordt. Ook is het vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening en de kwaliteit van het landschap wenselijk om grootschalige bedrijven te clusteren en niet verspreid te faciliteren aan de randen van kernen. Het uitgangspunt is 'de juiste bedrijven, op de juiste plek'. Naast het faciliteren van de reguliere vraag, willen we met het terrein ook de noodzakelijke schuifruimte creëren om transformaties in het stedelijk weefsel en nabij dorpskernen mogelijk te maken. Dit samen leidt tot additionele werkgelegenheid, waarmee De Peel nog sterker aanhaakt op de dynamiek van Brainport.

De ambitie is om een regionaal bedrijventerrein van circa 60 hectare te ontwikkelen. Hetgeen verankerd is in de Programmering bedrijventerreinen De Peel 2020, zoals vastgesteld tijdens de extra Ontwikkeldag op 24 februari 2021.

Procesopgave

We hanteren het 'Stappenplan Regionaal Bedrijventerrein De Peel/Brainport Oost' (zie bijlage) als leidraad voor het proces. Draagvlak op meerdere niveaus is daarbij van cruciaal belang voor het slagen van dit majeure project. Ten eerste is er een breed draagvlak nodig in de Peel. Daarnaast ook in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), mede omdat Helmond in die subregio haar kwantitatieve afspraken maakt. Het regionaal bedrijventerrein is daar onderdeel van en hierover vinden op inhoud ook constructieve gesprekken plaats. Daarnaast zijn er nog vele andere belanghebbenden te

benoemen, waaronder de overige subregio's in Zuidoost-Brabant, het Waterschap Aa en Maas en het regionale bedrijfsleven. Ook de afstemming met uw beleid heeft onze aandacht.

Begroting

Gezien de veelheid aan belangen, niet in de laatste plaats die van de provincie, willen we een onafhankelijk procesmanager aanstellen. Een nadere toelichting op de opdracht is terug te vinden in de bijgevoegde uitvraag. Ook is op onderdelen externe expertise nodig voor een verdiepend haalbaarheidsonderzoek. De totale kosten voor fase 1 + 2 (haalbaarheidsfases) bedragen op basis van onderstaande begroting € 260.000.

Kosten	
Fase 1 - Locatiestudie BRO	€ 30.000
Fase 2 - Verdiepend haalbaarheidsonderzoek shortlist locaties	€ 90.000
- Extern procesmanager (1 jr, 2,5 dg x € 150)	€ 140.000
Totaal	€ 260.000
Dekking	
Bijdrage Peelgemeenten	€ 130.000
Bijdrage Provincie	€ 130.000
Totaal	€ 260.000

Aanvraag

Op basis van de eerdere toezeggingen doen we een beroep op uw Algemene bijdrageverordening. Wij vragen een bijdrage van € 130.000 voor de cofinanciering van fase 2 van het ontwikkeltraject. Uw bijdrage kunt u overmaken op **IBAN ###**.

We zetten de constructieve samenwerking op dit onderwerp graag voort en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Namens de Peelgemeenten,

Bestuurlijk trekkers Regionaal Bedrijventerrein De Peel/Brainport-Oost,

Louis Swinkels

Wethouder EZ gemeente Someren

Bart Claassen

Wethouder EZ gemeente Gemert-Bakel

Aan: het Dagelijks bestuur van de MRE

Geacht bestuur,

Namens de colleges van de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren informeren wij u over de actuele stand van zaken rondom het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT) en doen wij een beroep op de Metropoolregio Eindhoven (MRE) voor een gezamenlijke vervolgstap. Dit beroep is in het verlengde van de brief die u op 7 januari 2026 (kenmerk 100567-4018/TVO/WBR) aan de Peelgemeenten heeft gestuurd. In deze brief geeft u aan de zes Peelgemeenten te danken voor de verantwoordelijkheid die zij nemen met betrekking tot de belangrijke ontwikkeling van het RBT. Tegelijkertijd geeft u aan dat de gemeenten er niet alleen voor staan. Zij kunnen op de steun vanuit de MRE rekenen in de komende periode. Op basis van de nieuwste inzichten blijkt dat het bundelen van de krachten hoogstnoodzakelijk en onmisbaar is voor een succesvolle realisatie van het RBT.

De zes [peelgemeenten-Peelgemeenten](#) onderkennen het belang van het ontwikkelen van een RBT; en we werken hiervoor al een aantal jaren intensief samen. We zijn ons ervan bewust dat de ruimte die we in ons grondgebied hebben strategisch kan worden ingezet voor het (boven)regionale belang. Hiervoor hebben de zes gemeenteraden in 2025 de kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van het RBT. Vervolgens hebben in januari en februari 2026 de raden ingestemd met het aangaan van een gemeenschappelijke regeling (GR), onder meer onder de randvoorwaarden dat sprake is van een grondexploitatie (grex) met een neutrale dan wel positieve eindwaarde alsook concretisering van specifieke raadsaders. Deze voorwaarden zijn richtinggevend voor de vervolgbesluitvorming door de colleges.

Op basis van een recente actualisatie van de grondexploitatie moeten wij constateren dat – door onder andere renteontwikkelingen, gewijzigde marktparameters en de effecten van netcongestie – de grex op dit moment een negatieve eindwaarde laat zien. Daarmee is het voor de colleges niet mogelijk om de GR aan te gaan en de grondexploitatie te openen. Immers, er wordt niet aan de gestelde raadsaders voldaan en daarbij is het [openen van een grondexploitatie](#) financieel-technisch niet mogelijk.

De huidige inzichten laten zien dat sprake is van een substantieel financieel tekort. Op basis van de meest recente doorrekeningen en gevoeligheidsanalyses moet rekening worden gehouden met 19 miljoen euro negatief op eindwaarde. De exacte omvang van dit tekort is afhankelijk van nadere uitwerking en actualisatie van onder meer verwervingskosten, fasering en marktontwikkelingen, maar de orde van grootte maakt duidelijk dat aanvullende interventies noodzakelijk zijn om te kunnen komen tot een verdedigbare opening van de grondexploitatie.

Voor ons staat onverminderd vast dat het RBT een ontwikkeling is met een groot en gedeeld regionaal belang, essentieel voor de economische ontwikkeling van de Brainportregio en de gezamenlijke schaalsprongopgave. We zijn echter op een punt aangekomen waarop we moeten concluderen dat we essentiële vervolgstappen niet alleen kunnen zetten. De (boven)regionale opgave is op basis van de huidige inzichten (financieel) niet verantwoord om alleen door [de Peelgemeenten lokale partijen](#) opgepakt te worden. De inzet van de MRE is onmisbaar. Gezien deze situatie doen wij daarom een beroep op de MRE voor ondersteuning op de volgende twee samenhangende onderdelen:

1. Onderzoek naar de wijze waarop we gezamenlijk tot een sluitende grex c.q. financieel verantwoorde opzet van het RBT kunnen komen. Dit kan zowel gaan over planoptimalisaties,

financiële bijdragen van hogere overheden of andere partijen, realisatiestrategieën, financiële constructies etc. Nogmaals: een sluitende grex met voldoende zekerheden is voor de zes pPeelgemeenten een harde voorwaarde om een volgende stap te zetten richting realisatie van het RBT.

2. Inzet en expertise vanuit MRE Realisatiebedrijf

De ontwikkeling van een RBT blijkt voor de zes pPeelgemeenten een omvattende opgave. Deze opgave komt bovenop de vele andere opgaven in de gemeenten, die mede voortkomen uit de dynamiek van de M-metropoolregio. Gezien de complexiteit en omvang van de werkzaamheden is inzet vanuit MRE Rrealisatiebedrijf onmisbaar om het RBT op tempo en niveau te kunnen aanpakken.

Tot slot. Wij benadrukken dat voortgang van het RBT alleen mogelijk is wanneer deze volgende fase in nauwe samenwerking en met de onmisbare inzet van de MRE wordt vormgegeven. Zonder deze bijdragen zien we dat het draagvlak bij aantal van de Peelgemeente(n) om bij te dragen aan de realisatie van het RBT in het geding gaat komen.

De huidige situatie vraagt om voortvarende duidelijkheid, zodat wij onze gemeenteraden zorgvuldig kunnen blijven informeren en betrekken bij de te maken keuzes. Wij doen dan ook een beroep op de helpende hand die u heeft uitgestoken in uw brief van 7 januari jt-jl.

Wij nodigen u uit om op korte termijn met ons in bestuurlijk overleg te treden om bovenstaande punten gezamenlijk verder uit te werken en te concretiseren.

Hoogachtend,

Namens de colleges en besturen van de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren, en de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas

Gemeente Someren

T.a.v. 5.1.2.e

Postbus 290

5710 AG Someren

Deurne, 15 oktober 2025

Kenmerk: 07623362745/3362760

Betreft: Algemene brief

Bijlage(n):

Geachte 5.1.2.e

Afgelopen maand heb ik kennisgenomen van de aangenomen motie van uw gemeenteraad op 11 september 2025 tijdens de behandeling van de voorgestelde kaders voor het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost. Uw college heeft de opdracht ontvangen om onder andere aan de slag te gaan met een verhoging van het percentage van de invloed van Someren zoals voorgesteld in de concept Gemeenschappelijke Regeling Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost.

In de uitvoering van deze motie heeft u gevraagd of ik, als portefeuillehouder in dit dossier, bereid ben om een voorstel in ons college te brengen om een wijziging van de zeggenschapsverhouding in de GR tekst door te voeren.

Middels deze brief laat ik u weten dat ik niet bereid ben bovenstaand voorstel in ons college in te gaan brengen. Niet alleen wil ik vasthouden aan het voorgestelde percentage van 12% voor de gemeente Deurne, maar hecht ik tevens aan de eerder voorstelde gebalanceerde stemverhouding tussen de beoogde partners. Deze is bepalend voor de zeggenschapsverhouding gedurende de GR-periode.

Hopelijk heb ik u hiermee voldoende duidelijkheid gegeven over ons standpunt.

Met vriendelijke groet,

T. Oomen

Wethouder economische zaken gemeente Deurne

ADVIESNOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Nummer : 1345787
Datum voorstel : 21-05-2024
Evt. opmerking :
Samenvatting :

1. Onderwerp

Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost

2. 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 (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 de colleges van de Peelgemeenten overwegend een positief standpunt hebben ingenomen.

Hierop 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.a. opgenomen is dat:

- Het Wvg-gebied Lungendonk met ca. 50 ha verkleind wordt, zodat het combineerde Wvg-gebied Lungendonk-Varendschut dan 100 ha bruto bedraagt;
- Uiterlijk in de Somerense raad van juli 2024 een (concept) model gepresenteerd wordt, met daarin ten minste:
 - Een samenwerkingsovereenkomst van de deelnemende gemeentes;
 - Een exploitatiebegroting voor de planvormingsfase;
 - Een organisatie-opzet.

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 opgesteld door juridisch adviesbureau AKD. De werkingsduur is tot uiterlijk 1 juli 2025, maar de stuurgroep is van mening dat een eerste proeve van de 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 het eerste element wat gevraagd wordt in het concept-model in het amendement.

In 2024 is door de RBT projectorganisatie aan de drie onderdelen uit het concept-model voor de Somerense raad gewerkt. Daarbij is geconstateerd dat voor een samenwerkingsovereenkomst (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 kunnen niet voor de zomervakantie 2024 worden opgeleverd. 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 verwacht dat duidelijkheid over de inhoud en opzet van de SOK pas in het najaar 2024 te verwachten is.

3. Voorstel

1. In te stemmen met het Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (bijlage 1).
2. De ondertekening van het convenant, welke plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van instemming door de raad, te doen laten plaatsvinden op één van de volgende bestuurlijke overleggen EZ de Peel en daartoe de portefeuillehouder EZ te mandateren.
3. De raad instemming te vragen voor de (maximale) garantstelling van € 300.000,-- , zoals omschreven in artikel 4.5 van het convenant, voor de duur van de werking van het convenant.

4. Beoogd effect

Dit convenant vormt de opmaat naar wat moet leiden tot een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Als zodanig benadrukt het convenant het samenwerkingselement tussen de zes partners (zolang de kring der participanten ook van buiten de Peelregio nog niet definitief is). Ook regelt het, in geval dat samenwerking in een regionaal bedrijventerrein niet tot stand komt, de onderlinge afspraak dat de convenant-partners zich gezamenlijk garant stellen voor de onrendabele top en bijkomende kosten vanwege aankopen die voortvloeien vanuit de Wvg-vestiging Lungendonk/Varenschut, voor wat betreft de periode dat er tussen hen nog geen definitieve overeenstemmingsovereenkomst (SOK) is over de beoogde samenwerking. Daarmee vormt het convenant een overbruggingsregeling om de grondgebied-gemeenten comfort te bieden zolang er nog geen definitieve SOK is.

5. Argumenten

1.1 Samenwerkende partners

Dit betekent dat de in de convenant samenwerkende partners als dragende organisaties worden gezien. Toelating van andere (uitsluitend publieke) partners van buiten de Peel in de aanloop naar de SOK wordt als mogelijkheid opengehouden. Dat betekent niet dat toekomstige partijen automatisch de afspraken van dit convenant moeten volgen. Daarover moeten nog afspraken worden gemaakt. Onderscheid kan later in de SOK worden gemaakt tussen faciliterende partners en risicodragende partners. Via het PoHo SGE wordt gekoerst op het ondertekenen van een intentieverklaring om aan te sluiten bij deze ontwikkeling.

1.2 Concept-exploitatiebegroting

Om tot een eerste inschatting te komen over een verwacht financieel resultaat is ingezet op een visualisatie van de indeling van het bedrijventerrein. Een tweetal schetsontwerpen hebben inzichtelijk gemaakt dat voor Lungendonk met een netto-uitgiftepercentage van 67% en voor Varenschut van 68% gerekend kan worden. Onafhankelijke materiedeskundigen hebben voorts bevestigd dat de statuur van een RBT kan terugvallen op een marktconforme

uitgifteprijs van (gemiddeld) € 195,-- per m². Deze gegevens zijn doorgerekend in een rekenmodel, welke later als basis dient voor de grex. Zo is een becijferd verlies van € 25,3 miljoen verkregen, uitgesplitst naar Lungendonk € 15,6 miljoen en Varenschut € 9,7 miljoen. De schetsontwerpen (bijlage 2) worden verder uitgewerkt in de komende maanden en zullen uiteindelijk leiden tot een Voorlopig Ontwerp (VO) en een Definitief Ontwerp (DO). Het geprognosticeerde (ruwe eerste) resultaat van € 25,2 miljoen negatief heeft nadere optimalisatie. De resultaten van de optimalisaties dienen te worden verwerkt in de definitieve projectbegroting, welke te zijner tijd tezamen met de samenwerkingsovereenkomst (SOK) door de stuurgroep RBT aan de colleges wordt aangeboden voor definitieve besluitvorming tot samenwerking.

1.3 Provincie Noord-Brabant

Inmiddels is uit contact met de provincie gebleken dat de provincie er positief instaat om de mogelijkheden te beschouwen de projectlasten te verlichten. De provincie kent in bijzondere gevallen het instrument van financiering door korting op de door ons gehanteerde marktconforme rente van 3,5%. Elke korting met een procentpunt levert een lastenverlichting op ca. € 6,5 miljoen. Inmiddels is duidelijk dat besluitvorming dient plaats te vinden langs de procedurele weg van een wens & bedenkingen in Provinciale Staten. Verwachte doorlooptijd: een half jaar.

1.4 Nadere optimalisaties noodzakelijk

Door de stuurgroep zijn een aantal optimalisatie taken genoemd, welke nu ambtelijk worden uitgewerkt.

In een willekeurige volgorde zijn dat:

- Een gefaseerde ontwikkeling i.v.m. het kassencomplex Varenschut (pas over 15 jaar afgeschreven) door deze relatief dure verwerving verder in de tijd weg te zetten i.v.m. afschrijvingsvoordeel.
- Hetzelfde principe kan gelden voor Zonnepark Lungendonk (11 ha, expl. termijn van nog 15 jaar), door Lungendonk gefaseerd in ontwikkeling te brengen (en daarna Varenschut).
- Relatief duur te verwerven percelen aan de rand van de N612 kunnen mogelijk ondergebracht worden bij het MIRT-project van een eventuele verbreding van de N612.
- In de voorlopige becijfering is geen rekening gehouden met grondeigenaren die het recht van zelfrealisatie opeisen. In Varenschut is in ieder geval een eigenaar met een grondpositie van 6 ha. die deze wens kenbaar heeft gemaakt.
- Waterberging realiseren buiten het plangebied. Waterschap Aa en Maas ziet daartoe mogelijkheden.

Het is daarmee niet ondenkbaar dat verdere uitwerking van de nog openstaande optimalisaties kunnen leiden tot een naar evenwicht tenderend grex resultaat.

1.5 Organisatieopzet

Om tot een organisatieopzet te komen voor de fase na het convenant, is door bureau AKD de Memo Samenwerkingsvorm regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost (bijlage 3) opgesteld. Hierin wordt geadviseerd over de geschiktheid van verschillende samenwerkingsvormen (er wordt dieper ingegaan op de kenmerken van de verschillende typen gemeenschappelijke regelingen, de besloten vennootschap (BV), de coöperatie en de stichting). Dit memo is ambtelijk reeds besproken, maar plenaire bespreking in de stuurgroep kan pas aan de orde komen in de tweede helft van 2024 wanneer naast het uitwerken van de SOK en de begrotingsopzet, de organisatieopzet als logisch geheel zal worden ingepast.

2.1 Een ondertekend convenant

Er wordt gestreefd naar een ondertekend convenant. Niet alleen een positief collegebesluit van de Peelgemeenten maar ook een getekend versie van het convenant is nodig om voor de grondgebied-gemeenten de verlangde support voelbaar en tastbaar te maken.

3.1 *Risico gemaximeerd*

Belangrijk is om steeds onderscheid in het oog te houden van het risico dat gemeenten nu lopen, dat in geen enkel verband staat met het geprognosticeerde grex-resultaat. Het afwentelen van het risico van de onrendabele top als gevolg van het stopzetten van het project wordt gemaximeerd. Dit is toegevoegd in artikel 4.5.

Vanuit de SGE-Oost partners is een bereidheid aangegeven in dit risico te participeren

6. **Kanttekeningen**

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 slagkracht inboeten. Het vermogen om andere toekomstige ontwikkelingen op subregionale 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 er toe leiden dat de Wvg 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. Snel groeiende, innovatie 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. De Brainportregio zit nu juist in een groeispurt (zie recente berichtgeving op nationale media). Nu als Peel stilstaan betekent dus geen stilstand, maar een duidelijke verwijdering van de economische ontwikkelingen. De achterstand loopt dus op (ook tov. de andere subregio's) als we komende 10 jaar niet mee doen. Ontwikkelingen vallen dan in een andere subregio.

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 startups en bedrijven die lokaal willen uitbreiden.

1.3. *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 voldoende onderzoekspunten 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 geadresseerd/onderzocht moet worden.

1.4. Effect afschaling

De Somerense raad heeft in december 2023 de Wvg-Lungendonk onder voorwaarden bekrachtigd, w.o. dat het aanvankelijk gebied van 116 ha. bruto met 50 ha. bruto 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. De afschaling betrof zo het gedeelte binnen het Wvg-gebied Lungendonk ten westen van de weg de Lungendonk, met de hoogste natuurlijke waarden maar ook met de minste en minst kostbare verwervingen. Het wvg-gebied wat gehandhaafd is gebleven, 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.

7. Relatie Ontwikkelagenda

De ontwikkeling van het RBT Brainport-Oost is nodig om voldoende bedrijfsgrond ter beschikking te hebben voor het kunnen huisvesten van grotere bedrijven in Brainport-Oost. Dit waarborgt het hebben van voldoende werkgelegenheid in de Peel.

8. Financiën

Zoals bekend draagt elke gemeente jaarlijks bij aan de kosten van het proces, wat uiteindelijk leidt tot een gedragen projectorganisatie, een projectbegroting, een samenwerkingsmodel, en de inrichting van het samenwerkingsvehikel (met rechtspersoonlijkheid) met een bijpassende governance afspraken. Ook de planvorming met de daarvoor benodigde onderzoeken en ondersteuning door externe specialisten behoort daarbij. De bijdragen van € 100.000,-- per gemeente (toegezegd voor 2023, 2024 en 2025) zijn volgens de meerjarenplanning toereikend voor de gestelde procesdoelen.

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 zijn zouden zijn gemaakt. In het voorkomende geval wordt dit risico becijferd op basis van de gemaakte afspraken in het convenant. Het risico dat elke gemeente daarbij loopt is gemaximeerd tot € 300.000,-. Deze 'cap afspraak' is tot stand gekomen in het gezamenlijk ambtelijk EZ overleg van de betrokken deelnemers.

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.

Dit advies is afgestemd met een financieel adviseur: **ja**

9. Juridische aspecten

Door ondertekening van het convenant committeert de gemeente Deurne zich om voor een maximumbedrag van 300.000 euro garant te staan totdat de Samenwerkingsovereenkomst is getekend met een uiterste datum van 1 juli 2025.

Dit advies is afgestemd met een juridisch adviseur van team Juridische Zaken: **ja**.

10. Communicatie

Een persbericht is in voorbereiding waarin bekend wordt gemaakt dat de Peelgemeenten in aanloop naar een definitieve samenwerkingsovereenkomst een convenant gesloten hebben, waarin vastgelegd de intentie een gezamenlijke ontwikkeling van het Regionale Bedrijventerrein Brainport-Oost door de convenantpartners na te streven. Tevens dat in dit convenant de Convenantpartners afspraken op hoofdlijnen vastleggen over deze mogelijke samenwerking, specifiek ten aanzien van de verwerving van onroerende goederen op grond van de Wvg.

Dit advies is afgestemd met een communicatieadviseur: **nee**.

11. Verdere informatie

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 voorgelegd moet worden zodat daarmee het gevraagde concept-model voor de raadsvergadering van 4 juli 2024 in Someren gecomplementeerd kan worden en ter besluitvorming verder voorbereid kan worden (waarmee besluitvorming over het convenant door de raden na de zomer van 2024 plaats kan vinden).

Ambtelijk wordt de komende maanden ingezet op het vervolmaken van de schetsen tot een volwaardige Voorlopig Ontwerp en vervolgens DO door Royal Haskoning DHV.

Naast voortgang van dit traject wordt het contact met het ontwikkelingsbedrijf van de Provincie voortgezet voor een verdere beschouwing van de financieringsopties.

Met de komst van de nieuwe procesmanager kan een projectorganisatie opgezet worden en tevens de overige "draaiknoppen" uitgewerkt worden. De procesmanager kan tevens onderwerpen als de verwervingsstrategie als het proces ontwerp/omgevingsplan verder in gang zetten.

Qua projectorganisatie kan nu ook gemeld worden dat er naast de bestuurlijke kartrekker Tom Oomen (wethouder Financiën, economie, duurzaamheid en vastgoed te Deurne) nu ook een tweede bestuurlijke kartrekker is: wethouder John Bankers uit Asten (portefeuille: Ruimtelijk Domein). Ook zijn er twee ambtelijke opdrachtgevers aangetreden: Robbert Halffman (gemeentesecretaris uit Deurne) en Nick Scheltens (gemeentesecretaris Geldrop-Mierlo).

12. Bijlagen

1. Bijlage 1: Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost 20240513
2. Bijlage 2: Uitgangspunten principe schetsontwerpen RHDHV
3. Bijlage 3: Advies Samenwerkingsvorm regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost AKD
4. Bijlage 4: Grondprijzadvies Gloudemans 20240320
5. Bijlage 5: Grondprijzadvies Stec 20240326
6. Bijlage 6: Antwoord Provinciaal Ontwikkelbedrijf 20240320
7. Bijlage 7: Agenda en stukken vergadering van de Stuurgroep regionaal bedrijvenpark Brainport-oost (RBT)
8. Bijlage 8: Concept Voorstel aan college Convenant RBT Brainport-Oost (versie Peelgemeenten) 20240502.

ADVIESNOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Nummer : 3173338
Datum voorstel : 15-07-2024
Evt. opmerking :
Samenvatting :

1. Onderwerp

Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost

2. Inleiding

In het proces van de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost is vooruitlopend op een samenwerkingsovereenkomst tussen deelnemende partijen een convenant afgesloten tussen de 6 Peelgemeenten Helmond, Laarbeek, Gemert-Bakel, Deurne, Asten en Someren voor de tussenliggende periode. Dit convenant is bedoeld om de grondgebied gemeenten Helmond en Someren comfort te bieden voor de periode tot de samenwerkingsovereenkomst door de risico's te verdelen over de zes gemeenten.

Op 21 mei 2024 heeft het college het volgende besluit genomen:

1. In te stemmen met het Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (bijlage 1);
2. De ondertekening van het convenant onder de opschortende voorwaarde van instemming door de raad, te doen laten plaatsvinden op één van de volgende bestuurlijke overleggen EZ de Peel en daartoe de portefeuillehouder EZ te mandateren;
3. De raad instemming te vragen voor de (maximale) garantstelling van € 300.000, zoals omschreven in artikel 4.5 van het convenant, voor de duur van de werking van het convenant.

Besluit: Conform advies.

In het bijgevoegde raadsvoorstel wordt aansluitend op dit collegebesluit de instemming van de raad gevraagd op besluit 1 en 3.

3. Voorstel

1. *In te stemmen met het voorliggende raadsvoorstel Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost*
2. *Het raadsvoorstel ter instemming voor te leggen aan de gemeenteraad*

4. Beoogd effect (optioneel)

Door instemming te vragen aan de gemeenteraad kan het convenant worden bekrachtigd en de garantstelling worden vastgelegd in de begroting.

5. Argumenten

1.1. Het voorliggende raadsvoorstel is een gezamenlijk voorstel van de 6 deelnemende gemeenten aangepast voor Deurne en conform afspraken vanuit de stuurgroep Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost.

2.1. De instemming van de gemeenteraad van Deurne is nodig om het collegebesluit van 21 mei 2024 m.b.t. het convenant te bekrachtigen

6. Kanttekeningen

1.1. Niet instemmen door het college met het voorgestelde raadsvoorstel kan er voor zorgen dat de toegezegde besluitvorming door de 6 gemeenteraden voor 1 oktober 2024 over het convenant niet wordt gehaald.

2.1. Niet instemmen door de raad met het raadsvoorstel zal het proces voor de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein verstoren waardoor vertraging kan ontstaan in de ontwikkeling en mogelijk de samenwerking binnen de Peel zal verstoren.

7. Relatie Ontwikkelagenda (optioneel)

De ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein en de samenwerking tussen de 6 Peelgemeenten dragen bij aan de Ontwikkelagenda in algemene zin en aan een gezonde, lokale economie van Deurne.

8. Financiën

Afstemming heeft eerder plaatsgevonden en zal verder worden uitgewerkt in de ontwikkeling van de samenwerkingsovereenkomst.

Dit advies is afgestemd met een financieel adviseur: **nee**.

9. Juridische aspecten

Afstemming heeft eerder plaatsgevonden en zal verder worden uitgewerkt in de ontwikkeling van de samenwerkingsovereenkomst.

Dit advies is afgestemd met een juridisch adviseur van team Juridische Zaken: **nee**.

10. Communicatie

Communicatie richting gemeenteraad middels het voorliggende raadsvoorstel.

Dit advies is afgestemd met een communicatieadviseur: **nee**.

11. Bijlagen (optioneel)

1. Bijlage 1: 20240523 getekend convenant bedrijventerrein Brainport-Oost
2. Bijlage 2: Raadsvoorstel convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost

ADVIESNOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Nummer : 3193830
Datum voorstel : 25-09-2024
Evt. opmerking :
Samenvatting :

1. Onderwerp

Voorstel tot vaststelling "Visie werklocaties Zuidoost Brabant, versie 4.1"

2. Inleiding

De provincie heeft de regio gevraagd een nieuwe 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 voor heel Zuidoost-Brabant.

De programmering bestaat uit een visie en twee programmeringsdocumenten.

De 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.

A. De 21 gemeenteraden worden nu gevraagd de visie vast te stellen.

De 'Visie werklocaties Zuidoost-Brabant, versie 4.1' wordt gezien als het kaderstellend document voor de regionale bedrijventerreinenprogrammering. Kaderstellende documenten moeten door de gemeenteraad worden vastgesteld. De visie is in juli 2023 op de Ontwikkelstag besproken met de 21 colleges, provincie en waterschappen. Na die Ontwikkelstag 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. Inmiddels is de programmering zover gevorderd dat het moment is gekomen om uw raad te vragen de visie definitief vast te stellen.

B. 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.

Op de Omgevingsdag van 4 juli 2024 is ingestemd met de visie en de uitvoeringsstrategie.

Op de Omgevingsdag van 4 juli 2024 is de visie vastgesteld door de 21 colleges, provincie en beide waterschappen. Tevens zijn de uitvoeringstrategie als de uitvoeringsagenda besproken. Daarbij is geconcludeerd dat alle partijen wel kunnen instemmen met de uitvoeringsstrategie, maar 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 wel te onderschrijven.

De beide programmeringsdocumenten zijn ter kennisneming bijgevoegd.

Om u volledig te informeren is zowel de uitvoeringsstrategie als de uitvoeringsagenda als werkdocument als bijlage toegevoegd. Zoals eerder aangegeven is de concept uitvoeringsagenda een basis voor nadere uitwerking. Een verder uitgewerkte uitvoeringsagenda zal dus nog met enige regelmaat ter informatie met u worden gedeeld.

Vaststelling van beide programmeringsdocumenten zijn collegebevoegdheden van de 21 gemeenten. De gemeenteraden dienen de visie vast te stellen.

3. Voorstel

1. De raad voor te stellen om de 'Visie werklocaties Zuidoost-Brabant, versie 4.1' vast te stellen
2. De raad kennis te laten nemen van de Uitvoeringsstrategie Zuidoost-Brabant 2024-07 en de Uitvoeringsagenda Zuidoost-Brabant werkversie 2024-08

4. Beoogd effect (optioneel)

Door op de schaal van Zuidoost Brabant afspraken te maken met de provincie over de programmering van werklocaties in Zuidoost Brabant zorgen we voor een duidelijke visie voor de toekomst en voorkomen we dat individuele gemeenten keuzes maken in de programmering zonder het regionale belang. Het is de gezamenlijke doelstelling om vraag en aanbod van werklocaties beter op elkaar te laten aansluiten.

Door de gemeenteraden van de 21 gemeenten kaderstellend mee te nemen in het besluitvormingsproces zorgen we dat de gezamenlijke visie op werklocaties nagestreefd wordt in de besluitvorming en uitvoering.

Door de gemeenteraden mee te nemen in de strategie en agenda en kennis te laten nemen van dit levende document ontstaat er bestuurlijk draagvlak in de uitvoering van de regionale programmering.

5. Argumenten

- 1.1. *De raad is kaderstellend in de programmering werklocaties.*
- 1.2. *Door de visie door de raden te laten vaststellen wordt de visie en afspraken met de provincie bestuurlijk geborgd door de 21 gemeenten.*

-
- 2.1. *De raad wordt hiermee meegenomen in de uitvoering van de programmering van de werklocaties.*

6. Kanttekeningen

- 1.1. *In navolging van de instemmende collegebesluiten op de Ontwikkeldag van 4 juli 2024 zijn de colleges van alle 21 gemeenten en de provincie akkoord met de visie en strategie. Mocht er een gemeenteraad van de 21 gemeenten niet akkoord gaan met de visie, dient de besluitvorming opnieuw plaats te vinden op de Ontwikkeldag.*
- 1.2. *Niet akkoord gaan door de 21 gemeenteraden met de visie betekent vertraging in de programmeringsafspraken met de provincie en verandert er niets ten opzichte van de vorige afspraken die inmiddels een aantal jaren geleden zijn genomen. Dit vergt opnieuw veel overleg en afstemming en vertraagt de ontwikkeling van werklocaties.*
- 2.1. *De uitvoering van de programmering werklocaties ligt bij de colleges. Gemeenteraden kunnen eigen standpunten bepalen met betrekking tot de uitvoering die niet overeenkomen met de standpunten van colleges.*

7. Relatie Ontwikkelagenda (optioneel)

Ontwikkeling van bedrijventerreinen in de zorgt voor aansluiten op de behoefte van het bedrijfsleven tot meer ontwikkelruimte en draagt bij aan de verplaatsingsbehoefte en benodigde schuifruimte om herstructurering en revitalisering van bestaande bedrijventerreinen mogelijk te maken.

Toekomstbestendige en gezonde bedrijventerreinen dragen bij aan een gezonde lokale economie.

8. Financiën

Geen financiële gevolgen.

Dit advies is afgestemd met een financieel adviseur: **nee**.

9. Juridische aspecten

Geen directe juridische gevolgen.

Dit advies is afgestemd met een juridisch adviseur van team Juridische Zaken: **nee**.

10. Communicatie

Communicatie vindt indien noodzakelijk rechtstreeks plaats vanuit de MRE

Dit advies is afgestemd met een communicatieadviseur: **nee**.

11. Vervolg en evaluatie (optioneel)

12. Bijlagen (optioneel)

1. Bijlage 1: 3198960 RPW Visie werklocaties Zuidoost-Brabant versie 4.1 definitief
2. Bijlage 2: 3193905 RPW Uitvoeringstrategie Zuidoost-Brabant 2024-07

-
3. Bijlage 3: 3193904 RPW Uitvoeringsagenda Zuidoost-Brabant werkversie 2024-08
 4. Bijlage 4: 3198975 BBV 3164997 Omgevingsdag Zuidoost-Brabant 4 juli 2024
 5. Bijlage 5: 3198974 Dossier 2531 voorblad collegebesluit 3146997 Visie werklocaties op Omgevingsdag 4-7-24
 6. Bijlage 6: 3199211 Raadsvoorstel Regionale programmering Werklocaties Zuidoost-Brabant
 7. Bijlage 7: 3201374 Concept Raadsbesluit Regionale programmering Werklocaties Zuidoost-Brabant

ADVIESNOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Nummer	:	3255829
Datum voorstel	:	10-02-2025
Evt. opmerking	:	Dit collegeadvies is een regionaal voorstel aan de colleges van de Peelgemeenten en kan daarom afwijken van het Duidelijk Deurnes.
Samenvatting	:	Het college bevestigt de intentie om samen te werken in de ontwikkeling van het RBT Brainport Oost en geeft voor deelname aan de samenwerking een aantal uitgangspunten mee. Deze uitgangspunten vormen het kader voor het uitwerken van het ontwerp van de gemeenschappelijke regeling en het bedrijfsplan.

1. Onderwerp

Regionale Bedrijventerrein Brainport-Oost

2. 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 Programmering Bedrijventerreinen 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), 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 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 overwegend een positief standpunt hebben ingenomen. Hierop 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. opgenomen dat:

- het Wvg-gebied Lungendonk met ca. 50 ha verkleind wordt, zodat het combineerde Wvg-gebied Lungendonk-Varenschut dan 100 ha bruto bedraagt²;
- uiterlijk in de Somerense raad van juli 2025 een (concept) model gepresenteerd wordt, met daarin ten minste:
- een samenwerkingsovereenkomst van de deelnemende gemeentes;
- een exploitatiebegroting voor de planvormingsfase;
- een organisatie-opzet.

Proces tot nu toe; convenant en samenwerkingsovereenkomst (SOK)

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 ambtelijk voorbereid door de betrokken EZ-ambtenaren van de deelnemende gemeenten en vastgesteld door de colleges en bekrachtigd door de gemeenteraden. De werkingsduur is tot 1 juli 2025, maar de stuurgroep is van mening dat een eerste proeve van de SOK eind 2025 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 samenwerkingsvorm, inclusief een uitgewerkt governance model en keuze voor een rechtsvorm. 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 voorziet het convenant in het eerste element wat gevraagd wordt in het concept-model in het amendement.

In 2024 is door de RBT-projectorganisatie aan de drie onderdelen uit het concept-model voor de Somerense raad gewerkt. Daarbij is geconstateerd dat voor een samenwerkingsovereenkomst (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 worden meegenomen in de SOK later dit jaar. 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 verwacht dat duidelijkheid over de inhoud en opzet van de SOK pas in het najaar 2025 te verwachten is.

Als gevolg hiervan en de verwachting dat de convenantpartner niet vóór 1 juli 2025 definitieve overeenstemming hebben bereikt over de tussen hen beoogde samenwerking, wordt besluitvorming over verlenging van het convenant tot 1 januari 2026 voorbereid.

Uitgangspunten

Uit de voorbereidende gesprekken volgen negen 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 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.

In de separate toelichting op dit collegeadvies worden deze uitgangspunten nader toegelicht.

3. 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 RBT Brainport Oost te bevestigen;*
3. De Raadsinformatiebrief vast te stellen en aan de gemeenteraad te zenden.

4. Beoogd effect (optioneel)

Doel

Het doel van het voorstel is een stap te zetten in het realiseren van het regionale bedrijventerrein Brainport Oost in het gebied Lungendonk – Varenschut. Door het bevestigen van de intentie om deel te nemen in de samenwerking en het vaststellen van de uitgangspunten wordt duidelijk welke gemeenten gaan deelnemen aan de gemeenschappelijke regeling RBT Brainport Oost en welke uitgangspunten worden gehanteerd voor de oprichting en inrichting van deze GR.

Na het vaststellen van de uitgangspunten volgt de volgende fase waarin de gemeenschappelijke regeling wordt opgesteld en een bedrijfsplan voor de organisatie wordt gemaakt.

5. Argumenten

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

De uitgangspunten gaan niet alleen in op de rechtsvorm, maar ook op het gebied van de taken en bevoegdheden, verhoudingen tussen de deelnemers, verdeelsleutel voor de bijdragen, toekomstbestendigheid en bestuurlijke drukte zijn uitgangspunten meegegeven. 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 duidelijke richting meegegeven bij het inrichten van de samenwerking en het opstellen van de oprichtingsdocumenten. 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 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 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.

6. Kanttekeningen

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 zal moeten worden doorlopen.

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.

7. Relatie Ontwikkelagenda

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 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 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 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 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.

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.

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

Communicatie naar de gemeenteraad gaat via de bijgesloten Raadsinformatiebrief die naar alle gemeenteraden van de Peelgemeenten wordt verstuurd.

Dit advies is afgestemd met een communicatieadviseur: **nee**.

11. Vervolg en evaluatie

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. Tegelijkertijd wordt de raad gevraagd om verlenging van het convenant tot 1 januari 2026.(medio april) De gemeenteraden hebben acht weken om een zienswijze in te dienen op de ontwerpregeling. (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 eind juni gevraagd toestemming te verlenen om in te stemmen met de (definitieve) regeling. (gepland medio september)
- 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 eind september)
- 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.

12. Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting op het collegevoorstel

Bijlage 2 Raadsinformatiebrief Brainport Oost

Bijlage 3 Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost ondertekend, 23 mei 2024.

ADVIESNOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Nummer : **3271356**
Datum voorstel : **23 juni 2025**
Evt. opmerking : **Dit voorstel is een regionaal voorstel voor de 6 Peelgemeenten. Het kan dus afwijken t.o.v. het Deurnese concept.**
Samenvatting : **De ontwerpregeling Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost wordt ter zienswijze aangeboden aan de gemeenteraden.**

1. Onderwerp

Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost gemeenschappelijke regeling

2. Inleiding

Het college stelt de ontwerpregeling RBT BPO (bijlage 1) vast en stuurt de ontwerpregeling naar de raad met het verzoek tot het uitbrengen van zienswijzen. In bijlage 5 staat een uitgewerkt notitie waarin de verschillende rechtsvormen worden beschreven en een advies aan de stuurgroep wordt gegeven. De ontwerpregeling wordt ter zienswijze aangeboden aan de gemeenteraden. Hierin staan de juridische afspraken die de zes gemeenten met elkaar vastleggen voor de uitvoering van de taken die bij de gemeenschappelijke regeling worden belegd.

In de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) is vastgelegd dat de raden op twee momenten formeel worden betrokken. 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.

Met het voorliggende besluit van elk van de zes colleges start het formele zienswijzeproces met de zes gemeenteraden. Deze periode duurt maximaal 8 weken. Binnen deze wettelijke termijn van acht weken is er tijd om eventueel zienswijzen af te stemmen tussen de gemeenteraden.

De financiële verplichting heeft een voorziene looptijd van 15 jaar. De zeggenschap is verdeeld in 40% gemeente Helmond (namens de subregio Stedelijk Gebied Eindhoven) en 60% subregio de Peel (waarvan 12% voor de gemeente Deurne), waarbij geen enkele gemeente vetorecht heeft

In bijlage 2 staat de uitwerking van de keuzes m.b.t. de verdeling van risico en zeggenschap. Als bijlage 3 is de notitie aan de stuurgroep toegevoegd met het advies en toelichting over de keuze van de rechtsvorm. Dit advies is overgenomen.

Doel

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

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.

3. 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.

4. Beoogd effect

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

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.

5. 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

In bijlage 2 is in een notitie is de keuze van de verdeling en het risico verder uitgewerkt. 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 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.

1.4 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).

6. Kanttekeningen

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.

Het uitgangspunt is dat de Grex neutraal wordt gesteld als kader. Dit brengt echter een risico met zich mee dat dit argument mede bepalend wordt ten aanzien van inrichting en uitgifte. Aanpassingen in kwaliteitsambitie ten aanzien van de inrichting heeft namelijk direct gevolgen voor de kosten en daarmee op de Grex. Hierdoor kan de ambitie en inrichting omwille van een neutrale Grex moeten worden bijgesteld.

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.

7. Relatie Ontwikkelagenda

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 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 gelijkkluidende 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.

Het advies vanuit financiën is:

Opnemen van het risico voor een verlieslatende exploitatie 'regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost' in de begroting.

Dit advies is afgestemd met een financieel adviseur: **ja**.

9. Juridische aspecten

De tekst in de gemeenschappelijk regeling is juridisch gecheckt en voldoet aan de bepalingen van de wet gemeenschappelijke regelingen.

Dit advies is afgestemd met een juridisch adviseur van team Juridische Zaken: **ja**.

10. Communicatie

Communicatie vindt plaats via de projectorganisatie.

Dit advies is afgestemd met een communicatieadviseur: **nee**.

11. Vervolg en evaluatie

De oprichting en inrichting van een GR is een gefaseerd proces met 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.
- 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.

12. Bijlagen

-
1. Bijlage 1 Ontwerpregeling RBT BPO v5BT def. De ontwerp-gemeenschappelijke regeling 'Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost'
 2. Bijlage 2 Notitie Uitwerking keuze verdeling risico en zeggenschap v 16 juni 2025 def
 3. Bijlage 3 Notitie rechtsvorm samenwerkingsvorm RBT Brainport-Oost
 4. Bijlage 4 Het raadsvoorstel ontwerp-gemeenschappelijke regeling 'Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost'
 5. Bijlage 5 Raadsbesluit (concept) Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost

ADVIESNOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Nummer : 3309422
Datum voorstel : 11 juni 2025
Evt. opmerking : **Dit voorstel is een regionaal voorstel voor de 6 Peelgemeenten. Het kan dus afwijken t.o.v. het Deurnese concept.**
Samenvatting :

1. Onderwerp

Aanpassing convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost

2. Inleiding

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 (bijlage 1) 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. Het college heeft op 24 mei 2024 besloten in te stemmen met het convenant (bijlage 1).

Op voorstel van het college heeft de gemeenteraad op 24 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 dus het convenant zou opvolgen. Dit uitgangspunt is inmiddels verlaten. Het voornemen is nu dat de samenwerking wordt vormgegeven via het treffen van een gemeenschappelijke regeling, waarbij een openbaar lichaam wordt opgericht. Door deze wijziging is het niet realistisch te veronderstellen van voor 1 juli 2025 definitieve besluitvorming hierover plaatsvindt.

Het voorstel is dan ook om de werkingsduur van het convenant te verlengen en aan te passen voor wat betreft de definitie Onrendabele top (artikel 1). Voorgesteld wordt om de werkingsduur te verlengen tot het moment van oprichting van het openbaar lichaam, doch uiterlijk 1 juli 2026. Daarnaast wordt voorgesteld de definitie van 'Onrendabele top' in artikel 1 aan te passen. De tekst 'en de waarden van dat perceel per peildatum 1 april 2025' wordt vervangen door 'en de verkoopwaarde van dat perceel dat terstond te koop wordt aangeboden per einddatum van onderhavig convenant met een verkoopperiode van maximaal 6 maanden na afloop van het convenant'.

De samenwerking gaat vormgegeven worden via het treffen van een gemeenschappelijke regeling (GR), waarbij een openbaar lichaam wordt opgericht. Het ontwerp van deze gemeenschappelijke regeling wordt op korte termijn voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan de raad. Definitieve oprichting van de GR is voorzien Q1 2026.

Doel

Het doel van dit voorstel is om de werkingsduur van het convenant te verlengen en aan te passen voor wat betreft de definitie Onrendabele top (artikel 1).

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.

3. Voorstel

1. In te stemmen om de, in het 'Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost', opgenomen werkingsduur te verlengen tot 1 juli 2026 en de definitie van 'Onrendabele top' aan te passen en beiden in een addendum op het convenant te regelen;
2. De ondertekening van het convenant onder de opschortende voorwaarde van instemming door de raad, te doen laten plaatsvinden op één van de volgende bestuurlijke overleggen EZ de Peel en daartoe de portefeuillehouder EZ te mandateren;
3. De raad instemming te vragen om de werkingsduur te verlengen tot 1 juli 2026 en de definitie van 'Onrendabele top' aan te passen middels het bijgevoegde raadsvoorstel.

4. Beoogd effect (optioneel)

Verlenging van het convenant en aanpassen van de definitie geeft de grondgebied gemeenten Helmond en Someren meer zekerheid. Door instemming te vragen aan de gemeenteraad kunnen de wijzigingen in het convenant worden bekrachtigd.

5. 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 langer realistisch om te veronderstellen 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 beide 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 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. Verlenging tot 1 juli 2026 stelt dit moment uit tot uiterlijk 1 juli 2026.

1.3 Wijzigen van de definitie van Onrendabele top

Onrendabele top: het verschil tussen de historische aanschafwaarde van een perceel, waarbij rekening is gehouden met de mogelijke komst van een Bedrijventerrein, en de verkoopwaarde van dat perceel dat terstond te koop wordt aangeboden per einddatum van onderhavig convenant met een verkoopperiode van maximaal 6 maanden na afloop van het convenant, met als uitgangspunt dat het bedrijventerrein er niet komt en ook de inhoud van ruimtelijke beleidsdocumenten waarin dat nog staat dus moet worden weggedacht.

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.

2.1 Om praktische redenen wordt deze werkwijze voorgesteld.

3.1 Het convenant is een raadsbevoegdheid en hiermee heeft de raad op 24 september 2024 ingestemd. Aanpassingen in het convenant moeten daarom worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

6. Kanttekeningen

Indien één of meerdere colleges/gemeenteraden van de 6 partners besluit niet akkoord te gaan met de wijzigingen, houdt de werking van het huidige convenant op 1 juli 2025 op. Dit betekent dat de grondgebied gemeenten Helmond en Someren geen zekerheid meer hebben dat de andere gemeenten voor eventuele financiële risico's garant willen staan.

7. Relatie Ontwikkelagenda

De ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein en de samenwerking tussen de 6 Peelgemeenten dragen bij aan de Ontwikkelagenda in algemene zin en aan een gezonde, lokale economie van Deurne.

8. Financiën

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.

Dit advies is afgestemd met een financieel adviseur: **ja**

9. Juridische aspecten

Verlenging van de werkingsduur en aanpassen van de definitie onrendabele top heeft geen nieuwe juridische consequenties.

Dit advies is afgestemd met een juridisch adviseur van team Juridische Zaken: **ja**.

10. Communicatie

Geen communicatie voorzien. Mocht er communicatie nodig zijn dan verloopt dit via de voorzitter van de stuurgroep T. Oomen.

Dit advies is afgestemd met een communicatieadviseur: **nee**.

11. Vervolg en evaluatie

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.
- 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.

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.

12. Bijlagen

1. Bijlage 1: Getekend Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost 20240523
2. Bijlage 2: Addendum bij het Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost versie 5 juni 2025
3. Bijlage 3: Raadsvoorstel convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost
4. Bijlage 4: Raadsbesluit (concept) Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost

ADVIESNOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Nummer : 3314463
Datum voorstel : 23 juni 2025
Evt. opmerking : **Dit voorstel is een regionaal voorstel voor de 6 Peelgemeenten. Het kan dus afwijken t.o.v. het Deurnese concept.**
Samenvatting : **In dit voorstel wordt instemming gevraagd voor de geformuleerde kaders en deze vast te laten stellen door de raad en de geheimhouding op te heffen op de besloten voorkeurslocatie.**

1. Onderwerp

Regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost kaders en geheimhouding voorkeurslocatie.

2. Inleiding

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.

Ambitie

Het RBT BO 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.

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. Zoals ook reeds eerder middels een RIB aan de raden is gecommuniceerd, is duidelijk dat het regionale bedrijventerrein zich primair moet gaan richten op het huisvesten van bedrijven vallend binnen het werkmilieu grootschalige productie (groter dan 1 hectare en 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.

Wat is er al gedaan

Voor het RBT zijn een stuurgroep, een projectorganisatie en een tijdelijke financiering (drie keer 100.000 euro 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 1) 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 van gronden in het kader van het voorkeursrecht.

Samenwerking organiseren

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 in een separaat voorstel.

Doel

Doel van deze nota is:

- Inzicht geven in de tot nog toe gezette stappen, onderzoeken en besluiten;
- De betrokken raden, vanuit hun kader stellende verantwoordelijkheid, dezelfde kaders te laten vaststellen voor de daadwerkelijke realisatie van het Regionale Bedrijventerrein Brainport-Oost;
- Inzichtelijk maken wie voor welke stappen in het proces verantwoordelijk is, en in het bijzonder welke positie gemeenteraden hierin hebben

Kernboodschap

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.

Gelijk met het vaststellen van de kaders wenst de stuurgroep zo volledig mogelijke transparantie te bieden, te beginnen met het opheffen van de geheimhouding op het collegebesluit omtrent de keuze voor de voorkeurslocatie RBT BO. De geheimhouding voorkeurslocatie wordt opgeheven door de overige colleges, omdat het opleggen van de geheimhouding ook een collegebesluit was. Met het opheffen van de geheimhouding wordt inzicht geboden in de diverse locaties die onderzocht zijn en de afwegingen die hierbij

gemaakt zijn. De Stuurgroep RBT heeft op basis hiervan de locatie Lungendonk-Varenschut als voorkeurslocatie geduid en voorgelegd aan de betrokken colleges.

In de Deurne is in het collegebesluit niet expliciet tot geheimhouding van de onderzoeken en het aanwijzen van een voorkeurslocatie besloten, maar is het voorstel en besluit op de vertrouwelijke besluitenlijst gezet. Opheffing van geheimhouding is voor Deurne daarom niet aan de orde. Wel is het goed om kennis te nemen dat de onderzoeken en het aangeven van een voorkeurslocatie als vertrouwelijk waren aangemerkt en nu openbaar worden gemaakt.

Kaders

We vragen de raad (en de raden van de beoogde deelnemers aan de GR) om de hierna genoemde kaders vast te stellen. Deze kaders werken we uit in de volgende documenten:

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

Concepten van deze documenten delen we bij het definitieve GR-besluit (begin 2026). Zo kan er een beter onderbouwd en weloverwogen besluit genomen worden over deelname aan de GR.

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 wordt mogelijk de immunisatieportefeuille aangewend.

2. Ruimtelijk programma

a. Type bedrijvigheid passend bij zowel De Peel als bij de SGE

Het RBT BO is primair gericht op het huisvesten van grootschalige productiebedrijven (> 1 ha en milieucategorie 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 basis van de door uw raad vastgestelde Regionale visie werklocaties, 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 uw raad 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 gebruiksruijmt per activiteit begrenzen, zónder 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 de op te richten bedrijfsgebouwen en omliggende ruimtes.
- 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 om 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 bent u middels een RIB (DATUM) op de hoogte gesteld van het Regionale Afsprakenkader Arbeidsmigratie Helmond – De Peel dat door de colleges is 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 Vareschut-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.

3. *Samenhangende structuur met Vareschut Noord*

Ook dit te realiseren bedrijventerrein richt zich op het werkmilieu Grootschalige productie. Belangrijk is dat rekening gehouden wordt met stedenbouwkundige- en landschappelijke structuren, verkeers- en vervoerseffecten, milieueffecten en milieuzonering van dit nieuwe bedrijventerrein, dat aansluit op het gedeelte Vareschut behorend tot het RBT.

4. *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.

5. *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.

6. *Een transparante communicatie naar de omgeving toe.*

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

3. Voorstel

1. In te stemmen met de in dit voorstel geformuleerde kaders en deze ter vaststelling voor te leggen aan de raad;
2. De vertrouwelijkheid op het collegebesluit voorkeurslocatie RBT BO 11 juli 2023 op te heffen.

4. Beoogd effect

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.

5. Argumenten

1.1. 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.

2.1 Het besluit van het college van 11 juli 2023 betrof geen geheimhouding maar was het besluit is aangemerkt als vertrouwelijk.

Het collegebesluit Deurne 11 juli 2023:

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.*

Opheffen van geheimhouding m.b.t. de voorkeurslocatie is in Deurne niet aan de orde. Met het opheffen van de vertrouwelijkheid op het collegebesluit voorkeurslocatie RBT wordt transparantie gegeven in het proces tot locatiekeuze. De geheimhouding/vertrouwelijkheid is er destijds opgelegd onder meer om grondspeculatie te voorkomen. Met het opleggen van het voorkeursrecht op Lungendonk-Varenschut is dit risico opgeheven en kan nu zoveel mogelijk transparantie worden geboden in het proces.

Keerzijde van specifiek openbaar maken is dat er extra aandacht gevestigd gaat worden op de ruimtelijke locatiestudies die zijn uitgevoerd. Aangezien in eerste instantie uitgegaan is van 100-150 hectare en dit later is bijgesteld naar 100 hectare bestaat het risico dat de uitgevoerde studies als onzorgvuldig worden bestempeld aangezien de gewenste omvang is verkleind en daarmee het beoordelingskader aangepast is.

6. Kanttekeningen

1.1. Breed draagvlak gevraagd voor regionale ontwikkeling

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 zijn we ons bewust van 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. Tevens zal er proactief gefaciliteerd worden ten aanzien van individuele bedrijven, die op basis van bovenstaande tot vestiging willen overgaan.

7. Relatie Ontwikkelagenda

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

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 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 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.

Dit advies is afgestemd met een financieel adviseur: **ja**

9. Juridische aspecten

Kaders geven richting aan de navolgende besluiten over de uitwerkingsdocumenten:

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

Dit advies is afgestemd met een juridisch adviseur van team Juridische Zaken: **ja**.

10. 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 grondgebiedgemeenten 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, gemeentelijk beleid met betrekking tot water, inrichting boven- en ondergrondse infrastructuur en groen. 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.

Een volgende raadsbijeenkomst wordt nog ingepland, om uw raad hierover nader te informeren.

Dit advies is afgestemd met een communicatieadviseur: **nee**.

11. Bijlagen

1. Bijlage 1 Ruimtelijke verkenning en principeschetsen
2. Bijlage 2 Raadsvoorstel Regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost kaders
3. Bijlage 3 Concept Raadsbesluit Regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost kaders

ADVIESNOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Nummer : 3377119
Datum voorstel : 27 november 2025
Evt. opmerking : **Dit voorstel is een regionaal voorstel voor de 6 Peelgemeenten. Het kan dus afwijken t.o.v. het Deurnese concept.**
Samenvatting : Dit voorstel gaat over deelname aan de GR Brainport-Oost.

1. Onderwerp

GR Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost.

2. 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 controle procedure) 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.

Doel

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

Lopende zaken

Bij voorgaande besluitvorming inzake Zienswijzen ontwerpregeling en Vaststellen kaders is reeds gedeeld dat een aantal producten in voorbereiding waren 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 wordt verder verwezen. De overige concepten zijn als bijlage toegevoegd aan dit voorstel en/of worden 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 topositie 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.

3. 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;
4. Kennis te nemen van de bijlagen en daarmee een beeld te vormen van de tussenstand van de uitwerking van het RBT en de eerder door de raden vastgestelde kaders.

4. Beoogd effect (optioneel)

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

Het oprichten van een 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. Dit regionale bedrijventerrein is een van de concrete projecten om actief de beoogde Schaalsprong van de regio 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.

5. Argumenten

Met het vaststellen van de definitieve gemeenschappelijke regeling wordt gevolg en inhoud gegeven aan de uitgangspuntenfase (februari 2025) én aan de zienswijzen uit de zes gemeenten (zomer 2025).

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 ontwerpregeling 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.

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 raadsaders '*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.

6. Kanttekeningen

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. Dit risico is nu deels gemitigeerd via een proceduremaatregel door het leggen van een koppeling van de raadsaders aan 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. In de praktijk kan een neutraal of positief resultaat op eindwaarde echter niet worden gegarandeerd.

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

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

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 Varendschut 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 dichterbij 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.

Aanvullend hierop is gekeken naar het effect van de navolgende twee effecten:

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 grexberekeningen is 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 namelijk een verbetering van het exploitatieresultaat doordat aan dit segment een hogere grondopbrengst kan worden toegerekend. Gerekend is met 15 ha logistiek en een hogere grondprijs van € 20 per m² 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 bijlagen 3a, 3b, 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 gelijkkluidende 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 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. In de tussentijdse herijking die op basis van de laatste globale inzichten is opgesteld lijkt het gestelde kader: 'het bereiken van een minimaal sluitende grondexploitatie (op eindwaarde)', in voldoende mate ingelost te kunnen worden.

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 daarom 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 (C is minder aannemelijk) ligt de jaarlijkse toegevoegde waarde tussen de bijna € 700 miljoen en ruim € 800 miljoen per jaar, en de directe werkgelegenheid tussen circa 3.700 en 4.850 voltijdsbanen (fte) ligt. Een groot deel van deze werkgelegenheid ontstaat direct op het regionaal bedrijventerrein zelf en dus binnen de grenzen van de Peelgemeenten. Het overige deel betreft effecten als gevolg van verplaatsingen, waarbij de oude locatie bepaalt waar het effect ontstaat. 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 blijkt 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.

In de stukken is aangegeven dat het uitgangspunt is om een sluitende grondexploitatie te draaien. Er blijft echter het risico dat de uiteindelijke grondexploitatie verlieslatend gaat zijn. Hiervoor heeft de gemeente Deurne bij de begroting een risico opgenomen in de risicoparagraaf.

Dit advies is afgestemd met een financieel adviseur: **ja**.

9. Juridische aspecten

De opgestelde gemeenschappelijke regeling voldoet aan de bepalingen van de Wet gemeenschappelijke regelingen.

Dit advies is afgestemd met een juridisch adviseur van team Juridische Zaken: **ja**.

10. Communicatie

Dit vindt plaats via de projectgroep en grondgebied gemeenten.

11. Vervolg en evaluatie (optioneel)

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

- a. Via de colleges (besluit 9 december 2025) worden de gemeenteraden (besluit januari/februari 2026) gevraagd toestemming te verlenen om in te stemmen met de (definitieve) regeling.
- b. Na verkregen toestemming kunnen de colleges instemmen met de definitieve regeling. (10 maart 2026)
- c. Wanneer alle colleges, na verkregen toestemming, hebben ingestemd kan de regeling worden bekendgemaakt/ gepubliceerd.
- d. 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.

12. Bijlagen (optioneel)

1. Bijlage 1 Nota van antwoord op de zienswijzen versie 1 december 2025
2. Bijlage 2 Gemeenschappelijke regeling RBT definitief
3. Bijlage 3a Memo samenvatting herziene GREX
4. Bijlage 3b Grondexploitatie in progress versie 26 oktober 2025
5. Bijlage 3c Samenvattende tabellen
6. Bijlage 4 Gemeente Deurne
7. Bijlage 5 DEFINITIEF Rapport Economische impact versie 6 november 2025
8. Bijlage 6 CONCEPT Ruimtelijk landschappelijk raamwerk versie 28 november 2025
9. Bijlage 7 CONCEPT Eerste opzet Ruimtelijke verkenning en programma van eisen versie 1 december 2025
10. Bijlage 8 Door raden vastgestelde Kaders
11. Bijlage 9 Second opinion haalbaarheidsanalyse ontwikkeling RBT BPO definitief openbaar
12. Bijlage 10 Raadsvoorstel Gemeenschappelijke Regeling Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost
13. Bijlage 11 Raadsbesluit (concept) Gemeenschappelijke Regeling Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost

ADVIESNOTA VOOR BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Nummer : 3470045
Datum voorstel : 24 april 2026
Evt. opmerking : **Dit voorstel is een regionaal voorstel voor de 6 Peelgemeenten. Het kan dus afwijken t.o.v. het Deurnese concept.**
Samenvatting : Dit voorstel gaat over deelname aan de GR Brainport-Oost.

1. Onderwerp

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

2. Inleiding

De gemeente Deurne is samen met de vijf Peelgemeenten 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 3377119). Ook de gemeenteraad heeft hierover een positief besluit genomen (27 januari 2026, zaaknummer 3377119).

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 gelijkluidend 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 twee (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.

3. 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.

4. Beoogd effect (optioneel)

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.

5. 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.

6. Kanttekeningen

Geen.

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 & Inkoop

Niet van toepassing.

Dit advies is afgestemd met een financieel adviseur: **nee**.

Dit advies is afgestemd met een adviseur inkoop: **nee**.

9. Juridische aspecten

Niet van toepassing.

Dit advies is afgestemd met een juridisch adviseur van team Juridische Zaken: **nee**.

10. Communicatie

De brief aan DB MRE en de raadsinformatiebrief zijn met de communicatieadviseur Helmond afgestemd.

Dit advies is afgestemd met een communicatieadviseur: **nee**.

11. Vervolg en evaluatie (optioneel)

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

12. Bijlagen (optioneel)

1. Bijlage 1: RBTBO brief MRE
2. Bijlage 2: RBTBO RIB 12052026

College B&W

Dossiernummer	1029
Extern Zaak ID	1286775
Vertrouwelijk	Ja
Vergaderdatum	8 juni 2021
Agendapunt	14
Omschrijving	1286775 - BBV regionaal bedrijventerrein locatie-onderzoek

Bijlagen
Brief aanvraag bijdrage proceskosten Regionaal Bedrijventerrein
Locatie-onderzoek regionaal bedrijventerrein
Uitvraag - procesbegeleiding Regionaal Bedrijventerrein De Peel - Brainport Oost
Voorstel shortlist regionaal bedrijventerrein

Geagendeerd	Vergaderdatum
College B&W	8 juni 2021

Toelichting

Auteur: 5.1.2.e

Portefeuillehouder: Marinus Biemans

Voorgesteld besluit

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

Besluit

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

Besluit

Conform advies

College B&W

Dossiernummer	1961
Extern Zaak ID	1332133
Vertrouwelijk	Ja
Vergaderdatum	16 mei 2023
Agendapunt	11
Omschrijving	1332133 Fase II regionaal bedrijventerrein
Organisatieonderdeel	Deurne

Bijlagen
Fase II Regionaal Bedrijventerrein
Bijlage 1 Brief van de kartrekkers Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost aan de colleges van B&W d.d. 24 april 2023.docx
Bijlage 2 Quicksan Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost d.d. 3 november 2022.pdf
Bijlage 3 RIB Regionaal Bedrijventerrein update d.d. 16 mei 2023.docx
Bijlage 4 Brief vervolgproces Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost Swinkels-Claassen d.d. 14 september 2021.pdf

Geagendeerd	Vergaderdatum
College B&W	16 mei 2023

Toelichting

Auteur: 5.1.2.e

Portefeuillehouder: Tom Oomen

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het uitbreiden van de shortlist van 3 naar 5 locaties
2. In te stemmen Raadsinformatiebrief (bijlage 3)

Besluit:

Conform advies.

Besluit

1. In te stemmen met het uitbreiden van de shortlist van 3 naar 5 locaties
2. In te stemmen Raadsinformatiebrief (bijlage 3)

Besluit:

Conform advies.

Aanwezigen

Willy van den Berg, Marinus Biemans, Greet Buter, Robbert Halffman, Tom Oomen en Helm Verhees

College B&W

Dossiernummer	2023
Extern Zaak ID	1336872
Vertrouwelijk	Ja
Vergaderdatum	11 juli 2023
Agendapunt	18
Omschrijving	1336872 Opiniërende vragen Regionaal Bedrijventerrein
Organisatieonderdeel	Deurne

Bijlagen
Regionaal Bedrijventerrein opiniërend collegestandpunt
Bijlage 1 Effect- en Haalbaarheidsonderzoek 13 juni 2023
Bijlage 2 Oplegnotitie effect en haalbaarheidsonderzoek bedrijventerrein 13 juni 2023
Bijlage 3 Uitgangspuntennotitie 27 januari 2023
Bijlage 4 Huidige en Referentiesituatie - 23 maart 2023
Bijlage 5 Adviesrapport Effect- en Haalbaarheidsonderzoek Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost
Bijlage 6 Besluit van de stuurgroep 28 juni 2023
Bijlage 7 Stec Groep Verdieping prognose - Brainport Oost

Geagendeerd	Vergaderdatum
College B&W	11 juli 2023

Toelichting

Auteur: 5.1.2.e

Portefeuillehouder: Tom Oomen

Voorgesteld besluit

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.

Besluit

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



Gemeente Deurne

risicodragend samenwerkingsvehikel met bovengenoemde reactie.

Conform advies.

Aanwezigen

Marinus Biemans, Greet Buter, Robbert Halffman, Tom Oomen en Helm Verhees

College B&W

Dossiernummer	2558
Extern Zaak ID	07623173338
Vertrouwelijk	Ja
Vergaderdatum	23 juli 2024
Agendapunt	11
Titel	3173338 Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost
Organisatieonderdeel	Deurne
Auteur	5.1.2.e

Aanwezigen

Greet Buter, Robbert Halfman, Tom Oomen, Riny van Rinsum, Helm Verhees en Marjan Vrijnsen-de Corte

Bijlagen
Collegevoorstel `convenant RBT
Bijlage 1: 20240523 getekend convenant bedrijventerrein Brainport-Oost
Bijlage 2: Raadsvoorstel convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost

Geagendeerd	Vergaderdatum
College B&W	23 juli 2024

Toelichting

Portefeuillehouder: Tom Oomen

Auteur: 5.1.2.e

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het voorliggende raadsvoorstel Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost.
2. Het raadsvoorstel ter instemming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Besluit

1. In te stemmen met het voorliggende raadsvoorstel Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost.
2. Het raadsvoorstel ter instemming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Conform advies

Toelichting

Verplaatsen naar de openbare agenda en besluitenlijst.

College B&W

Dossiernummer	3066
Extern Zaak ID	07623271356
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	1 juli 2025
Agendapunt	16
Titel	3271356 Collegevoorstel GR Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost
Organisatieonderdeel	Deurne
Auteur	

Aanwezigen

Greet Buter, Robbert Halffman, Tom Oomen, Riny van van Rinsum, Helm Verhees en Marjan Vrijnsen-de Corte

Bijlagen
Collegevoorstel GR Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost
Bijlage 1 Ontwerpregeling RBT BPO v5BTdef
Bijlage 2 Notitie Uitwerking keuze verdeling risico en zeggenschap v 16 juni 2025 def
Bijlage 3 Notitie rechtsvorm samenwerkingsvorm RBT Brainport-Oost
Bijlage 4 Het raadsvoorstel ontwerp-gemeenschappelijke regeling 'Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost'
Bijlage 5 Raadsbesluit (concept) Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost

Geagendeerd	Vergaderdatum
College B&W	1 juli 2025

Toelichting

Portefeuillehouder: Tom Oomen

Auteur: 5.1.2.e

Besluit

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.

Conform advies.

Toelichting

Vragen/opmerkingen voor verdere uitwerking:

- hoe om te gaan met de voorziene negatieve grondexploitatie binnen de gemeentelijke begroting



College B&W

Dossiernummer	3067
Extern Zaak ID	07623314463
Vertrouwelijk	Ja
Vergaderdatum	1 juli 2025
Agendapunt	19
Titel	3314463 Collegevoorstel Kaders en geheimhouding opheffen voorkeurslocatie Regionaal Bedrijventerrein
Organisatieonderdeel	Deurne
Auteur	

Aanwezigen

Greet Buter, Robbert Halfman, Tom Oomen, Riny van Rinsum, Helm Verhees en Marjan Vrijnsen-de Corte

Bijlagen
Collegevoorstel Kaders en geheimhouding opheffen voorkeurslocatie Regionaal Bedrijventerrein
Bijlage 1 Ruimtelijke verkenning en principeschetsen
Bijlage 2 Raadsvoorstel Regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost kaders
Bijlage 3 Concept Raadsbesluit Regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost kaders

Geagendeerd	Vergaderdatum
College B&W	1 juli 2025

Toelichting

Portefeuillehouder: Tom Oomen

Auteur: 5.1.2.e

Besluit

1. In te stemmen met de in dit voorstel geformuleerde kaders en deze ter vaststelling voor te leggen aan de raad;
2. De vertrouwelijkheid op het collegebesluit voorkeurslocatie RBT BO 11 juli 2023 op te heffen.

Besluit:
Conform advies.

College B&W

Dossiernummer	369
Extern Zaak ID	1260903
Vertrouwelijk	Ja
Vergaderdatum	7 april 2020
Agendapunt	17
Omschrijving	1260903 - Bedrijventerreinprogrammering De Peel

Bijlagen
A Bijlage 1 concept rapportage programmering bedrijventerreinen De Peel V3.pdf
A Oplegnotitie conceptrapport Programmering Bedrijventerreinen De Peel 2020.docx
B Oplegnotitie Plan van aanpak afstemming programmering regionaal bedrijventerrein.docx
B Bijlage 1 Verslag bestuurlijk Overleg regionaal bedrijventerrein 6 maart 2020.pdf
B Bijlage 2 Plan van Aanpak regionaal bedrijventerrein - afstemming FW Groo....docx
Bedrijventerreinprogrammering De Peel

Geagendeerd	Vergaderdatum
College B&W	7 april 2020

Toelichting

Auteur: 5.1.2.e

Portefeuillehouder: Marinus Biemans

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de concept rapport age 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 Grootschalig Brainport oost (bijlage B2)

Besluit

5. Kennis te nemen van de concept rapportage Programmering Bedrijventerrein De Peel. (bijlage A1)
6. In te stemmen met de beslispunten in het bestuurlijk overleg EZ De Peel van 9 april 2020 (bijlage A2)
7. Kennis te nemen van het verslag van het bestuurlijk overleg Provincie-SGE-De Peel-Helmond, van 6 maart jl. (bijlage B1)
8. In te stemmen met het Plan van Aanpak afstemming FW Grootschalig Brainport oost (bijlage B2)



Gemeente Deurne

Conform advies.

Interne memo (vertrouwelijk)

Datum: 5-7-2023

Aan: Tom Oomen

Cc:

Van: 5.1.2.e

Betreft: Collegevoorstel Regionaal Bedrijventerrein 11072023

Aanleiding

Naar aanleiding van een besluit in een gecombineerd IGA/EZ de Peeloverleg om een voorkeurslocatie voor een regionaal bedrijventerrein aan te wijzen heeft de stuurgroep een drietal opiniërende vragen voor de colleges van de Peelgemeenten opgesteld. Deze vragen staan in het collegevoorstel die ik apart rechtstreeks zal toesturen inclusief de bijbehorende stukken. Dit vanwege de hoge mate van vertrouwelijkheid.

Doel

Voorbespreken van de opinieerde vragen in het collegevoorstel en waar nodig onduidelijkheden en/of vragen wegnemen.

Vragen aan de portefeuillehouder:

Heb je nog vragen/bedenkingen/opmerkingen ten aanzien van het collegevoorstel, proces?

Bijlagen: vertrouwelijk

Worden apart per mail verzonden.



Portefeuillehouder Opdrachtgever Opsteller Datum Concernplanning-nummer Zaaknummer Documentnummer		Besluitdatum Commissie	
		Raad	[datum]
Gevraagd besluit Het college van burgemeester en wethouders wordt voorgesteld: 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 NAAM 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.			



Samenvatting

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.

De samenwerking wordt nu vormgegeven via het treffen van een gemeenschappelijke regeling (GR), waarbij een openbaar lichaam wordt opgericht. Het ontwerp van deze gemeenschappelijke regeling wordt op korte termijn voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan de raad. Definitieve oprichting van de GR is voorzien Q1 2026.

Voorgesteld wordt om de werkingsduur van het Convenant te verlengen tot het moment van oprichting van het openbaar lichaam, doch uiterlijk 1 juli 2026. En daarnaast wordt voorgesteld de definitie van 'Onrendabele top' in artikel 1 aan te passen en beiden te regelen in een addendum op het convenant.

Doel

Het doel van dit voorstel is om de werkingsduur van het convenant te verlengen en aan te passen voor wat betreft de definitie Onrendabele top (artikel 1).

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.

Convenant van 23 mei 2024 moet worden verlengd

Het Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost heeft onze gemeente in mei 2024 afgesloten met de vijf Peelgemeenten en loopt af op 1 juli 2025 (zie bijlage 1). 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 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 dus het convenant zou opvolgen. Dit uitgangspunt is inmiddels verlaten. Het voornemen is nu dat de samenwerking wordt vormgegeven via het treffen van een gemeenschappelijke regeling, waarbij een openbaar lichaam wordt opgericht. Door deze wijziging is het niet realistisch te veronderstellen van voor 1 juli 2025 definitieve besluitvorming hierover plaatsvindt.

Het voorstel is dan ook om de werkingsduur van het convenant te verlengen en aan te passen voor wat betreft de definitie Onrendabele top (artikel 1).

Voorgesteld wordt om de werkingsduur te verlengen tot het moment van oprichting van het openbaar lichaam, doch uiterlijk 1 juli 2026.

Daarnaast wordt voorgesteld de definitie van 'Onrendabele top' in artikel 1 aan te passen. De tekst 'en de waarden van dat perceel per peildatum 1 april 2025' wordt vervangen door 'en de verkoopwaarde van dat perceel dat terstond te koop wordt aangeboden per einddatum van onderhavig convenant met een verkoopperiode van maximaal 6 maanden na afloop van het convenant'.

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 langer realistisch om te veronderstellen 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 beide 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.



Kanttekeningen en risico's

1.1 *Financieel arrangement treedt in werking*

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.

CONCEPT



Financiën

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.

Vervolgproces

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.
- 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.



Raadsvoorstel	[nummer]	Gemeenteraad
Raadsvergadering	[datum]	
Onderwerp	Verlenging werkingsduur van het 'Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost'	
Portefeuillehouder	[naam]	
Collegebesluit	[datum]	
Zaaknummer	[zaaknummer]	

Aan de gemeenteraad,

Het college stelt u voor:

1. In te stemmen met
 - a. de verlenging van de werkingsduur van het 'Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost' met twaalf (12) maanden tot 1 juli 2026
 - b. de wijziging van de definitie van 'Onrendabele top' (artikel 1 in het Convenant) en dit middels het addendum op het convenant te regelen.

Samenvatting

Het doel van dit voorstel is om de werkingsduur van het Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost te verlengen en aan te passen voor wat betreft de definitie Onrendabele top (artikel 1). 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 aan te passen. Dit om meer zekerheid te bieden aan de grondgebied gemeenten Someren en Helmond mocht het bedrijventerrein onverhoopt niet doorgaan..

Genomen besluit

De colleges van de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren namen op [datum, gelijk voor alle gemeenten] het volgende besluit:

1. De werkingsduur van het 'Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost', dat onze gemeente in mei 2024 heeft afgesloten met de vijf Peelgemeenten, te verlengen met twaalf (12) maanden tot 1 juli 2026 en tevens de definitie van onrendabele top aan te passen en dit in een addendum op het convenant te regelen (bijlage 1 & 2);

1. Inleiding

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. 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. De samenwerking wordt nu vormgegeven via het treffen van een gemeenschappelijke regeling (GR), waarbij een openbaar lichaam wordt opgericht. Het ontwerp van deze gemeenschappelijke regeling wordt op korte termijn voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan de raad. Definitieve oprichting van de GR is voorzien Q1 2026..

2. Verlenging werkingsduur en definitie onrendabele top in het convenant

In mei 2024 heeft onze gemeente samen met de vijf Peelgemeenten het Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost afgesloten. 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 zogenoemde Bijkomende kosten en van de Onrendabele top, mocht er voor 1 juli 2025 geen overeenstemming worden bereikt 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.

Om meer ruimte te geven aan het besluitvormingsproces moet de datum van 1 juli 2025 (dat eigenlijk de werkingsduur van het convenant bepaalt) aangepast worden om te voorkomen dat het financieel arrangement in werking treedt. Het college heeft besloten 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. Het college vraagt de raad om in te stemmen met dit besluit.

Daarnaast heeft het college besloten om de definitie van 'Onrendabele top' iets aan te passen. Dit om meer zekerheid te bieden aan de grondgebied gemeenten Someren en Helmond, mocht het bedrijventerrein niet doorgaan. De tekst "en de waarden van dat perceel per peildatum 1 april 2025" wordt vervangen door "en de verkoopwaarde van dat perceel dat terstond te koop wordt aangeboden per einddatum van onderhavig convenant met een verkoopperiode van maximaal 6 maanden na afloop van het convenant". Ook hiervoor vraagt het college instemming van de raad.

3. Financiën

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 dus nog een bedrag van ruim € 600.000. Dit 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.

4. Argumenten, advies

4.1 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 langer realistisch om te veronderstellen 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 college heeft besloten 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, heeft het college besloten om de definitie van 'Onrendabele top' aan te passen. De raad wordt verzocht in te stemmen met het verlengen van het convenant en het aanpassen van de definitie 'Onrendabele top' middels een addendum op het convenant.

5. Kanttekeningen en risico's

5.1 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.

6. Vervolgstappen en planning

De werkingsduur van het convenant moet worden verlengd zodat aangesloten wordt op een door de gemeenteraad vastgestelde gemeenschappelijke regeling. De oprichting en inrichting van deze gemeenschappelijke regeling is een gefaseerd proces bestaande uit de volgende stappen:

- De ontwerpregeling wordt aan de gemeenteraden gezonden voor zienswijzen. De gemeenteraden hebben acht weken om een zienswijze in te dienen op de ontwerpregeling.
- 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.
- Via de colleges worden de gemeenteraden gevraagd toestemming te verlenen om in te stemmen met de (definitieve) regeling.
- Na verkregen toestemming kunnen de colleges in stemmen met de definitieve regeling.
- Wanneer alle colleges, na verkregen toestemming, hebben ingestemd kan de regeling worden bekendgemaakt.
- 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. Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost
2. Addendum bij het Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost

CONCEPT



Aan de leden van de gemeenteraad

Raadsinformatiebrief

Helmond, 17 mei 2026

Zaaknummer: [44453014911](#)

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

Geachte leden van de gemeenteraad,

In februari 2026 heeft uw raad ingestemd met het verlenen van toestemming aan het college om de Gemeenschappelijke Regeling (GR) voor het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT) aan te gaan, onder andere onder de voorwaarden dat de grondexploitatie neutraal of positief uitkomt en dat specifieke kaders van de raad verder worden uitgewerkt onder meer onder de randvoorwaarden dat sprake is van een grondexploitatie (grex) met een neutrale dan wel positieve eindwaarde als ook concretisering van specifieke raads-kaders. Op dat moment leek de grondexploitatie sluitend. Op dat moment was sprake van een grex die (min of meer) sluitend was.

Actualisatie grondexploitatie

Recent hebben wij de grondexploitatie laten actualiseren, omdat het project financieel verder is uitgewerkt. geactualiseerd op een nadere financiële verdieping van dit project. Op basis van deze actualisatie is naar voren gekomen blijkt vastgesteld dat de grex op dit moment niet voldoet aan het kader dat uw raad heeft vastgesteld niet voldoet aan het door uw raad gestelde kader. De meest recente doorrekeningen en gevoeligheidsanalyses laten op dit moment namelijk een resultaat tekort zien van 19 miljoen euro negatief op eindwaarde. De belangrijkste nieuwe inzichten zijn:

- gewijzigde economische omstandigheden (rente en kosten);
- effecten van netcongestie op fasering en opbrengsten;
- voortschrijdend inzicht in risico's en marktontwikkelingen; en
- buitenplanse maatregelen zijn nog niet uitgewerkt en nog niet financieel ingevuld en de buitenplanse maatregelen zijn nog een niet-uitgewerkte p.m.-post.

De uitkomsten van de actualisatie betekenen dat het college de GR op dit moment niet kan aangaan. De grex voldoet namelijk niet aan de kaders die u als raad heeft vastgesteld.

Uw besluit over het oprichten van de GR is genomen op basis van de informatie die toen beschikbaar was over de grondexploitatie. Uw besluitvorming over het spoedig oprichten van een GR heeft plaatsgevonden op basis van het toen beschikbare inzicht met betrekking tot de grex. Inmiddels is er nieuwe informatie. Daarom onderzoeken we hoe we samen kunnen komen tot een sluitende grondexploitatie en een financieel



verantwoorde opzet van het RBT inmiddels is sprake van nieuwe informatie die onder andere noopt tot onderzoek naar de wijze waarop we gezamenlijk tot een sluitende grex c.q. financieel verantwoorde opzet van het RBT kunnen komen. Tegelijkertijd blijft het strategisch en regionaal belang van het RBT voor de zes gemeenten groot. Tegelijkertijd vinden we als zes gemeenten het strategisch en regionaal belang van het RBT onverminderd groot.

Nadere analyse

Wij analyseren de bijgewerkte grondexploitatie nu verder. De exacte omvang van dit tekort is afhankelijk van nadere uitwerking en actualisatie van onder meer verwervingskosten, fasering en marktontwikkelingen. Hoe groot het tekort precies is, hangt af van verdere uitwerking van onder andere aankoopkosten, planning en marktontwikkelingen. De omvang maakt duidelijk dat aanvullende maatregelen nodig zijn om te komen tot een grondexploitatie die financieel verantwoord is.

Op dit moment voeren wij een nadere analyse op deze geactualiseerde grondexploitatie uit. De huidige inzichten laten zien dat sprake is van een substantieel financieel tekort. De exacte omvang van dit tekort is afhankelijk van nadere uitwerking en actualisatie van onder meer verwervingskosten, fasering en marktontwikkelingen, maar de orde van grootte maakt duidelijk dat aanvullende interventies noodzakelijk zijn om te kunnen komen tot een verdedigbare opening van de grondexploitatie. Er is verder onderzoek nodig om de (financiële) gevolgen hiervan goed te duiden en te werken aan mogelijke oplossingsrichtingen en concrete maatregelen.

Bij de verdere uitwerking nemen wij het lopende convenant en de financiële continuïteit mee. Daarbij realiseren wij ons dat het gaat om een regionale ontwikkeling, waarbij diverse partners zijn betrokken. Daarom vragen wij ook de Metropoolregio Eindhoven (MRE) om mee te denken en bij te dragen.

Bij de verdere uitwerking nemen wij het lopende convenant en de financiële continuïteit mee. Temeer omdat wij ons realiseren dat er sprake is van een regionale ontwikkeling, waarbij diverse partners zijn betrokken. Mede hierom roepen wij ook de hulp van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) in.

Brief gericht aan het dagelijks Bestuur van de MRE

Uw besluitvorming over het spoedig oprichten van een GR heeft plaatsgevonden op basis van het toen beschikbare inzicht met betrekking tot de grex. Inmiddels is sprake van nieuwe informatie die onder andere noopt tot onderzoek naar de wijze waarop we gezamenlijk tot een sluitende grex c.q. financieel verantwoorde opzet van het RBT kunnen komen. Tegelijkertijd vinden we als zes gemeenten het strategisch en regionaal belang van het RBT onverminderd groot.

Gelet op het (boven)regionale karakter en belang van het RBT hebben de zes betrokken gemeenten gezamenlijk het initiatief genomen om in gesprek te gaan met de Metropoolregio Eindhoven (MRE). Immers, als zes gemeenten dragen we bij willen we bijdragen aan het belang van de aan een ontwikkeling die belangrijk is voor de MRE-regio.

Daarvoor stellen wij ruimte beschikbaar binnen ons grondgebied en tonen wij bestuurlijke inzet. Op basis van de nieuwe inzichten zien wij dat de zes gemeenten onvoldoende mogelijkheden hebben om deze opgave alleen op een verantwoorde manier op te pakken. Hiertoe hebben we de fysieke ruimte in ons grondgebied en we hebben de bestuurlijke wil om bij te dragen aan de ontwikkeling van de metropoolregio. Echter op basis van de nieuwe inzichten beschikken we als zes gemeenten niet over voldoende mogelijkheden om deze opgave op verantwoorde wijze op te pakken. Het gaat om financiële en organisatorische ondersteuning. Daarbij kijken wij ook naar de mogelijke rol van het MRE Realisatiebedrijf. Het gaat zowel over de financiële als de organisatorische kwantiteit en kwaliteit, specifiek met het MRE Realisatiebedrijf.

Om te onderzoeken in welke mate en op welke wijze de MRE kan bijdragen is een brief gestuurd aan de Metropoolregio Eindhoven (MRE). In de brief dringen wij aan op bestuurlijk overleg om de mogelijkheden voor regionale inzet te verkennen. In dit gesprek zullen we verkennen welke mogelijkheden de MRE kan bieden. Ook bespreken we of dit voldoende perspectief biedt voor een kansrijke aanpak van het RBT. En of dit vervolgens voldoende perspectief en garanties biedt op een perspectiefrijke kansrijke aanpak van het RBT. Daarbij gaat het om een aanpak die de zes gemeenten voldoende vertrouwen geeft om het RBT op

Met opmaak: Geen afstand

Met opmaak: Geen afstand

Met opmaak: Geen afstand



een financieel verantwoorde manier verder te brengen. Een aanpak en extra mogelijkheden die ons als zes gemeenten voldoende vertrouwen en garanties bieden zodat we op een (financieel) verantwoorde wijze een vervolg kunnen geven aan het RBT. De brief is als bijlage toegevoegd.

Vervolg

Het college kiest voor een zorgvuldig vervolg. Daarbij houden we rekening met de nieuwe financiële inzichten en met het grote regionale belang van het RBT. Het college zet in op een zorgvuldig vervolg waarin recht wordt gedaan aan zowel de nieuwe inzichten als het grote regionale belang van het RBT. De bijdragen van MRE en/of andere (hogere) overheden zijn noodzakelijk om een positief en verantwoord vervolg te kunnen geven aan de voorbereidingen en realisatie van het RBT.

Vanwege deze nieuwe situatie willen wij op korte termijn een regionale bijeenkomst organiseren. Tijdens deze bijeenkomst bespreken wij onze eerste inzichten met uw raad en beantwoorden wij vragen. Gelet op de onistane situatie willen wij op korte termijn een regionale bijeenkomst organiseren om alle raadsleden bij te praten over het RBT en de nieuwe ontwikkelingen. Op deze wijze kunnen we onze eerste inzichten met uw raad bespreken en nadere vragen beantwoorden.

Wij informeren uw raad actief over de uitkomsten van de gesprekken met de MRE. Zo blijft u betrokken bij de richtinggevende keuzes die daarna voorliggen. Uw raad wordt actief op een zo kort mogelijke termijn nader geïnformeerd over de uitkomsten van de gesprekken met de MRE, zodat u betrokken blijft bij de richtinggevende keuzes die voorliggen.

Met opmaak: Geen afstand

Bijlagen: Brief aan het Dagelijks Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) (MRE)

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Helmond,

mr. S.C.C.M. Potters
burgemeester

E.P.H. Koop, MSc
gemeentesecretaris

Aan: het Dagelijks bestuur van de MRE

Geacht bestuur,

Namens de colleges van de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren informeren wij u over de actuele stand van zaken rondom het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT) en doen wij een beroep op de Metropoolregio Eindhoven (MRE) voor een gezamenlijke vervolgstap. Dit beroep is in het verlengde van de brief die u op 7 januari 2026 (kenmerk 100567-4018/TVO/WR) aan de Peelgemeenten heeft gestuurd. In deze brief geeft u aan de zes Peelgemeenten te danken voor de verantwoordelijkheid die zij nemen met betrekking tot de belangrijke ontwikkeling van het RBT. Tegelijkertijd geeft u aan dat de gemeenten er niet alleen voor staan. Zij kunnen op de steun vanuit de MRE rekenen in de komende periode. Op basis van de nieuwste inzichten blijkt dat het bundelen van de krachten hoogstnoodzakelijk en onmisbaar is voor een succesvolle realisatie van het RBT.

De zes Peelgemeenten onderkennen het belang van het ontwikkelen van een RBT en we werken hiervoor al een aantal jaren intensief samen. We zijn ons ervan bewust dat de ruimte die we in ons grondgebied hebben strategisch kan worden ingezet voor het (boven)regionale belang. Hiervoor hebben de zes gemeenteraden in 2025 de kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van het RBT. Vervolgens hebben in januari en februari 2026 de raden ingestemd met het aangaan van een gemeenschappelijke regeling (GR), onder meer onder de randvoorwaarden dat sprake is van een grondexploitatie (grex) met een neutrale dan wel positieve eindwaarde alsook concretisering van specifieke raadsaders. Deze voorwaarden zijn richtinggevend voor de vervolgbesluitvorming door de colleges.

Op basis van een recente actualisatie van de grondexploitatie moeten wij constateren dat – door onder andere renteontwikkelingen, gewijzigde marktparameters en de effecten van netcongestie – de grex op dit moment een negatieve eindwaarde laat zien. Daarmee is het voor de colleges niet mogelijk om de GR aan te gaan en de grondexploitatie te openen. Immers, er wordt niet aan de gestelde raadsaders voldaan en daarbij is het openen van een grondexploitatie financieel-technisch niet mogelijk.

De huidige inzichten laten zien dat sprake is van een substantieel financieel tekort. Op basis van de meest recente doorrekeningen en gevoeligheidsanalyses moet rekening worden gehouden met 19 miljoen euro negatief op eindwaarde. De exacte omvang van dit tekort is afhankelijk van nadere uitwerking en actualisatie van onder meer verwervingskosten, fasering en marktontwikkelingen, maar de orde van grootte maakt duidelijk dat aanvullende interventies noodzakelijk zijn om te kunnen komen tot een verdedigbare opening van de grondexploitatie.

Voor ons staat onverminderd vast dat het RBT een ontwikkeling is met een groot en gedeeld regionaal belang, essentieel voor de economische ontwikkeling van de Brainportregio en de gezamenlijke schaalsprongopgave. We zijn echter op een punt aangekomen waarop we moeten concluderen dat we essentiële vervolgstappen niet alleen kunnen zetten. De (boven)regionale opgave is op basis van de huidige inzichten (financieel) niet verantwoord om alleen door de Peelgemeenten opgepakt te worden. De inzet van de MRE is onmisbaar. Gezien deze situatie doen wij daarom een beroep op de MRE voor ondersteuning op de volgende twee samenhangende onderdelen:

1. Onderzoek naar de wijze waarop we gezamenlijk tot een sluitende grex c.q. financieel verantwoorde opzet van het RBT kunnen komen. Dit kan zowel gaan over planoptimalisaties, financiële bijdragen van hogere overheden of andere partijen, realisatiestrategieën,

financiële constructies etc. Nogmaals: een sluitende grex met voldoende zekerheden is voor de zes Peelgemeenten een voorwaarde om een volgende stap te zetten richting realisatie van het RBT.

2. Inzet en expertise vanuit MRE Realisatiebedrijf

De ontwikkeling van een RBT blijkt voor de zes Peelgemeenten een omvattende opgave. Deze opgave komt bovenop de vele andere opgaven in de gemeenten, die mede voortkomen uit de dynamiek van de Metropoolregio. Gezien de complexiteit en omvang van de werkzaamheden is inzet vanuit MRE Realisatiebedrijf onmisbaar om het RBT op tempo en niveau te kunnen aanpakken.

Tot slot. Wij benadrukken dat voortgang van het RBT alleen mogelijk is wanneer deze volgende fase in nauwe samenwerking en met de onmisbare inzet van de MRE wordt vormgegeven. Zonder deze bijdrage zien we dat het draagvlak bij een aantal van de Peelgemeente(n) om bij te dragen aan de realisatie van het RBT in het geding gaat komen.

De huidige situatie vraagt om voortvarende duidelijkheid, zodat wij onze gemeenteraden zorgvuldig kunnen blijven informeren en betrekken bij de te maken keuzes. Wij doen dan ook een beroep op de helpende hand die u heeft uitgestoken in uw brief van 7 januari jl.

Wij nodigen u uit om op korte termijn met ons in bestuurlijk overleg te treden om bovenstaande punten gezamenlijk verder uit te werken en te concretiseren.

Hoogachtend,

Namens de colleges van de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren, en het bestuur van het Waterschap Aa en Maas

Raadsinformatiebrief

Onderwerp: Raadsinformatiebrief Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost.
Portefeuillehouder:
Documentnummer:
Zaaknummer:
Openbaarheid: Openbaar
Datum: 21 mei 2024

In 2023 heeft de zoektocht van de Peelgemeenten naar een geschikte locatie voor een regionaal bedrijventerrein geleid tot de voorkeurslocatie Varenschut/Lungendonk, waarop in december 2023 door de gemeenteraden van respectievelijk Helmond en Someren het voorkeursrecht is bekrachtigd.

Op 21 mei 2024 hebben de colleges van de Peelgemeenten positief besloten over het Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost. Direct aansluitend op dit collegebesluit informeren wij u met deze raadsinformatiebrief over dit convenant.

Voorloper op een definitieve samenwerkingsovereenkomst

De Peelgemeenten sluiten als voorloper op een definitieve samenwerkingsovereenkomst (SOK), die in het najaar verwacht wordt, een convenant, met daarin twee hoofdthema's:

1. Vastleggen van de intentie om de ontwikkeling van het Regionale Bedrijventerrein Brainport-Oost door de convenantpartners in een gezamenlijke samenwerking na te streven.
2. Afspraken op hoofdlijnen over deze samenwerking, specifiek ten aanzien van risicodeling in verband met de verwerving van onroerende goederen vanuit de Wvg-vestiging Varenschut/Lungendonk.

Vervolgstappen naar de raadsbijeenkomst na de zomer 2024

Het convenant wordt op 23 mei aanstaande ondertekend door de wethouders Economische Zaken van de Peelgemeenten. Het convenant is direct daarna van kracht. Het risico op onrendabele toppen van tussentijdse grondverwerving wordt daarmee gedeeld. De ondertekening vindt plaats onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraden daar uiterlijk op 1 oktober 2024 mee instemmen.

Na de zomer wordt het vervolgens in uw raadsvergadering ter bekrachtiging voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van,
de secretaris, de burgemeester,

- 5 SEP. 2025

Zaak nr: 3271356
ZT:

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

AANTEKENEN

Aan het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Deurne
Postbus 3
5750 AA DEURNE

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Datum
1 september 2025
Ons kenmerk
C2360963/6175970 /
Uw kenmerk
-

Contactpersoon

Telefoon

Email

Bijlage(n)

Onderwerp

Voornemen tot het verstrekken van financiering voor de ontwikkeling van het
Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost

Geacht college,

Recent hebben de colleges van de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren besloten de concept-regeling voor het oprichten van de Gemeenschappelijke Regeling Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost voor te leggen aan hun gemeenteraden. Ook wordt aan de gemeenteraden gevraagd om kaders voor het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost vast te stellen.

In beide voorstellen wordt benoemd dat de grondexploitatie op eindwaarde momenteel nog een negatief resultaat laat zien en dat de inzet van de provincie Noord-Brabant is om mee te doen aan het verkleinen van de financiële risico's en de mogelijke onrendabele top. Met deze brief bevestigt ons college deze inzet, waarbij wij voornemens zijn om dit vorm te geven door het verstrekken van financiering voor de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost.

Belangrijke overwegingen voor de inzet van ons college is onze waardering voor de verantwoordelijkheid die de zes gemeenten gezamenlijk willen nemen om tot een nieuw regionaal bedrijventerrein te komen dat voorziet in ruimte voor (met name) grootschalige werkmilieus waar zowel kwantitatief als kwalitatief een grote regionale behoefte aan is.

De door uw raden vastgestelde Visie Werklocaties Metropoolregio Eindhoven benoemt dat het hierbij gaat om ruimte voor het laten doorgroeien van reeds in de regio gevestigde bedrijven die actief zijn in onder andere de automotive, agro, food en HTSM. En het gaat om ruimte voor bedrijven van buiten die de economische structuur van De Peel versterken en van meerwaarde zijn voor het Brainport ecosysteem (voor logistieke bedrijven is brainportverbondenheid randvoorwaarde).

In lijn met de Uitvoeringsagenda Regionaal Programma Werklocaties d.d. juli 2025 zal in Zuidoost-Brabant ook op andere locaties dan Brainport-Oost nog bijkomende ruimte gevonden moeten worden voor de werkmilieus grootschalige productie en grootschalige brainportverbonden logistiek.

Naast het voorzien in werkmilieus waar regionaal grote behoefte aan bestaat, zien wij de ontwikkeling van een grootschalig regionaal bedrijventerrein in het gebied Lungendonk-Varenschut als belangrijke meerwaarde ten opzichte van een versnipperde ontwikkeling op meerdere locaties in Helmond, de Peelgemeenten en voor het Stedelijk Gebied Eindhoven. Dit gaat mede over de mogelijkheden voor een robuuste inpassing als het voorkomen van afwenteling van effecten op de omgeving. Het totaal zien wij als voorbeeld voor soortgelijke ontwikkelingen in (Zuidoost-)Brabant.

Ons voornemen markeert een positieve grondhouding ten aanzien van het verstrekken van financiering voor de realisatie van Brainport-Oost. Wij spreken daarbij het voornemen uit om – onder nader in te vullen voorwaarden – financiering te verstrekken aan de op te richten Gemeenschappelijke Regeling voor de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost. In de formele termen van onze Algemene subsidieverordening Noord-Brabant betreft deze financiering een subsidie in de vorm van een geldlening, waarvoor rentebetalingen en aflossingsverplichtingen van toepassing zijn.

Datum

1 september 2025

Ons kenmerk

C2360963/6175970

De nader in te vullen voorwaarden zijn gerelateerd aan de financiering zelf én aan het bereiken van de gezamenlijke beleidsdoelen van de provincie en de gemeenten, waar met de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost aan bijgedragen moet worden.

Datum

1 september 2025

Ons kenmerk

C2360963/6175970

Voorbehoud en juridische overwegingen

Wij willen met deze brief uitspreken een positieve grondhouding te hebben voor het uitwerken van de nader in te vullen voorwaarden en de opzet van de financiering voor ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost.

Dit voornemen is geen toezegging in die zin dat de financiële middelen ook daadwerkelijk worden verstrekt. Hierover vindt in latere fases verdere interne provinciale besluitvorming plaats. Daarbij zal gekeken worden naar onder meer de toegevoegde waarde (maatschappelijk rendement), het financieel rendement, de risicobeheersing door de GR en de interne risico-afdekking binnen de provincie.

Hierbij geldt dat wij de aanvraag van de nog op te richten GR Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost te zijner tijd zullen toetsen aan de Algemene subsidieverordening Noord-Brabant en overige relevante wet- en regelgeving, waaronder de regelgeving rond staatssteun. Wij benadrukken dat de subsidie in de vorm van een geldlening voor de realisatie van het regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost afhankelijk is van Wensen en Bedenkingen van Provinciale Staten en een positief definitief besluit van Gedeputeerde Staten.

Na het succesvol doorlopen van de besluitvorming over de concept-regeling en de definitieve regeling voor de GR Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost in alle betrokken colleges en gemeenteraden, zien wij de aanvraag voor de subsidie in de vorm van een geldlening graag tegemoet. Vanzelfsprekend staat het uw college vrij deze brief met uw gemeenteraad te delen ten behoeve van de beraadslagingen.

Datum

1 september 2025

Ons kenmerk

C2360963/6175970

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

5.1.2.e

5.1.2.e

Provincie Noord-Brabant
Postbus 90151 5200MC 's-HERTOGENBOSCH the Netherlands .

Frankering betaald



R Aangetekend

D-A-1

GEMEENTE DEURNE

Postbus 3

5750AA DEURNE

3SHJRK276045506

Recommandé

NL

P2202



3SHJRK276045506



	HT-F	BT-DO 1208/ BT-DO 3010(Z)
--	------	------------------------------

Postbus 3 5750AA

Naam: DNE-I

Adres: Industrieweg 12G, 5753PC DEURNE



An aerial photograph of a rural landscape, likely in the Netherlands, showing a patchwork of green and brown agricultural fields. A small cluster of buildings is visible in the lower center. A dark, winding line, possibly a road or canal, runs through the upper left. A solid green rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

**Toelichting aanbevelingen
Regionaal bedrijventerrein
Brainport Oost**

Ontwikkeling regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost

Betreft: Toelichting aanbevelingen Regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost
Veghel, 20 april 2023

In de toelichting Haalbaarheidsonderzoek Regionaal bedrijventerrein Brainport Oost is het globale financiële resultaat gegeven van de 5 onderzoeklocaties. Daarnaast zijn per locatie een aantal aanbevelingen opgenomen om het financiële resultaat te verbeteren.

In deze notitie geven wij een indicatie van de financiële gevolgen als aanbevelingen worden doorgevoerd.

In algemene zin moeten een aantal kanttekeningen geplaatst worden:

- De aanbevelingen zijn vertaald naar een financiële impact. Met deze financiële impact kan het eerder berekende resultaat uit het haalbaarheidsonderzoek worden gecorrigeerd.
- De verbeteringen zijn nominaal doorgerekend met uitzondering van de scenarioberekeningen van het verhogen van het percentage uitgifbaar.
- De analyse van de verbeteringen is net als de haalbaarheidsanalyse op basis van globale inschatting en kengetallen verricht;
- We hebben ons hierbij gericht op de financiële gevolgen van de verbeteringen. De gevolgen voor onder andere de landschappelijke inpassing en de stedenbouwkundige invulling van het terrein zijn hierbij niet meegenomen;
- Het verhogen van het percentage uitgifbaar geeft de grootste financiële verbetering. Voor een aantal locaties komt daarmee het aantal ha netto uitgifbare gronden boven de verwachte behoefte;
- Iedere verbetering is afzonderlijk doorgerekend (ceteris paribus). Het zijn dus afzonderlijke scenario's zonder cumulerend effect. Het is daarom niet mogelijk om de financiële resultaten van de verbeteringen bij elkaar op te tellen;

Achterbroek

Het negatieve resultaat uit de haalbaarheidsanalyse kan positief worden als het percentage uitgiftebaar wordt verhoogd. Voor deze locatie zorgt dit wel tot een over programmering. Het verkleinen van het plangebied zoals in de andere verbetervoorstellen is opgenomen kan dit (deels) ondervangen en zorgt voor een verdere verbetering van het resultaat.



Achterbroek			
Resultaat basisberekening		-14.693.000	
Scenario's		Kanttekeningen en/of uitgangspunten	
Verhogen % uitgiftebaar		70% -> 81 ha netto en daarmee een overstijging van de behoefte landschappelijke inpassing onder druk minder civiel en meer opbrengsten (inclusief tijdeffecten)	
	verbetering bij 65%	16.600.000	
	verbetering bij 70%	33.500.000	
Zichtlocatie A67		afhankelijk of behoefte aanwezig is voor het voorgestelde programma	
Hogere grondwaarde			
	ca. 1,4 km² aan zichtlocaties	280.000 m²	percelen van 3ha = 200*150 m²
	Verbetering	4.200.000	stijging grondprijs (180 -> 195) o.b.v. grondprijs zichtlocatie o.b.v. rondweg Eindhoven (Parkforum)
Kantoren			
	6 percelen met kantoren à 0,5 ha	30.000 m²	
	Vebetering	2.100.000	Verschil grondwaarde (180 -> 250) o.b.v. grondprijs kantoren o.b.v. Son en Breugel Ekkersrijt (€231- €284)
Vervallen aankoop deel bestaande bebouwing		mogelijk vervallen extra uitgiftebaar door inpassing en inefficiënte verkaveling	
Vervallen plangebied noordzijde		noordzijde Kerkenhuis en zuidzijde Achterbroek vanaf nr 18	
	minder verwervingskosten	11.300.000	
	minder sloopkosten	700.000	
	vervallen civiele kosten	1.900.000	
	vervallen uitgiftebaar o.b.v. 60% uitgiftebaar	-8.300.000	
	Verbetering	5.600.000	
Vervallen plangebied westzijde		Kerkenhuis 6 t/m 12	
	minder verwervingskosten	6.500.000	
	minder sloopkosten	300.000	
	vervallen civiele kosten	1.500.000	
	vervallen uitgiftebaar o.b.v. 60% uitgiftebaar	-6.600.000	
	Verbetering	1.700.000	
Extra gebied noordzijde		mogelijk nog belemmering van agrarisch bedrijf buiten plangebied	
	aankoop agrarische grond (ca. 6 ha)	-1.800.000	
	extra civiele + overige kosten	-2.900.000	
	meer uitgiftebaar o.b.v. 60% uitgiftebaar	6.200.000	
	Verbetering	1.500.000	









Lungendonk

Voor locatie Lungendonk geldt een gelijke mogelijkheid als de locatie Achterbroek om het resultaat positief te laten worden. Gelet op het resultaat van de basisberekening moeten er dan wel verdergaande concessies gedaan worden aan de ruimtelijke kwaliteit en/of het creëren van een overgangszone voor de bestaande bebouwing.



Lungendonk			
Resultaat basisberekening		-23.960.000	
Scenario's		Kanttekeningen en/of uitgangspunten	
Verhogen % uitgeefbaar			70% -> 105 ha netto en daarmee een overstijging van de behoefte
	verbetering bij 65%	20.500.000	landschappelijke inpassing onder druk
	verbetering bij 70%	43.200.000	minder civiel en meer opbrengsten (inclusief tijdeffecten)
Inpassen bouwring naast N612			landschappelijke inpassing onder druk
	minder verwervingskosten	19.800.000	mogelijk vervallen extra uitgeefbaar door inpassing en inefficiënte verkaveling
	minder sloopkosten	1.000.000	
	vervallen civiele kosten	2.300.000	
	vervallen uitgeefbaar o.b.v. 60% uitgeefbaar	-10.500.000	
	Verbetering	12.600.000	
Inpassen zonnevelden			
	minder verwervingskosten	4.700.000	
	vervallen civiele kosten	3.700.000	
	vervallen uitgeefbaar o.b.v. 60% uitgeefbaar	-16.800.000	
	Verslechtering	-8.400.000	



Someren-Noord

Someren-Noord laat in basis al een omvangrijk negatief resultaat zien. De voorgestelde verbeteringen zullen niet resulteren in een positief resultaat.

Someren-Noord			
Resultaat basisberekening		-83.023.000	
Scenario's		Kanttekeningen en/of uitgangspunten	
Verhogen % uitgeefbaar			70% -> 102 ha netto en daarmee een overstijging van de behoefte landschappelijke inpassing onder druk minder civiel en meer opbrengsten (inclusief tijdseffecten)
	verbetering bij 65%	20.200.000	
	verbetering bij 70%	38.700.000	
Inpassen bedrijven			landschappelijke inpassing onder druk
	minder verwervingskosten	7.900.000	
	minder sloopkosten	200.000	
	vervallen civiele kosten	500.000	
	vervallen uitgeefbaar o.b.v. 60% uitgeefbaar	-2.200.000	
	Verbetering	6.400.000	



Someren-Eind

Someren-Eind laat al een positief resultaat zien. Dit resultaat kan nog verder verbeterd worden. Door de ligging grenzend aan de Kievitsloop geldt voor deze locatie wel de vraag of het percentage uitgeefbaar kan worden opgehoogd.

Someren-Eind			
Resultaat basisberekening		6.864.000	
Scenario's		Kanttekeningen en/of uitgangspunten	
Verhogen % uitgeefbaar			
	verbetering bij 65%	9.700.000	landschappelijke inpassing onder druk minder civiel en meer opbrengsten (inclusief tijdeffecten)
	verbetering bij 70%	19.500.000	
Gronden oostzijde			
	extra verwervingskosten	-3.000.000	rekeninghoudende met aanleg hoofdontsluiting
	extra sloopkosten	-100.000	
	extra civiel	-3.500.000	
	meer uitgeefbaar o.b.v. 60% uitgeefbaar	7.900.000	
	Verbetering	1.300.000	

Varenschut

De aanwezige bebouwing zorgt voor het negatieve exploitatieresultaat. Op basis van de verbetervoorstellen is geen positief resultaat te verkrijgen.



Varenschut			
Resultaat basisberekening		-24.233.000	
Scenario's		Kanttekeningen en/of uitgangspunten	
Verhogen % uitgeefbaar			
	verbetering bij 65%	4.500.000	landschappelijke inpassing onder druk
	verbetering bij 70%	8.600.000	minder civiel en meer opbrengsten (inclusief tijdseffecten)
Vervallen stortplaats			
	minder verwervingskosten	500.000	perceel S 126
	vervallen saneringskosten	5.000.000	
	Vervallen uitgeefbaar	-1.800.000	
	Verbetering	3.700.000	
Zelfrealisatie			
	vervallen verwervingskosten	2.700.000	slechts anterior mogelijk, exploitatieplan mogelijk macro-aftopping
	vervallen sloop	300.000	eigenaar geeft zelf gronden uit, gemeente zorgt voor planontwikkeling en civiele werkzaamheden
	vervallen uitgeefbaar	-9.100.000	minder risico voor gemeente
	exploitatiebijdrage	6.100.000	
	Verbetering	-	



kort en grondig



Kantoor Rotterdam

Straatweg 233, 3054 AH Rotterdam

Kantoor Veghel

Verlengde Noordkade 10-12, 5462 EH Veghel

Postadres

Postbus 33180, 3005 ED Rotterdam

www.grondgidsen.nl

info@grondgidsen.nl

T: 085 236 9100

KVK 82560579

An aerial photograph of a rural landscape, likely in the Netherlands, showing a patchwork of green and brown agricultural fields. A small cluster of buildings is visible in the lower center. A dark, winding line, possibly a road or canal, runs through the upper left. A green rectangular text box is positioned in the upper right corner.

**Toelichting
Haalbaarheidsonderzoek
Regionaal bedrijventerrein
Brainport Oost**

Ontwikkeling regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost



Betreft: Toelichting haalbaarheidsonderzoek Regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost
Veghel, 7 april 2023

In de uitgangspuntennotitie HBO Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost zijn een vijftal onderzoek locaties opgenomen voor het realiseren van een nieuw regionaal bedrijventerrein.

Voor deze locaties zijn een globale haalbaarheidsanalyses uitgevoerd waarvan de resultaten in deze toelichting zijn opgenomen. Ook zijn per locatie aandachtspunten, kansen en aanbevelingen beschreven die gerelateerd aan de verwervingsstrategie en financiële uitvoerbaarheid.

Haalbaarheidsanalyse

Voor de vijf onderzoek locaties zijn grondexploitatieberekeningen opgesteld. De samenvatting van deze berekeningen is in de onderstaande tabel af te lezen.

omschrijving (bedragen x € 1.000)	Achterbroek	Lungendonk	Someren Eind	Someren Noord	Varenschuil
nominale kosten	€ 122.330	€ 158.413	€ 64.177	€ 197.009	€ 55.290
verwerving	€ 67.530	€ 89.314	€ 26.738	€ 121.307	€ 30.079
bouw- en woonrijp maken (incl. sloep)	€ 40.797	€ 50.404	€ 27.548	€ 57.018	€ 21.522
plankosten, vtu en overige kosten	€ 17.568	€ 22.451	€ 10.925	€ 23.435	€ 6.415
nominale opbrengsten	€ 121.526	€ 157.824	€ 75.470	€ 152.666	€ 37.104
bouwgrond bedrijventerrein	€ 121.526	€ 157.824	€ 75.470	€ 152.666	€ 37.104
effecten parameters en rente	€ 13.890	€ 23.370	€ 4.429	€ 38.681	€ 6.048
financieel resultaat	bedrag	bedrag	bedrag	bedrag	bedrag
nominale waarde	€ (803)	€ (589)	€ 11.293	€ (44.343)	€ (18.186)
eindwaarde per 31-12-2039	€ (34.693)	€ (23.960)	€ 6.864	€ (83.023)	€ (24.233)
netto contante waarde per 1-1-2023	€ (30.493)	€ (16.124)	€ 5.412	€ (55.872)	€ (20.683)

Er is nog geen stedenbouwkundige opzet per locatie opgesteld. Daarom is de berekening gebaseerd op kengetallen. Belangrijkste onderscheid tussen de verschillende locaties komt tot uitdrukking in de omvang van het gebied en de verwervingskosten. Bij de bepaling van de verwervingskosten voor de woningen is aansluiting gezocht bij de WOZ-waarde (vermeerderd met bijkomende kosten) en voor de overige objecten is gekeken naar de specifieke functie. Omdat de waardering afhankelijk is van het gebruik en status van de objecten en daarmee het financieel resultaat sterk beïnvloeden, adviseren wij om de waarde van een aantal specifieke objecten binnen de onderzoek locaties op basis van een geveltaxatie te laten bepalen.

Voor de inschatting van de verkoopopbrengsten van de bouwrijpe grond is een vergelijk gemaakt van de actuele grondprijzen binnen de regio. Belangrijke kanttekening hierbij is dat de grondprijs van de gemeente Venlo beduidend lager ligt dan de prijzen binnen Brainport-Oost.

Actueel aandachtspunt bij de ontwikkeling van een nieuwe bedrijventerreinen is de energiecongestie. Bij de doorrekening is geen rekening gehouden met aanvullende (tijdelijke) maatregelen. Mogelijk dat door de doorlooptijd van de grondverwerving en de planontwikkeling dit probleem bij de uitgifte van de bouw kavels niet meer actueel is. Het is wel aan te bevelen om over de gevolgen van de energiecongestie vroegtijdig duidelijkheid te krijgen.

Achterbroek

Ligging naast A67
Geclusterde bebouwing noordoostzijde
Veel onbebouwde percelen



Voor meerdere locaties geldt dat de contour van het zoekgebied grillig is vormgegeven. Bij de verdere planuitwerking kan een betere afbakening van het gebied leiden tot een doelmatigere verkaveling of kunnen onnodige verwervingskosten worden voorkomen. Dit is ook het geval bij de locatie Achterbroek.

Bij het gebied Achterbroek is de bestaande bebouwing voornamelijk aan de noordzijde van het gebied gelegen. Deze bebouwing bestaat uit woningen en een aantal (agrarische) bedrijven en kunnen mogelijk worden ingepast. Buiten het zoekgebied liggen aan de noordoostzijde een aantal bedrijven met aangrenzend onbebouwde percelen. Wij adviseren nader te onderzoeken of het mogelijk is om de bedrijven met bijbehorende onbebouwde gronden bij de ontwikkeling te betrekken.

Een groot voordeel van de locatie Achterhoek is de directe ligging tegen de A67. Door deze zichtlocatie ontstaat de kans om de opbrengstpotentie van de bouwgronden te verhogen. Dit kan verder worden versterkt door het toevoegen van andere functies zoals kantoren.

De directe aansluiting op de A67 zorgt voor een goede bereikbaarheid. Dit maakt de verkoopbaarheid van de gronden en mogelijk ook de opbrengstpotentie van deze locatie beter dan de overige locaties. Om het terrein goed te kunnen ontsluiten zal een aanpassing van de bestaande infrastructuur noodzakelijk zijn. In de doorrekening is daarom rekening gehouden met een gedeeltelijk verbreding van de N612.



Lungendonk

*Noordzijde integreren in planopzet
Zonnevelden inzetten voor plangebied
Uitkoop agrarische bedrijven*



Het zoekgebied Lungendonk ligt aan de zuidzijde van Helmond. De huidige infrastructuur zorgt voor een goede verbinding met bedrijventerrein BZO8. Deze verbinding kan worden benut en verder versterkt door het opwaarderen van de ontsluiting op de N612. Binnen het plangebied liggen een aantal recent gerealiseerde zonnevelden. Dit biedt kansen om de velden te integreren in de planopzet. Daarmee komen niet alleen de verwervingskosten te vervallen, maar kan mogelijk worden voorzien in een deel van de energiebehoefte van het nieuwe terrein.

Aan de zuidzijde van het gebied zijn een aantal grote agrarische bedrijven gevestigd. Uiteraard kennen deze bedrijven een hoge verwervingsprijs, maar door de verwerving kan een deel van de stikstofopgave intern worden gesaldeerd. Overigens zal bij alle locaties geanalyseerd moeten worden welke investering moet worden verricht om te voldoen aan de stikstofeisen.



De bebouwing aan de noordzijde van het plangebied en de bebouwing grenzend aan de N612 zorgen ook voor grote verwervingskosten. Een gedeelte van deze bebouwing heeft een bedrijfsmatige functie waardoor deze mogelijk kunnen worden ingepast in het nieuwe terrein. Hierdoor vervallen niet alleen de verwervingskosten, maar ook de kosten voor het slopen en het bouw- en woonrijp maken.

Someren-Noord

*Hoge verwervingskosten
Financieel en maatschappelijk niet rendabel
Kans als uitbreiding bestaand lokaal bedrijventerrein*



Binnen de onderzoeklocatie Someren-Noord zijn een groot aantal woningen in het duurdere segment gelegen. Een aantal van deze woningen is momenteel zelfs nog in aanbouw. Deze woningen zijn voornamelijk centraal en aan de westzijde van het plangebied gesitueerd. Hierdoor is het niet mogelijk om de woningen in te passen of buiten de ontwikkeling te laten. Naast deze bebouwing zijn een aantal grootschalige agrarische bedrijven binnen het plangebied aanwezig, waardoor de verwervingskosten van deze locatie erg hoog zijn. Ook hier ontstaat dan de mogelijkheid om het stikstof intern te salderen. Door de grote hoeveelheid bebouwing is het plan zowel financieel als ook maatschappelijk niet rendabel.

Wat de locatie verder bemoeilijkt is de doorkruising met de Provincialeweg en de woonwijk aan de zuidzijde. Daarnaast spelen kosten voor de technische maatregelen voor waterberging van het stedelijk gebied en verontreiniging die diffuus door het plangebied is gelegen en rol.



Eventuele optimalisatie van het resultaat is mogelijk door een bestaande objecten in te passen. Denk hierbij aan het bouwcentrum.

De onderzoek locatie is momenteel georiënteerd rondom de Provincialeweg. Bij een oriëntatie richting de Kleine Aa, direct aan de N266 zullen de verwervingskosten aanzienlijk lager liggen. Daarmee verbeterd het financieel resultaat ten opzichte van de huidige locatie.

Someren-Eind

Ontsluiting van het terrein

Gronden oostzijde

Lage verwervingskosten

Locatie van het gebied



Het plangebied wordt aan de westzijde begrenst door de Kievitsloop. Door de ontwikkeling van het gebied ontstaat de kans om de zone rondom deze loop met externe middelen in te richten. Keerzijde zijn mogelijk kosten voor het versterken van de waterkering.

De begrenzing aan de oostzijde kan geoptimaliseerd worden. Door deze grotendeels onbebouwde gronden bij de ontwikkeling te betrekken verbetert het resultaat en ontstaat een directe ontsluitingsmogelijkheid op de N266.

Binnen het zoekgebied zijn ook weinig opstallen aanwezig. Hierdoor zijn de verwervingskosten voor deze locatie betrekkelijk laag.

Kanttekening bij deze locatie is de decentrale ligging en de afstand tot andere verkeersaders.

Varenschut

Weinig eigenaren waarvan 1 ontwikkelaar

Gebied noordzijde

Stortplaats



Binnen het plangebied zijn twee grootschalige glastuinbouwbedrijven gelegen waardoor minder eigenaren betrokken zijn bij de verwerving. Een van deze bedrijven is in eigendom van een ontwikkelaar (blauwe contour). Mogelijk dat deze eigenaar bereid is om zijn gronden te ontwikkelen naar een nieuw bedrijventerrein en sprake kan zijn van kostenverhaal.



Belangrijk aandachtspunt is de aanwezige voormalige vuilstort. De saneringskosten die hiermee samenhangen kunnen erg omvangrijk zijn. Dit verdient nader onderzoek wat de omvang van de saneringskosten zijn of welke beperkingen hierdoor zijn.

Doordat het zoekgebied is gelegen in een beekdal kunnen er aanvullende kosten zijn voor een goede waterhuishouding zowel binnen als buiten het plangebied.

kort en grondig



Kantoor Rotterdam

Straatweg 233, 3054 AH Rotterdam

Kantoor Veghel

Verlengde Noordkade 10-12, 5462 EH Veghel

Postadres

Postbus 33180, 3005 ED Rotterdam

www.grondgidsen.nl

info@grondgidsen.nl

T: 085 236 9100

KVK 82560579



Uitvraag

procesondersteuning Regionaal Bedrijventerrein De Peel/Brainport-Oost

Inleiding

De Peelgemeenten vinden de beschikbaarheid en de nabijheid van een regionaal terrein voor het lokale bedrijfsleven van groot belang. Zodra bedrijven op een lokaal terrein onvoldoende ruimte hebben om verder te groeien, moeten zij kunnen verhuizen naar een regionaal terrein, zonder dat de woon-werk afstand voor werknemers te groot wordt. Bovendien is het vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening en de kwaliteit van het landschap daarnaast wenselijk om grootschalige bedrijven te clusteren op regionale terreinen en niet verspreid te faciliteren aan de randen van kleine kernen.

Gezamenlijke ambitie

De Peelgemeenten onderkennen dit gezamenlijke belang en willen zich inzetten voor het ontwikkelen van regionaal bedrijventerrein. Een modern werklandschap dat vraaggericht en complementair aan het huidige aanbod ontwikkeld moet worden. Deze ambitie is verankerd in de Programmering bedrijventerreinen De Peel 2020.

Eerste stap

Vooruitlopend hierop is vanaf begin 2020 gestart met een eerste stap. Dit betreft een locatiestudie waarbij verkend is welke zoekgebieden in aanmerking komen voor het realiseren van een bedrijventerrein met een omvang van 150 ha bruto. Dit heeft geleid tot een shortlist van locaties. Naar deze locaties dient nader onderzoek gedaan te worden. Daarbij moet dan ook een link gelegd worden met lopende ontwikkelingen en bestaande kaders (zoals Ruimtelijk Afwegingskader De Peel, MIRT, de Ontwikkelstrategie De Peel), met bestaand regionaal/lokaal beleid en nieuwe opgaven en kansen rondom infrastructuur, mobiliteit en landschap.

Draagvlak op meerdere niveaus is van cruciaal belang voor het welslagen van dit majeure project. Ten eerste is in de Peel en Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Daarnaast zijn er vele andere belanghebbenden te benoemen, zoals Provincie Noord-Brabant, Waterschap en het regionale bedrijfsleven. Het proces volgt het 'Stappenplan Regionaal Bedrijventerrein De Peel/Brainport Oost' (zie bijlage). Fase 1 is recent afgerond. Voor fase 2 is er behoefte aan externe procesondersteuning.

Opdracht

We procesmanager krijgt de opdracht om:

- Te komen tot één of meerdere voorkeurslocatie(s)
- Een programma van eisen voor het terrein op te stellen
- Een communicatiestrategie te ontwikkelen en uit te voeren
- Draagvlak bij alle relevante stakeholders te creëren en te borgen

Taken en verantwoordelijkheden

- Nadere uitwerking van uitgangspunten, zowel kwantiteit (hectaren) als kwaliteit (aansluitend op de wensen en eisen vanuit de Peel en SGE), resulterend in een Programma van Eisen (thematiek, werkmilieus, infrastructuur/bereikbaarheid, energie, duurzaamheid, etc.)
- Begeleiden van het verdiepende en verbrede haalbaarheidsonderzoek naar de shortlist op alle ruimtelijke en economische uitgangspunten en randvoorwaarden (o.a. ontsluiting/infrastructuur, relatie met omgeving, positie binnen de markt, vraagontwikkeling,

etc.), als ook politiek en maatschappelijk draagvlak. Reacties van colleges op de shortlist dienen meegenomen te worden.

- Borging van het bestuurlijk draagvlak bij de gemeenten in Peel (in het bijzonder de gemeenten waar het terrein mogelijk land), SGE, subregio's in Zuidoost-Brabant en Provincie Noord-Brabant.
- Nadere duiding geven aan hoe het terrein past binnen het vraaggericht ontwikkelen.
- Leiden en voorbereiden van de Ambtelijke werk groep en Stuurgroep Peel-SGE.
- Sluiten van een intentie-/samenwerkingsovereenkomst met alle relevante stakeholders, inclusief de Provincie Noord-Brabant.

Beoogd eindresultaat

De boogde eindproducten in deze fase zijn:

- Nader haalbaarheidsonderzoek shortlist, leidend tot voorkeurslocatie(s), o.b.v. globale MER procedure.
- Programma van Eisen (kwantiteit en kwaliteit), inclusief de basis van een organisatie- en exploitatiemodel
- Overeenkomst met noodzakelijke partners, over ambitie, uitgangspunten en verantwoordelijkheden.
- Alle noodzakelijk bestuurlijke afstemming en besluitvorming die voortvloeit uit het bovenstaande.

Het is mogelijk dat voor het bovenstaande nog aanvullende inhuur van expertise nodig is. Dat wordt in overleg met de opdrachtgever bekeken.

Na fase 2 volgt een go / no-go besluit.

Kennis en ervaring

Voor onze procesmanager vragen wij:

- Naast affiniteit met bedrijventerreinontwikkeling, ook aantoonbare ervaring als procesmanager in majeure projecten in het ruimtelijk-economisch domein;
- Gedegen kennis van en ervaring met het uitvoeren van haalbaarheidsonderzoeken, zowel markttechnisch als financieel;
- Ruime kennis van Ruimtelijke Ordening, Verkeer & Vervoer en Milieu;
- Een flinke dosis politiek-bestuurlijk gevoel;
- Kent de wereld van overheden en bedrijven;
- Bij voorkeur een actueel netwerk van relevante stakeholders in de omgeving Zuidoost-Brabant en Provincie Noord-Brabant.

Competenties

De volgende competenties achten wij van belang:

- Ambitieuze en resultaatgericht;
- Verbindend tussen relevante stakeholders;
- Enthousiasmeert en krijgt relevante stakeholders mee in het proces;
- Creëert kansen en gaat uitdagingen niet uit de weg;
- Diplomatiek waar nodig c.q. gewenst, maar durft ook te zeggen waar het op staat;
- Goede communicatieve en redactionele vaardigheden.

Planning

Geplande doorlooptijd bedraagt 12 maanden, met een beoogde start in **juli 2021**. We schatten de benodigde tijdsbesteding op 2,5 dag per week. Het procesontwerp en de planning worden in afstemming met extern procesmanager verder uitgewerkt.

Voorstel aan raad

Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost.

Status: openbaar

1. Inleiding

Vanwege het locatieonderzoek voor het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost is in september 2023 door de colleges van de grondgebied-gemeenten Someren en Helmond het voorlopige voorkeursrecht Gemeenten conform de destijds geldende Wvg¹ gevestigd op de gecombineerde voorkeurslocatie Lungendonk/Varenschut. 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. opgenomen dat:

- het Wvg-gebied Lungendonk met ca. 50 ha verkleind wordt, zodat het combineerde Wvg-gebied Lungendonk-Varenschut dan 100 ha bruto bedraagt²;
- uiterlijk in de Somerense raad van juli 2024 een (concept) model gepresenteerd wordt, met daarin ten minste:
 - een samenwerkingsovereenkomst van de deelnemende gemeentes;
 - een exploitatiebegroting voor de planvormingsfase;
 - een organisatie-opzet.

De stuurgroep heeft besloten om de samenwerking tussen de deelnemende gemeenten tot uitdrukking te brengen het Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (bijlage 1). De werkingsduur hiervan is tot 1 juli 2025, maar de stuurgroep is van mening dat een eerste proeve van de 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 samenwerkings-model, inclusief een uitgewerkt governance-model en keuze voor een samenwerkingsvehikel. 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. Hierin voorziet het convenant in het eerste element wat gevraagd wordt in het concept-model in het amendement.

In 2024 is door de RBT-projectorganisatie aan de drie onderdelen uit het concept-model voor de Somerense raad gewerkt. Daarbij is geconstateerd dat voor een samenwerkingsovereenkomst (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 worden meegenomen in de SOK later dit jaar. 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

¹ Nu hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

² Hoofdzakelijk om tegemoet te komen aan levende bezwaren bij inwoners van Someren, voornamelijk dat de beoogde omvang van 150 ha als niet passend bij de schaal van Someren wordt ervaren. Deze afschaling is in februari 2024 geëffectueerd waarover de raden per RIB zijn geïnformeerd (evenals bij de voorlopige Wvg-vestiging in sept. 2023 en de definitieve vestiging dec. 2023).

reductie, vergen tijd. Op basis hiervan wordt voorzien dat duidelijkheid over de inhoud en opzet van de SOK pas in het najaar 2024 te verwachten is.

De gemeenteraad van Someren heeft op 4 juli jl. het besluit genomen over het concept-model, met daarin opgenomen het door de colleges van de Peelgemeenten getekende convenant, inhoudende dat.....

Daarom vragen wij u nu om:

2. Advies

1. In te stemmen met het Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (bijlage 1).
2. In te stemmen met de (maximale) garantstelling van € 300.000,-- , zoals omschreven in artikel 4.5 van het convenant, voor de duur van de werking van het convenant.

3. Beoogd effect

Dit convenant vormt de opmaat naar wat moet leiden tot een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Als zodanig benadrukt het convenant het samenwerkingselement tussen de zes partners (zolang de kring der participanten ook van buiten de Peelregio nog niet definitief is). Ook regelt het, in geval dat samenwerking in een regionaal bedrijventerrein niet tot stand komt, de onderlinge afspraak dat de convenant-partners zich gezamenlijk garant stellen voor de onrendabele top en bijkomende kosten vanwege aankopen die voortvloeien vanuit de Wvg-vestiging Lungendonk/Varenschut, voor wat betreft de periode dat er tussen hen nog geen samenwerkingsovereenkomst (SOK) is. Daarmee vormt het convenant een overbruggingsregeling om de grondgebied-gemeenten comfort te bieden zolang er nog geen definitieve SOK is.

4. Argumenten

1.1 Samenwerkende partners

Dit betekent dat de in de convenant samenwerkende partners als dragende organisaties worden gezien. Toelating van andere (uitsluitend publieke) partners³ van buiten de Peel in de aanloop naar de SOK wordt als mogelijkheid opengehouden. 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 grondprijzadviezen opgevraagd.

³ Via het POHO SGE wordt gekoerst op het ondertekenen van een intentieverklaring om aan te sluiten bij het project.

Daarnaast is uit contacten met de provincie Noord-Brabant gebleken dat men de mogelijkheden wil beschouwen 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 zijn een aantal verdere optimalisatie taken genoemd, welke nu ambtelijk worden uitgewerkt. Dat zijn bijvoorbeeld: een gefaseerde ontwikkeling waardoor 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 positief collegebesluit genomen over het convenant. Het convenant is vervolgens ondertekend door de wethouders EZ van de Peelgemeenten, waarmee voor de grondgebied-gemeenten de verlangde support voelbaar en tastbaar te gemaakt is.

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 toegevoegd in artikel 4.5 van het convenant.

5. Kanttekeningen

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 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 er toe leiden dat de Wvg 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. Snel groeiende, innovatie 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 wat gehandhaafd is gebleven, 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.

6. Financiën

Elke gemeente draagt jaarlijks bij aan de kosten van het proces, wat uiteindelijk leidt tot een gedragen projectorganisatie, een projectbegroting, een samenwerkingsmodel, en de inrichting van het samenwerkingsvehikel. Ook de planvorming met de daarvoor benodigde onderzoeken en ondersteuning door externe specialisten behoort daarbij. De bijdragen van € 100.000,-- per gemeente (toegezegd voor 2023, 2024 en 2025) zijn volgens de meerjarenplanning toereikend voor de gestelde procesdoelen.

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 zijn zouden zijn gemaakt. In het voorkomende geval wordt dit risico becijferd op basis van de gemaakte afspraken in het convenant. Het risico dat elke gemeente daarbij loopt is gemaximeerd tot € 300.000,-.

Het geprognosticeerde (ruwe eerste) financiële resultaat van ca. € 25 miljoen verlies heeft nadere optimalisatie. Elke eventuele korting vanuit de provincie op de marktconforme rente met een procentpunt, levert een lastenverlichting van ca. € 6,5 miljoen op. Met de resultaten van de verdere nog openstaande optimalisaties kan dit leiden tot een naar evenwicht tenderend grex-resultaat. Deze resultaten dienen te worden verwerkt in de definitieve projectbegroting, welke te zijner tijd tezamen met de samenwerkingsovereenkomst (SOK) door de stuurgroep RBT begin 2025 aan de colleges wordt aangeboden voor definitieve besluitvorming tot samenwerking.

Voor de goede orde wordt benadrukt dat het voorlopig geprognosticeerde verlies in geen enkel verband staat met het risico dat een gemeente nu loopt, 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.

7. Communicatie

Na de ondertekening van het convenant door de colleges van de Peelgemeenten zijn de raden per RIB hierover geïnformeerd. Externe communicatie vindt pas nu voor het eerst plaats nu de raden ook besloten hebben. Hiervoor is een persbericht opgesteld.

8. Uitvoering

Nu er een convenant aangegaan is door de colleges, en het raadsbesluit van 4 juli jl. in Someren is genomen, werkt de stuurgroep tezamen met alle stakeholders verder aan een samenwerkingsmodel, inclusief een uitgewerkt governance model en keuze voor een samenwerkingsvehikel met rechtspersoonlijkheid. Verdere duidelijkheid over de inhoud en opzet van de SOK is pas in het najaar 2024 te verwachten.

De in het voorjaar nieuw aangetreden procesmanager werkt aan de opzet van een projectorganisatie en tevens aan de uitwerking van de overige "draaiknoppen". Tevens zet hij onderwerpen als de verwervingsstrategie en het proces ontwerp/omgevingsplan verder in gang.

Qua projectorganisatie kan nu ook gemeld worden dat er naast de bestuurlijke kartrekker Tom Oomen (wethouder Financiën, economie, duurzaamheid en vastgoed te Deurne) nu ook een tweede bestuurlijke kartrekker is: wethouder John Bankers uit Asten (portefeuille: Ruimtelijk Domein). Ook zijn er twee

ambtelijke opdrachtgevers aangetreden: Robbert Halfman (gemeentesecretaris uit Deurne) en Nick Scheltens (gemeentesecretaris Geldrop-Mierlo).

Bijlage:

1. Convenant Bedrijventerrein Brainport-Oost

Voorstel shortlist regionaal bedrijventerrein

vertrouwelijk

Locatiestudie is in alle colleges vastgesteld.

De onderstaande reacties zijn ontvangen:

Asten: Motiveringsbrief ontvangen, waarin verzocht wordt om geen locaties op te nemen in de shortlist.

Deurne: Geen nadere reactie college, wel ambtelijk aangegeven dat nader onderzoek naar Deurne Zuid niet wenselijk is vanwege lopende ontwikkeling Kranenmortel-Zuid en woningbouwopgave.

Gemert-Bakel: Geen nadere reactie college

Helmond: Motiveringsbrief ontvangen waarin verzocht wordt om Kloostereind niet mee te nemen in de shortlist. Bij de locatie Varenschut voorbehoud dat alleen het noordelijk deel beschikbaar is, omdat op het zuidelijk deel natuurontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast verzoek om ook combinatie met Lungendonk te onderzoeken

Laarbeek: Het college heeft besloten om te verzoeken de locatie Peeleindseweg NIET op te nemen op de shortlist.

Someren: Geen nadere reactie college, wel in gecombineerd bestuurlijk EZ/IGA overleg aangegeven dat ook stipdonk betrokken zou kunnen worden

Daarnaast heeft het Waterschap de locatiestudie niet vastgesteld, maar wel inhoudelijk gereageerd op de locaties.

Ranking van locaties na reacties op longlist (bestuurlijk en ambtelijk):

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 ➤ Reactie Waterschap: grote wateropgave, maar wel mogelijkheden (zie MEROS). Onderzoek naar haalbaarheid nodig
Deelse Kampen	Gemert-Bakel	➤ Nog afstemmen met Gemert-Bakel ➤ Reactie Waterschap: grote wateropgave, maar wel mogelijkheden ➤ Heeft negatieve score in BRO studie
Het Broek	Geldrop-Mierlo	➤ Nog afstemmen met Geldrop-Mierlo ➤ Betrekken Waterschap De Dommel ➤ Heeft negatieve score in BRO studie

Voorstel shortlist

Colleges in de Peel hebben ingestemd met een shortlist van 3 tot 5 locaties. Van invloed op de samenstelling ervan 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 om locaties met een lage of zelfs negatief score mee te nemen in het vervolgproces. Overwegende het voorgaande wordt het volgende voorgesteld:

1. De eerste drie locaties op de aangepaste longlist (na het wegvallen van de locaties o.b.v. reacties colleges) mee te nemen als shortlist in fase 2: **Varenschut, Achterbroek en Someren-Eind**
2. De reacties van colleges bij deze locaties worden in fase 2 meegenomen en nader verkend. Concreet gaat het dan bij Varenschut om de mogelijkheden van het betrekken van een herstructurering van bestaand bedrijventerrein *Hoogeind* (Helmond) en onderzoeken van een combinatie met *Lungendonk* (Someren/Helmond). Voor Achterbroek gaat het om het beschouwen van *Stipdonk* (Someren).
3. Gezien de ligging van de locaties en importantie van de ontwikkeling op de regionale economie wordt in fase 2 ook een koppeling gemaakt met bestaande kaders en strategische ontwikkelingen ten aanzien van economie, infrastructuur en landschap (o.a. MIRT, Ruimtelijk Afwegingskader De Peel, Ontwikkelstrategie De Peel)
4. Deze shortlist en uitgangspunten voor fase 2 te laten vaststellen door de colleges (zoals al aangekondigd in het vorige collegevoorstel in maart)

Van: Griffie Deurne (griffie@deurne.nl)
Verstuurd: Wed, 7 Jan 2026 16:15:12 +0100
Aan: Gemeente Deurne
Onderwerp: ZT Regionale samenwerking Directieleden en ZT Brief aan gemeenteraad(slid) Griffie - FW: Ontwikkeling Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost
Bijlagen: 2026 01 07 Brief Peelgemeenten RBT-Oost.pdf
Categories: in zaaksysteem;coderen DIV

Beste collega,

*Graag bijgaande mail/bijlagen inboeken.
Zaaktype: Brief aan gemeenteraad(slid)
Omschrijving: Ontwikkeling Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost
Verantwoordelijke afdeling: Griffie*

Daarnaast ook graag inboeken voor de vakafdeling.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e | 5.1.2.e
Gemeente Deurne | Markt 1, 5751 BE | Postbus 3, 5750 AA | Deurne
T 5.1.2.e | 5.1.2.e @deurne.nl | I www.deurne.nl



Aanwezig maandag-donderdag

Van: 5.1.2.e

5.1.2.e <5.1.2.e@metropoolregioeindhoven.nl>

Verzonden: woensdag 7 januari 2026 15:29

Onderwerp: Ontwikkeling Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost

T.a.v.
- Colleges van burgemeester en wethouders en Gemeenteraden van de 6 Peelgemeenten

=====

Geachte colleges en gemeenteraden,

Met bijgevoegde brief informeren wij u over de ontwikkelingen met betrekking tot het Regionaal Bedrijventerrein in Brainport-Oost.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens Metropoolregio Eindhoven,
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

T: 5.1.2.e
E: 5.1.2.e @metropoolregioeindhoven.nl

