

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	GR Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost
Registratienummer:	3377119
Op voorstel B&W d.d.:	9 december 2025
Datum vergadering:	27 januari 2026
Portefeuillehouder:	Tom Oomen
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Samenvatting

Het doel van het voorstel is de samenwerkingsvorm te realiseren voor het regionale bedrijventerrein Brainport Oost in het gebied Lungendonk – Varenschut. Deze laatste fase van besluitvorming over de op te richten gemeenschappelijke regeling vormt het voorzienbare vervolg op de zienswijzeprocedure die in de zomer is doorlopen bij de gemeenteraden van de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren.

In de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) is vastgelegd dat de raden op twee momenten formeel worden betrokken. Als eerste is er een zienswijzeprocedure doorlopen waar raden hun wensen en bedenkingen op de concept regeling hebben kunnen geven. (Raadsbesluit Deurne 23 september 2025). Dit heeft geleid tot inbreng uit drie van de zes gemeenten.

In de bijlage 1 zijn deze vragen en zienswijzen integraal weergegeven en ieder van een antwoord voorzien. Voor het verwerken van de zienswijze van één van de gemeenten is een laatste aanpassing in de GR-tekst noodzakelijk. De wens om "de vastgestelde raadskaders 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 deze definitieve versie van de GR-tekst verwerkt in artikel 4.

Genomen besluit

De colleges van de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren hebben op 9 december 2025 het volgende besluit genomen:

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.

Het college stelt u voor:

1. Kennis te nemen van de Definitieve Gemeenschappelijke Regeling 'Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost';
2. Toestemming te geven aan het college om de regeling aan te gaan;
3. 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 uw raad vastgestelde kaders.

Bijlagen

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

AAN DE RAAD,

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. Dit proces heeft geresulteerd in het 'Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost', welke vastgesteld is door het college en door u is bekrachtigd op 10 september 2024.

In 2023 heeft dit geresulteerd in het vestigen van een voorkeursrecht op het gebied Lungendonk - Varenschut in de gemeenten Someren en Helmond. Sindsdien is gewerkt aan de business case, financieringsmogelijkheden, milieuscan en een passieve grondverwerving. Daarnaast is met gemeenten in de regio een eerste stap gezet in het oprichten van een organisatie die de ontwikkeling van dit regionaal bedrijventerrein gaat realiseren.

Na het bevestigen van de intentie tot deelname en het vaststellen van de uitgangspunten begin 2025, het doorlopen van de zienswijzeprocedure in de zomer van 2025 ligt nu de laatste stap voor in het proces tot het oprichten van een organisatie die de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein gaat realiseren.

Op 25 februari 2025 bent u met een RIB geïnformeerd over de voorbereidingen op de ontwikkelingen en de oprichting van de samenwerkingsvorm alsmede de daarbij te hanteren uitgangspunten. Op 23 september 2025 heeft het college u de ontwerpregeling voorgelegd, waarop u heeft laten weten hierop geen zienswijzen in te willen dienen. In totaal hebben drie van de zes gemeenten zienswijzen ingebracht over de ontwerpregeling, te weten Gemert-Bakel, Laarbeek en Someren. De zienswijzen zijn in de bijlage 1 weergegeven en van een antwoord voorzien.

Aanpassingen in de ontwerpregeling naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen

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 – Varenschut 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 toppositie en anderzijds met aandacht voor de verbetering van de brede welvaart en ruimtelijke kwaliteit.

Als uitgangspunt voor de programmering op het RBT wordt uitgegaan van de geprognosticeerde vraag van 45 ha maakindustrie in deze regio. Dit levert op het RBT een gezonde mix van bedrijvigheid op van 45 ha maakindustrie (HTSM, Food- en Agrotech, Automotive en Additional manufacturing), 15 ha logistiek (Brainport-gebonden) en 5-10 ha overige bedrijven/ onvoorzien (maar wel uit de regio en groter dan 1 ha). Deze oppervlaktes zijn ook opgenomen als uitgangspunten voor de herijkte voorlopige grondexploitatie.

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

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

Huisvesting arbeidsmigranten

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

Verkeersstructuur

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

2. Voorstel

1. Kennis te nemen van de Definitieve Gemeenschappelijke Regeling 'Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost';
2. Toestemming te geven aan het college om de regeling aan te gaan;
3. 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 uw raad vastgestelde kaders

3. Beoogd effect

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.

4. 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.

5. 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.

6. Financiën (optioneel)

Voorlopige grondexploitatie

Korte terugblik

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

Tussentijdse herijking

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

De drie 'knoppen waaraan gedraaid' is, zijn:

1. Uitgaan van een gefaseerde uitvoeringsplanning.

Op basis van een eerste stedenbouwkundig vlekkenplan voor zowel Lungendonk als ook Varenschut Zuid zijn de mogelijkheden qua grondstrategie opnieuw bezien. Door in de grex enerzijds uit te gaan van een gefaseerde uitvoeringsplanning en anderzijds de uitgaven zo 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 voorn genoemde 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.

7. Juridische aspecten (optioneel)

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

8. 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.

9. Communicatie en burgerparticipatie (optioneel)

Dit vindt plaats via de projectgroep en grondgebied gemeenten.

10. 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.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester,

R.R.M. Halffman G.T. Buter