

OPLEGNOTITIE BIJ REGIONAAL RAADSVORSTEL
ZAAKNUMMER: 07432024184330

Onderwerp:	Vaststellen kaders Regionaal bedrijventerrein Brainport-Oost
Opsteller:	J. Raymakers, Team Ruimte
Portefeuillehouder:	Wethouder L.J.M. van de Moosdijk
Vertrouwelijkheid:	Openbaar
Datum raad (indien van toepassing):	23 september 2025

Bijlagen:

1. Regionaal raadsvoorstel vaststellen kaders Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost.

Doelstelling

Het doel van deze oplegnotitie is om inzicht te geven in lokale opmerkingen en onderwerpen bij de uniforme en regionaal voorbereid voorstellen voor het vaststellen van kaders voor de realisatie van het Regionale Bedrijventerrein Brainport-Oost.

Aanleiding

Het voorstel om de kaders voor het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT BPO) vast te laten stellen door de raad geschiedt middels een uniform regionaal voorstel vastgesteld door de stuurgroep RBT BPO. Het is van belang dat alle zes beoogde deelnemers aan de GR dezelfde kaders stellen. Is dit niet het geval, dan treedt er vertraging op in de oprichting van de GR. De kaders worden uniform vastgesteld in de raden van de beoogde deelnemers om daarmee een breed gezamenlijk draagvlak voor de verdere ontwikkeling van het RBT BPO te vormen. Om inzicht te krijgen in de lokale afwegingen is er besloten een oplegnotitie toe te voegen aan de voorstellen.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie

Het regionale bedrijventerrein Brainport-Oost valt onder grensoverschrijdende opgaven waarop we samenwerken op regionale schaal. De ontwikkeling is in lijn met de Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant, Werkprogramma Economie en Visie en Strategie voor Werklocaties in de Metropoolregio Eindhoven. De samenwerking aan een regionaal bedrijventerrein is verder in lijn met afspraken zoals gemaakt in de Peelgemeenten zoals in de Economische Agenda De Peel en het recent gesloten Peelakkoord. Toekomstbestendige en gezonde bedrijventerreinen dragen bij aan een gezonde lokale economie. De ontwikkeling van het RBT Brainport-Oost zorgt voor een betere aansluiting op de behoefte van het bedrijfsleven voor grootschalige werklocaties. Hierdoor wordt het mogelijk om groeiende ondernemers ontwikkelruimte te bieden en mogelijkheden bij een verplaatsingsbehoefte. Dit biedt kansen voor doorontwikkeling van ondernemers op reguliere bedrijventerreinen en de benodigde schuifruimte om herstructurering, revitalisering en intensivering of transformatie van bestaande bedrijventerreinen mogelijk te maken.

Inzicht in de economische impact van RBT BPO

Zoals eerder ook door het college en de gemeenteraad van Asten als aandachtspunt meegegeven is het van belang om bij de afweging van deelname aan de GR RBT BPO inzicht te hebben de

economische impact van de ontwikkeling. Bij de financiële toelichting wordt aangegeven: *‘Het uitgangspunt van het totale project is dat het kwalitatieve resultaat belangrijker is dan het bedrag onder aan de streep bij de grondexploitatie. Dit moet met elkaar in balans zijn, en zo wordt er ook gezocht naar een zoveel als mogelijke budgettaire neutrale exploitatie.’* Het is echter niet inzichtelijk wat er onder het kwalitatieve resultaat verstaan wordt en hoe dit inzichtelijk gemaakt wordt. Door het ontbreken van een kader over inzicht in het kwalitatieve resultaat en hoe de economische impact van de ontwikkeling van het RBT BPO onderzocht wordt ontstaat het risico dat er geen afweging over de deelname aan de GR RBT BPO kan plaatsvinden.

Asten heeft de stuurgroep RBT BPO gevraagd een economische impact analyse te maken zodat deze als onderdeel van het kwalitatieve resultaat afgewogen kan worden bij de besluitvorming over deelname aan de definitieve GR .

Aandacht voor toekomstbestendigheid van het ontwerp en de bijbehorende GREX Ondanks de zorgvuldige voorbereiding van stuurgroep RBT BPO is het complex om de gestelde kaders vooraf volledig en up to date vast te stellen. Gedurende de ontwikkeling kan het zijn dat eisen gesteld worden die afwijken van de gestelde kaders, ontwerp en GREX. Het is van belang dat de kennis van nu goed verwerkt is in het ontwerp en de GREX. Met het onderstaande voorbeeld heeft Astén de stuurgroep gevraagd om extra aandacht te hebben voor de toekomstbestendigheid van het ontwerp en de bijbehorende GREX.

In de regionale visie, uitvoeringsstrategie en de uitvoeringsagenda Werklocaties Zuidoost Brabant is opgenomen dat de transitie naar een circulaire economie een plek moet krijgen in de planvorming en de vereisten om de transitie naar circulaire economie te kunnen realiseren moeten worden meegenomen bij het opstellen van plannen voor nieuwe werklocaties. Aanvullend wordt er een nieuw kwaliteitskader uitgewerkt en tot die tijd zijn de eerdere kwaliteitsafspraken van kracht waarin voor de Peel besloten is dat circulair ondernemen gestimuleerd wordt. Verder is opgenomen dat het duidelijk is dat voor deze transitie naar een circulaire economie de beschikbaarheid van voldoende locaties met hoge milieucategorie én watergebonden locaties essentieel is. Watergebonden kavels zijn niet alleen essentieel voor de transitie naar circulaire economie maar ook in het kader van bereikbaarheid. Daarom is er afgesproken dat in het kader van bereikbaarheid voor goederen en transport gestreefd wordt naar multimodale ontsluitingsmogelijkheden die passen bij het type werkmilieu. Voor de werkmilieus ‘Grootschalige distributie’ en ‘Grootschalige productie’ waarvoor RBT BPO plaats gaat bieden wordt multimodaliteit door bijvoorbeeld nabijheid van een waterterminal als randvoorwaarde in (bepaalde segmenten) en pré gezien. Mede daarom is afgesproken dat watergebonden kavels alleen uitgegeven kunnen worden aan bedrijven die ook gebruik maken van deze faciliteiten.

In de voorliggende stukken is geen rekening gehouden met het creëren van watergebonden kavels en multimodale ontsluiting en is het voorgestelde kader 2. Ruimtelijk programma, b. Streven naar een Toekomstbestendig bedrijventerrein met betrekking tot circulaire economie lichter dan verwacht op basis van vastgestelde regionale afspraken rondom werklocaties. De verwachting is dat het nastreven van deze afspraken een aanzienlijke impact kunnen hebben op de GREX. Om niet verrast te worden op een later moment is het belangrijk de mogelijkheden hiervoor en de uitwerkingen van de andere regionale kwaliteitsafspraken goed inzichtelijk te hebben. Voor in ieder geval de afspraken die mogelijk vergaande gevolgen hebben voor het ruimtelijk programma en de GREX. Het is van belang om bij de afweging over deelname duidelijk inzicht te hebben in de verwerking van de meest recente regionale afspraken in het kader van de ontwikkeling van een toekomstbestendige werklocatie.

Alternatieve werklocaties

In een eerder stadium zijn diverse locaties onderzocht en afwegingen gemaakt. De Stuurgroep RBT heeft op basis hiervan de locatie Lungendonk-Varenschut als voorkeurslocatie geduid en voorgelegd aan de betrokken colleges.

Binnen de Peel zijn geen andere werklocaties voor de werkmilieus 'grootschalige productie' en 'grootschalige distributie' opgenomen in de Uitvoeringsagenda van het Regionaal Programma Werklocaties Zuidoost Brabant. De gemeente Asten heeft onder de naam 'Ommelsbroek' in potentie een werklocatie waar ook grootschalige werkmilieus gevestigd kunnen worden. Momenteel is deze locatie in Asten opgenomen voor het werkmilieu 'regulier' (<1ha). Echter er is op basis van de prognoses en onderzoeksmethodieken niet voldoende behoefte aan werklocaties in het werkmilieu 'regulier' (<1ha) voor Asten beschikbaar. Aanvullend is het voor een gezonde ontwikkeling van 'Ommelsbroek' gewenst om in totaal meer te ontwikkelen dan op dit moment in de Uitvoeringsagenda Regionaal Programma Werklocaties Zuidoost Brabant voor 'Ommelsbroek' opgenomen. Om meer te kunnen ontwikkelen moet er gekeken worden naar de ontwikkeling van de grootschalige werkmilieus (>1ha). De benodigde hoeveelheid van deze grootschalige werkmilieus zijn geen alternatief voor de complete ontwikkeling van het RBT BPO echter eventueel wel voor een deel dat het gebied eerder in het proces door de gemeente Someren verkleind is. Bestuurlijk is in de Peel besproken dat het RBT BPO als gezamenlijke ontwikkeling geen last in procedures mag ondervinden door alternatieven of eventuele concurrentie of kans op het te veel in ontwikkeling brengen van het profiel en werkmilieu (grootschalige werkmilieus >1ha) door ontwikkelingen van de individuele deelnemers en zodoende is gevraagd om 'Ommelsbroek' later en juist in synergie te ontwikkelen.

Aanvullend kan het gewenst zijn om nieuwe ontwikkelingen zoals 'Ommelsbroek' maar ook de revitalisering, intensivering, transformatie etc. van bestaande terreinen onder te brengen onder een (sub)regionaal ontwikkelbedrijf. Op dit moment is er geen bestuurlijke consensus om dit onder RBT BPO of met de gehele regio te doen als onderdeel van de visie werklocaties e.a.

Kwalitatief resultaat irt kader neutraal of positief resultaat

Zoals beschreven wordt er gezocht naar een zoveel als mogelijk budgettair neutrale exploitatie en dat 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 moet overwogen worden bij het opvolgend besluit over de deelname aan de GR RBT BPO. Bij concretere uitwerking naar een voorlopig ontwerp in 2025 wordt onderzoek gedaan naast de gestelde kaders naar de mogelijke voordelen in de aanscherping van de grondexploitatieberekening. Zo wordt ook een hogere grondprijs voor logistieke kavels meegenomen bij de herziening van de grondexploitatie. Het is momenteel nog niet inzichtelijk welke voor- en nadelen afgewogen kunnen worden om het benoemde uitgangspunt te behalen bij het kader voor een neutraal of positief resultaat.

Inzicht in inbrengen van budgetten tot nu toe

De exploitatie zal pas opgestart worden na oprichting van de samenwerking, waarbij de € 1,8 miljoen (300k per gemeente) tot op dat moment ingebracht door de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren worden opgenomen in de grondexploitatie. Niet goed inzichtelijk is of en hoe deze budgetten tot nu toe in de grondexploitatie of gemeenschappelijke regeling zijn effect hebben. Immers de verhouding gaat van 300k evenredig ingebracht naar een andere verdeling van invloed en risico. Er is goed inzicht nodig in de consequenties van het inbrengen van deze gelden en wijziging van verhouding in deelname van evenredig naar de zogenaamde '60/40' verhouding.

Juridisch

Kaders geven richting aan de navolgende besluiten over de uitwerkingsdocumenten:

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

Het is mogelijk om lokaal andere of aanvullende kaders vast te stellen op basis waarvan Asten de deelname aan de GR RBT BPO kan afwegen. Eventuele aanvullende kaders zouden met name gaan over de compleetheid, verduidelijking of verheldering van de al gestelde kaders in de uitwerkingsdocumenten en daarom niet noodzakelijk om aanvullend op te leggen. De in deze oplegnotitie benoemde onderwerpen zijn onder de aandacht van het college van Asten en de stuurgroep RBT BPO en er is vertrouwen over dat op basis van de gestelde kaders een goede afweging over de deelname aan de GR kan plaatsvinden. In deze fase is het daarnaast van groot belang om met elkaar uniforme voorstellen en kaders vast te stellen om vertraging te voorkomen.