Zaaknummer: 11300-2025
Documentnummer: 11300-2025:218359

Raadsvergadering d.d. 2 oktober 2025

Aan de raad,

Onderwerp
Ontwerp gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost

Portefeuillehouder
R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

1. De zienswijze Concept Gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost vast te stellen.

Samenvatting
Tegelijkertijd met het aanbieden van de kaders voor de ontwikkeling van het Regionale Bedrijventerrein Brainport-Oost (RBT BO) wordt de ontwerp gemeenschappelijke regeling 'Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost' besproken. In de ontwerp regeling gemeenschappelijke regeling 'Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost' wordt de samenwerkingsvorm voor de realisatie van het RBT BO beschreven. In februari 2025 hebben de colleges van de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren de uitgangspunten voor de samenwerkingsvorm vastgesteld, en uw raad hierover per RIB geïnformeerd. De besluitvorming die nu voorligt is de volgende stap voor de oprichting van de gemeenschappelijke regeling.

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 wensen en bedenkingen op de concept regeling kunnen geven. Als tweede is er een toestemmingsprocedure waar raden de finale toestemming wordt gevraagd. Met het voorliggende besluit van elk van de zes colleges start het formele zienswijze proces met de zes gemeenteraden. Dit is het eerste van de tweede genoemde momenten. Deze periode duurt formeel acht weken. Beoogd wordt dat de zes gemeenteraden uiterlijk september/begin otkober een besluit nemen over de zienswijze. Daarna start de toestemmingsprocedure.

Aanleiding
In 2019 is een proces gestart door de gemeente Laarbeek, Gemert-Bakel, Someren, Asten, Deurne en 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. In 2023 hebben de gemeenten Someren en Helmond een voorkeursrecht op het gebied Lungendonk – Varenschut gevestigd. Dit tezamen heeft geresulteerd in het 'Convenant Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost', welke vastgesteld is door het college en uw raad is bekrachtigd op 26 september 2024. Sindsdien is gewerkt aan de business case, financieringsmogelijkheden, milieuscan en een passieve grondverwerving. Daarnaast is een eerste stap gezet in het oprichten van een organisatie die de ontwikkeling van dit regionaal bedrijventerrein gaat realiseren. Het bevestigen van de intentie tot deelname en het

vaststellen van de uitgangspunten is een eerste stap om te komen tot het oprichten van een organisatie die de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein gaat realiseren. 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.

Plangebied

Een gebied van circa 100 hectare vormt het uitgangspunt voor de vestiging van Bedrijventerrein Brainport Oost en de uitwerking van de businesscase.



De hoofdlijnen van het profiel voor het Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost (RBT) is grootschalige bedrijvigheid (groter dan 1 hectare, milieucategorie 2 t/m 4), met ruimte voor Brainport-gerelateerde logistiek. De basis van het profiel bestaat uit de reeds aanwezige bedrijven in de Peel en de directe omgeving in Zuidoost-Brabant die willen uitbreiden en verplaatsen. Dit sluit aan op het 'makersdistrict' van Zuidoost-Brabant, 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.

Beoogd effect en/of resultaat

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

Argumenten

1.1 *De gemeenschappelijke regeling versterkt de economische structuur van Laarbeek 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 Laarbeek en de regio.

Het kan hierbij gaan om nieuwe bedrijven, maar vooral ook om bedrijven uit de (deelnemende) gemeenten die behoefte hebben aan een grotere locatie. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening en kwaliteit van het landschap is het van belang om grootschalige bedrijvigheid te clusteren. Dit geeft ruimte in de bestaande kernen aan andere ontwikkelingen, zoals woningbouw. Door deze ontwikkeling gezamenlijk op te pakken, behalen we zowel het inhoudelijke kwalitatieve schaalvoordeel van een grootschalig bedrijventerrein als dat er in de kernen ruimte blijft voor andere ontwikkelingen.

1.2 Gemeenteraden hebben bij wet een rol in de totstandkoming van een gemeenschappelijke regeling

Een zienswijze procedure is verplicht in de Wet gemeenschappelijke regelingen. Sinds de wijziging van de Wgr (1 juli 2022) is het verplicht om bij het aangaan vaneen gemeenschappelijke regeling (welke niet mede door de raden is getroffen) de raden de mogelijkheid te bieden om een zienswijze op het ontwerp van de regeling te geven.

1.3 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 besluitvorming in februari over de uitgangspunten en de voorgestelde rechtsvorm voor de samenwerking (zie bijlage 2). De inhoud van de ontwerpregeling is gebaseerd op de uitgangspunten zoals door de colleges zijn vastgesteld in februari.
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 invloed van de gemeenteraad het beste geborgd en een andere rechtsvorm brengt geen financiële voordelen met zich mee.

1.4 Het uitgangspunt ‘een gebalanceerde stemverhouding’ is 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. Naar het oordeel van de betrokken gemeenten doet een zeggenschaps- en risicoverhouding van 60% voor de vijf 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%. 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 indien gewenst worden vereenvoudigd.

1.5 Er worden alleen collegebevoegdheden overgedragen

Alleen bevoegdheden van de colleges 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).

1.6 De impact op de (capaciteit van de) organisatie wordt steeds minder

De GR RBT BO heeft als taak het ontwikkelen, realiseren, exploiteren en beheren van het bedrijventerrein. In de praktische aansturing hiervan heeft de gemeente Laarbeek separaat geen rol meer. Met de ontwikkeling van RBT BO concentreren we de ontwikkeling van grootschalige productie en Brainport gelieerde grootschalige logistiek op dit regionale terrein. Daarmee hoeven we dat niet meer lokaal een plek te geven op onze reguliere bedrijventerreinen of daar ruimte voor te ontwikkelen.
Het kader stelt hiervoor een slanke, efficiënte en slagvaardige governance vast.

1.7 In het kader wordt vastgesteld dat de grondexploitatie neutraal of positief dient te zijn

Op dit moment is er slechts een grondexploitatie uitgewerkt met een eindwaarde van €16 miljoen negatief. Het aandeel van Laarbeek hierin in 12% en komt neer op een negatief financieel risico van € 1,92 miljoen. Tegelijkertijd is dit slechts een eerste rekenoefening geweest en is (in het bijbehorende voorstel over de kaders) opgenomen in de kaders dat de grondexploitatie neutraal of positief dient te zijn. Er zijn ook nog meerdere mogelijkheden ter optimalisatie. Bij de definitieve besluitvorming in december 2025 dient een uitgewerkte grondexploitatie ter beschikking te zijn waar dit in is uitgewerkt. Als op termijn, de grondexploitatie heeft immers een looptijd van 15 jaar, blijken dat de eindwaarde niet meer neutraal of positief is, zal hiervoor weer nieuwe besluitvorming worden voorgelegd aan de zes gemeenteraden.
Tegelijkertijd is afgesproken dat de GR wordt gefinancierd met externe financiële middelen. Dat betekent dat er geen liquide middelen van de zes deelnemende gemeenten benodigd zijn.

1.8 Bemmer V en het RBT BO zijn geen concurrerende bedrijventerreinen

In de bedrijventerreinprogrammering hanteren we verschillende soorten werkmilieus. Het RBT BO wordt ingedeeld in het werkmilieu ‘grootschalige productie en logistiek’ en Bemmer V bij ‘regulier werkmilieu’. De werkmilieus zeggen iets over de typologie van de soort en omvang van de bedrijven die hier voor in beeld komen. Het werkmilieu ‘grootschalige productie en logistiek’’ is voor grootschalige productie vanaf 1 ha en

grootschalige logistiek vanaf 3 ha. Op een regulier werkmilieu kan een enkele grootschalige productie van 1 ha of groter zitten, maar het werkmilieu kenmerkt zich vooral door de kavels voor mkb en productie bedrijven van een kleinere omvang.

1.9 Er is nog te veel onduidelijkheid over de financiële risico's

Bij de besluitvorming over de finale toestemming wordt een nieuwe grondexploitatieberekening gedeeld. Deze is op dit moment nog niet beschikbaar. Dit maakt ook dat het op dit moment niet duidelijk is met welke financiële risico's rekening moet worden gehouden. Ondanks dat dit geen element is uit de ontwerp GR RBT BO waarover een zienswijze kan worden ingediend, nemen we dit wel mee als aandachtspunt in de zienswijze. Het is een gemis in deze fase van de besluitvorming..

1.10 Het gebruik van externe financiering staat niet expliciet benoemd

In de ontwerp GR RBT BO wordt gesproken over een bijdragebesluit waarin duidelijk wordt in hoeverre er sprake is van een voorschot door de gemeenten. In de stuurgroep overleggen is door ons steeds aangegeven dat wij het wenselijk achten hiervoor externe financiering in te zetten. Dit komt echter niet expliciet terug in de ontwerp GR RBT BO. We nemen dit mee als aandachtspunt in de zienswijze.

1.11 De reeds ingebrachte middelen staan niet expliciet benoemd

In de aanloop naar de realisatie van het RBT BO heeft de gemeente Laarbeek (net zoals de andere vijf Peelgemeenten) al €300.000 beschikbaar gesteld. Omdat er in de concept GR RBT BO ook sprake is van deelname van andere gemeenten, dient dit eerder ingebracht werkbudget ook expliciet benoemd te worden in de GR. Zodat er bij situaties zoals een toetreding, uittreding of uitkering van een positief saldo een verrekening op kan plaatsvinden.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1.1 De 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. Deze informatie wordt uiteraard meegenomen in de stukken voor de finale toestemming. Het risico zal in de begrotingen van de deelnemers moeten worden verwerkt. De financiële verplichting heeft een voorziene looptijd van 15 jaar.

Het aandeel in de financiële risico's van de gemeente Laarbeek is 12%. Wanneer er sprake is van een negatief resultaat van in totaal € 16 miljoen op de eindwaarde van de grondexploitatie, betekent dat voor Laarbeek een negatief resultaat van € 1,92 miljoen. Dit is de eindwaarde van de eerste berekeningen van de grondexploitatie. In de kaders is opgenomen dat er sprake moet zijn van een neutrale of positieve grondexploitatie, dit wordt meegenomen in de actualisatie van de grondexploitatie. Bij de definitieve besluitvorming over deelname in de GR zal ook de geactualiseerde grondexploitatie zitten.

1.2 Het is onduidelijk welke Laarbeekse bedrijven een plek kunnen gaan vinden op het RBT BO

Vanuit elke deelnemende gemeenten zijn er bedrijven aan te wijzen die mogelijk een

nieuwe plek kunnen vinden op het RBT BO. Maar welke bedrijven dit uiteindelijk zijn, is vooraf niet vast te leggen. Het belangrijkste hierbij is immers dat de bedrijven zelf op het moment dat de kavels ter beschikking komen, ook de behoefte hebben om hier te gaan groeien. We zijn op dit moment niet in gesprek met bedrijven die deze behoefte hebben. Uiteindelijk gaat het om de regionale dynamiek van de bedrijvigheid. Verhuist een bedrijf uit Gemert of Helmond naar het RBT BO, biedt de achterblijvende locatie wellicht een uitkomst voor een bedrijf uit Laarbeek. Het gaat hierbij om de volledige keten, met de realisatie van het RBT BO komt die keten weer op gang.

1.3 Wanneer Laarbeek niet zal deelnemen aan de GR RBT BO, worden niet per direct Laarbeekse bedrijven uitgesloten van vestiging op het RBT BO.
De deelname draait echter ook niet om het kunnen huisvesten van specifieke Laarbeekse bedrijven op het RBT BO. De deelname draait om het faciliteren van het ecosysteem dat we hier in de regio hebben. Laarbeek heeft daar ook een rol in, en neemt via deelname aan de GR RBT BO hier ook verantwoordelijkheid voor.

1.4 Alle beoogde deelnemers dienen in te stemmen met hun deelname
Als niet alle beoogde deelnemers deelnemen in de GR dient de ontwerpregeling te worden aangepast. Dit heeft gevolgen voor het risico en de zeggenschapsverhoudingen. Het besluitvormingsproces dient dan in zijn totaliteit opnieuw te worden doorlopen.

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 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 resteert nog een bedrag van ruim € 600.000. Het resterende budget lijkt 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. Er is op dit moment geen additionele budgetvraag voor de opstart van het RBT BO.

In eerdere communicatie naar uw raad 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 of positief eindresultaat te komen (zoals weergegeven in het voorstel voor de kaders). De inzet van de provincie is om te helpen bij het verkleinen van de financiële risico's en de mogelijke onrendabele top van RBT Brainport Oost. Hiervoor wordt mogelijk de immunisatieportefeuille[1] 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

[1] In de immunisatieportefeuille van de provincie Noord Brabant zitten de financiële middelen die de provincie heeft ontvangen bij de verkoop van Essent in 2009. Die middelen en/of rendement hiervan zet de provincie in om maatschappelijk te investeren

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 en gemeente Eindhoven is een budgettaire neutrale exploitatie haalbaar. Met de huidige stand van zaken en bovenstaande informatie wordt op dit moment ingeschat dat het exploitatieresultaat tussen € 0 en € – 5 miljoen euro zal liggen. Het uitgangspunt van de grondexploitatie is een neutraal of positief 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).
In de voorliggende regeling is voorzien in de volgende verdeling van de financiële risico's (en eventuele te realiseren winsten):

- 12% deel gemeente Asten
- 12% gemeente Deurne
- 12% deel gemeente Gemert-Bakel
- 40% deel gemeente Helmond
- 12% deel gemeente Laarbeek en
- 12% deel gemeente Someren.

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 zal er een verliesvoorziening (van een nader te bepalen bedrag) getroffen moeten worden ten laste van de Reserve Grondexploitatie of Algemene Reserve. Ook wordt het project dan meegenomen in de grondnota met een deelneming van 12%. Voor nu wordt er een risico opgenomen in de risicoparagraaf van de begroting 2026. Het reeds opgenomen risico in de jaarrekening 2024 wordt hiertoe geactualiseerd.

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

Vervolgstappen
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 in stemmen met de definitieve regeling (begin 2026).
e. De regeling kan worden bekendgemaakt wanneer alle colleges, na verkregen toestemming, hebben ingestemd (gepland begin 2026).
f. Na de bekendmaking wordt de organisatie verder ingericht zodat deze zo spoedig mogelijk na bekendmaking kan gaan werken aan het realiseren van het RBT Brainport Oost.

Bijlagen

1. Ontwerp-gemeenschappelijke regeling 'Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost'
2. Notitie Rechtsvorm Samenwerkingsvorm RBT Brainport-Oost
3. Toelichting verdeling zeggenschap en risico
4. Zienswijze Concept Gemeenschappelijke regeling Regionaal Bedrijventerrein Brainport Oost

Het college van burgemeester en wethouders,

de loco-gemeentesecretaris



B. Brouwers

de burgemeester



L.A.G.P. van der Aa