# CONVENANT

# BEDRIJVENTERREIN BRAINPORT-OOST

## Peelgemeenten

**23 mei 2024**

**DE CONVENANTPARTNERS**

i. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Helmond, gevestigd te Helmond aan de Weg op Den Heuvel 35, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.V. de Kort, wethouder, hierna te noemen 'Helmond';

ii. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Someren, gevestigd te Someren aan Wilhelminaplein 1, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.A.H. Swinkels, wethouder, hierna te noemen 'Someren';

iii. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Deurne, gevestigd te Deurne aan Markt 1, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T. Oomen, wethouder, hierna te noemen 'Deurne';

iv. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Asten, gevestigd te Asten aan Koningsplein 3, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L.J.M. van de Moosdijk, wethouder, hierna te noemen 'Asten';

v. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Gemert-Bakel, gevestigd te Gemert aan Ridderplein 1, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.P. Bankers, wethouder, hierna te noemen 'Gemert-Bakel';

vi. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Laarbeek, gevestigd te Beek en Donk aan Koppelstraat 37, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.A.G. van den Berkmortel, wethouder, hierna te noemen 'Laarbeek';

Hierna allen gezamenlijk te noemen: 'de Convenantpartners'

**OVERWEGENDE DAT**

A. De Convenantpartners hebben de ambitie om met elkaar een regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Een regionaal bedrijventerrein is gewenst vanwege het gebrek aan bedrijfslocaties in de regio, terwijl de behoefte daaraan blijft groeien. Het creëren van meer ruimte voor nieuwe en bestaande bedrijven is een belangrijke opgave voor de regio. Met een regionaal bedrijventerrein willen de Convenantpartners bijdragen aan een levendige regio om te wonen en te werken;

B. De afgelopen periode zijn er verschillende onderzoeken verricht naar de haalbaarheid van een regionaal bedrijventerrein. De Convenantpartners hebben de keuze gemaakt om het bedrijventerrein Brainport-Oost te gaan ontwikkelen op locatie Varenschot en Lungendonk, gelegen in Helmond en Someren;

C. Om het Bedrijventerrein te kunnen realiseren, moeten de gronden binnen het Plangebied worden verworven. Helmond en Someren hebben in dat kader in september 2023 de voorlopige voorkeursrechten gevestigd op basis van de Wvg. In december 2023 zijn deze voorkeursrechten bekrachtigd door besluiten van de gemeenteraden. Na de definitieve vestiging van de voorkeursrechten, kan het zijn dat de Grondgebied gemeenten kosten zullen maken voor de grondverwerving binnen het Plangebied. De Convenantpartners willen met elkaar afspraken maken over de financiële afwikkeling daarvan;

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

E. De Convenantpartners willen in dit convenant afspraken maken over het verdere proces om te komen tot een definitieve samenwerking.

**KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:**

**ARTIKEL 1. DEFINITIES**

1.1 De in dit convenant met kapitalen aangeduide termen hebben de onderstaande betekenis.

- *Bedrijventerrein*: het regionale bedrijventerrein Brainport-Oost dat de Convenantpartners voornemens zijn om te realiseren in het Plangebied.
- *Entiteit:* de entiteit die de Convenantpartners, dan wel een selectie van de Convenantpartners en/of andere gemeenten voornemens zijn om op te richten en welke zal worden belast met de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het Bedrijventerrein.
- *Grondgebied gemeente(n)*: de gemeenten Helmond en Someren.
- *Onrendabele top*: het verschil tussen de historische aanschafwaarde van een perceel, waarbij rekening is gehouden met de mogelijke komst van een Bedrijventerrein, en de waarde van dat perceel per peildatum 1 april 2025 met als uitgangspunt dat het bedrijventerrein er niet komt en ook de inhoud van ruimtelijke beleidsdocumenten waarin dat nog staat dus moet worden weggedacht.
- *Plangebied*: de locaties Varenschut en Lungendonk, gelegen in Helmond en Someren, zoals weergegeven op de als bijlage 1 aangehechte kaart.
- *Bijkomende kosten*: alle kosten anders dan de aanschafwaarde die samenhangen met het in eigendom krijgen van de percelen in het Plangebied. Het gaat dan onder meer om de kosten die de Grondgebied gemeenten maken voor de inschakeling van een taxateur en/of advocaat, notariskosten, het griffierecht in een prijsvaststellingsprocedure, de kosten van rechtbankdeskundigen en de kosten van de partijdeskundigen van de grondeigenaar voor zover de Grondgebied gemeenten deze moeten vergoeden alsook de rentekosten die samenhangen met de financiering van de aankoop.
- *Wvg*: Wet voorkeursrecht gemeenten. Vanaf 1 januari 2024 wordt dit vervangen door hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

**ARTIKEL 2. DOEL**

2.1 De Convenantpartners streven naar een gezamenlijke ontwikkeling van het Bedrijventerrein. In dit convenant leggen de Convenantpartners afspraken op hoofdlijnen vast over deze mogelijke samenwerking, specifiek ten aanzien van de verwerving van de gronden op grond van de Wvg.

2.2 De Convenantpartners spannen zich in om de gezamenlijke ontwikkeling van het Bedrijventerrein te realiseren in het Plangebied.

## ARTIKEL 3. BEOOGDE SAMENWERKING

De Convenantpartners onderzoeken met elkaar welke Convenantpartners en/of andere deelnemende gemeenten met elkaar gaan samenwerken ten behoeve van de gezamenlijke ontwikkeling van het Bedrijventerrein in het Plangebied. Het uitgangspunt is dat er een aparte entiteit met rechtspersoonlijkheid als samenwerkingsvehikel wordt opgericht. De Entiteit wordt dan mogelijk belast met de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het Bedrijventerrein, rekening houdend met de dan geldende regionale programmering- en profileringkaders.

## ARTIKEL 4. AANKOOP VAN GRONDEN VOORUITLOPEND OP DEFINITIEVE SAMENWERKING

4.1 De Grondgebied gemeenten zullen bij hun onderhandelingen over de aankoop van een perceel krachtens de Wvg niet meer bieden dan de marktwaarde van dat perceel zoals deze blijkt uit een rapport van een onafhankelijke taxateur.

4.2 De Grondgebied gemeenten zijn verantwoordelijk voor de aankoop van een perceel in het Plangebied. Zij brengen de overige Convenantpartners binnen 30 dagen na het nemen van een besluit tot het aangaan van een koopovereenkomst daarvan op de hoogte.

4.3 De Grondgebied gemeenten financieren de aankoop van een perceel in het Plangebied uit eigen middelen dan wel via een lening.

4.4 De Grondgebied gemeenten zullen tot 1 juli 2025, of zoveel eerder als duidelijk wordt dat er geen Bedrijventerrein in het Plangebied gaat komen, niet uit eigen beweging grondeigenaren actief gaan benaderen om hun percelen aan te kopen.

4.5 De Convenantpartners stellen zich gezamenlijk garant voor de Onrendabele top en de Bijkomende kosten in de periode dat er tussen hen nog geen definitieve overeenstemming is over de beoogde samenwerking. De Convenantpartners komen voorts overeen dat iedere partner tot ten hoogste € 300.000,-- garant staat, hetgeen betekent dat de Grondgebied gemeenten tot € 1.800.000,-- dekking hebben voor de Onrendabele Top en de Bijkomende kosten. Mocht een overschrijding van dit bedrag dreigen, dan wordt dit door de Grondgebied gemeenten gemeld in het Subregio De Peel overleg en worden nieuwe afspraken gemaakt.

## ARTIKEL 5. AFHANDELING BIJ DEFINITIEVE SAMENWERKING

5.1 Indien de Convenantpartners vóór 1 juli 2025 definitieve overeenstemming bereiken over de tussen hen beoogde samenwerking, zullen de door de Grondgebied gemeenten op basis van de Wvg verworven percelen worden ingebracht in de Entiteit.

5.2 Deze transactie zal plaatsvinden aan de hand van de historische aanschafwaarde, die wordt vermeerderd met de aan de aankoop van dat perceel te relateren Bijkomende kosten.

## ARTIKEL 6. AFHANDELING BIJ GEEN DEFINITIEVE SAMENWERKING

6.1 Indien de Convenantpartners vóór 1 juli 2025 géén definitieve overeenstemming bereiken over de beoogde samenwerking, of indien al op een eerder moment duidelijk wordt dat er geen Bedrijventerrein in het Plangebied gaat komen, zullen de eventuele reeds gemaakte Bijkomende kosten gelijkelijk over de Convenantpartners worden verdeeld, één en ander conform het bepaalde in artikel 4.5. 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, één en ander conform het bepaalde in artikel 4.5.

6.2 De Grondgebieden gemeenten zullen de hoogte van de Bijkomende kosten onderbouwen aan de

hand van hun eigen financiële administratie. De Convenantpartners laten de Onrendabele top begroten door een door de stuurgroep aan te wijzen onafhankelijke taxateur en delen de taxatiekosten die in dat kader moeten worden gemaakt.

**ARTIKEL 7. MOGELIJKHEID VOORBEHOUD GOEDKEURING RAAD**

Iedere Convenantpartner spreekt haar commitment uit onder de opschortende voorwaarde dat haar gemeenteraad daar uiterlijk op 1 oktober 2024 mee instemt.

Aldus overeengekomen en ondertekend op 23 mei 2024 te Gemert-Bakel.

| **Naam organisatie** | **Vertegenwoordiger** | **Handtekening** |
|---|---|---|
| Gemeente Helmond | de heer M.V. de Kort,<br>wethouder | ..... |
| Gemeente Someren | de heer A.A.H. Swinkels<br>wethouder | ..... |
| Gemeente Deurne | de heer T. Oomen<br>wethouder | ..... |
| Gemeente Asten | de heer L.J.M. van de Moosdijk<br>wethouder | ..... |
| Gemeente Gemert-Bakel | de heer M.P. Bankers<br>wethouder | ..... |
| Gemeente Laarbeek | de heer R.A.G. van den Berkmortel<br>wethouder | ..... |