REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN BRAINPORT OOST



Een gezamenlijke productie van de Ambtelijke trekkersgroep Regionaal Bedrijventerrein Brainport-oost
Versie 16 december2024

Agenda

- Welkom door Tom Oomen, Voorzitter Stuurgroep Regionaal bedrijventerrein Brainport-oost/ wethouder Deurne
- Voorstellen door Bart van Dijk, kwartiermaker, procesmanager RBTBO
- Inleiding op Regionaal bedrijventerrein Brainport Oost door Bart van Dijk
- Voorbeeld Kempisch bedrijvenpark door Eric Sprangers, voormalige directeur KBP/ projectleider namens Someren in ambtelijke trekkersgroep RBTBO
- Evt. pauze
- Samenwerking Regionaal bedrijventerrein Brainport-oost, KokxDeVoogd adviesbureau voor de decentrale overheid
- Slot en afsluiting door Tom Oomen.

Vragen

- Presentaties bieden aanleiding voor vragen tussendoor
- Interactie en met elkaar in gesprek
- Uw deelname en inbreng zijn cruciaal voor een succesvolle ontwikkeling

Voostellen

REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN BRAINPORT OOST



Een gezamenlijke productie van de Ambtelijke trekkersgroep Regionaal Bedrijventerrein Brainport-oost
Versie 16 december2024

Ambitie

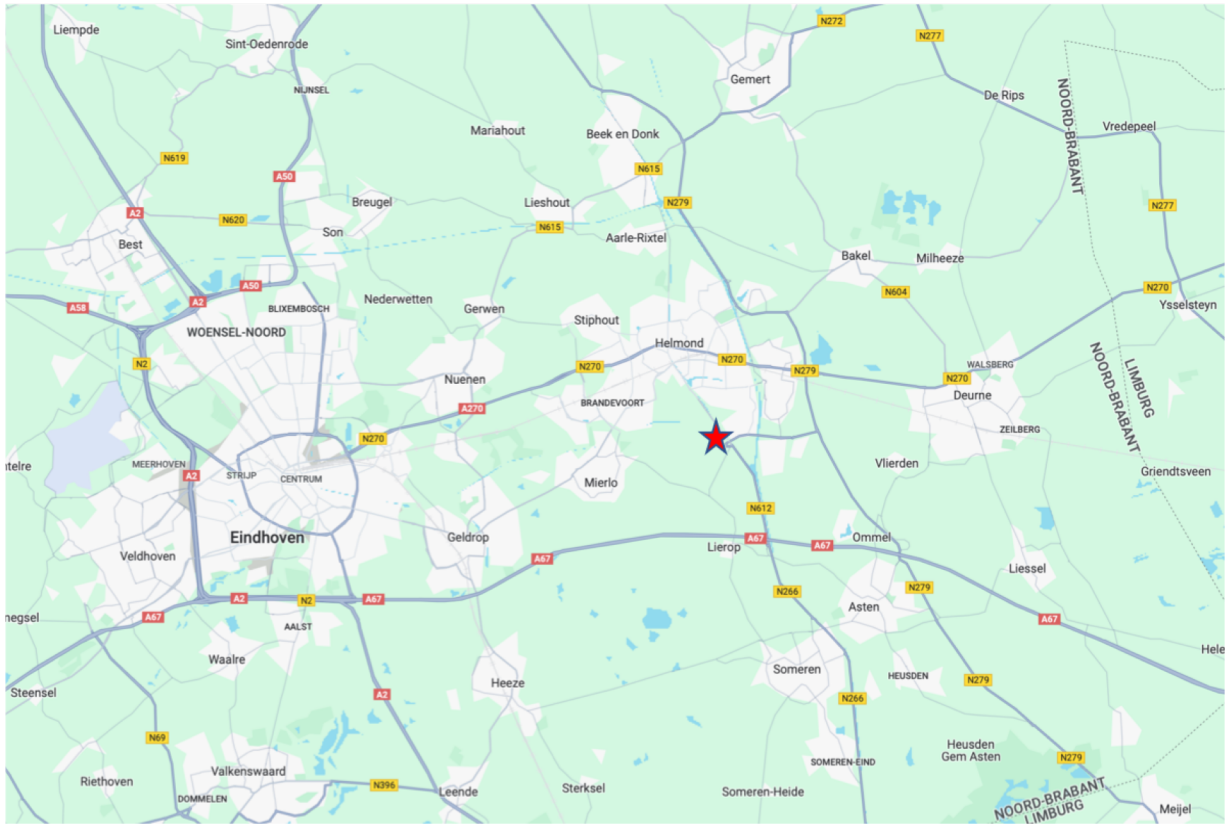
Gezamenlijk realiseren van een regionaal bedrijventerrein

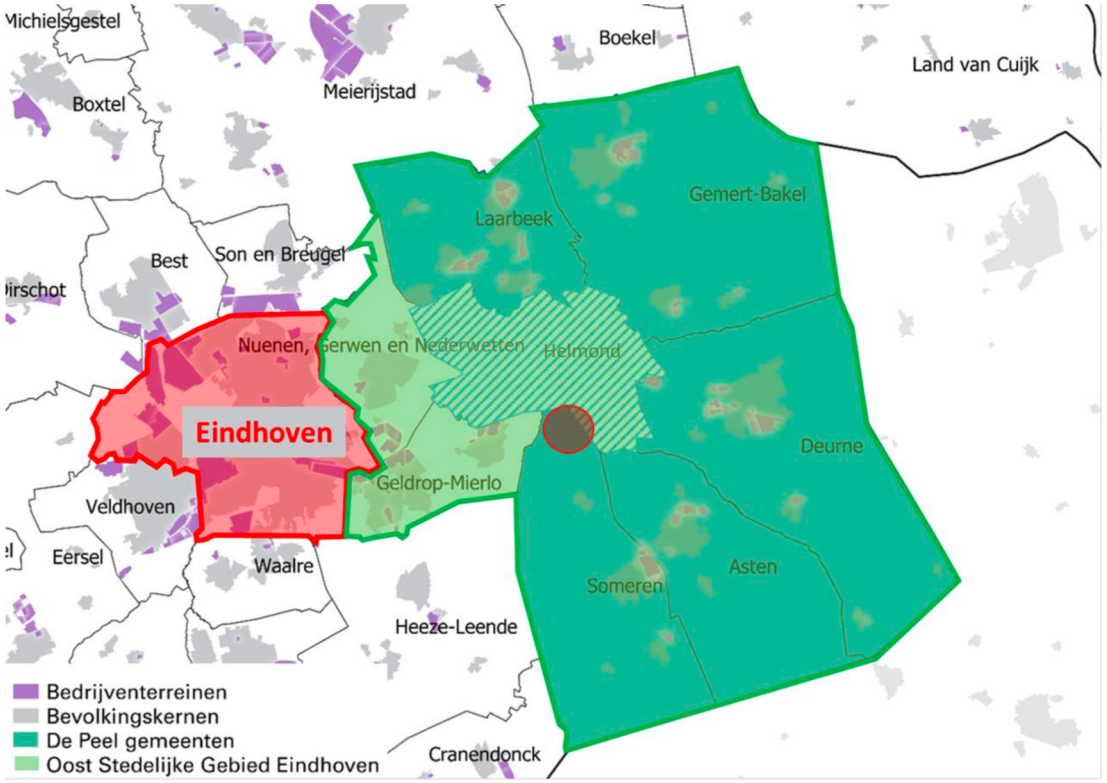
- Bijdragen aan een levendige regio om te wonen en te werken;
- Gewenst want er is een gebrek aan grootschalige bedrijfskavels in de regio, terwijl de behoefte daaraan blijft groeien;
- Bedienen van zowel de bedrijventerreinenmarkt van De Peel als van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE):
- Sterke vervangingsvraag door onder andere transformatie naar woningbouwlocaties en gemengd stedelijke werkmilieus:
- Ruimte zoekende bedrijven door transformatie en groei kunnen mogelijk een plek krijgen op het RBT (met acceptabele reisafstanden huidig personeel);
- Creëren schuifruimte op bestaande bedrijventerreinen in de regio.

Doorlopen processtappen

Locatiestudie

- Onderzoek door Peelgemeenten en Helmond naar de locatiekeuze voor een regionaal bedrijventerrein in het oosten van Brainport;
- Effect en haalbaarheid toets (hoofdlijn) (bodem, natuur, stikstofdepositie, klimaat en water, veiligheid, geluid, verkeer, landschap;
- Keuze voor locatie Varenschut (gemeente Helmond) en Lungendonk (gemeente Someren).





Voorkeurslocatie Regionaal Bedrijventerrein. Centraal in Brainport-Oost.

Wet voorkeursrecht gemeenten

- Voorkeurslocatie 150 ha
- Wet voorkeursrecht gemeenten (WvG) , deel van Someren
- Plangebied grondgebied Someren (ca. 78 ha) en grondgebied Helmond (ca. 49 ha)



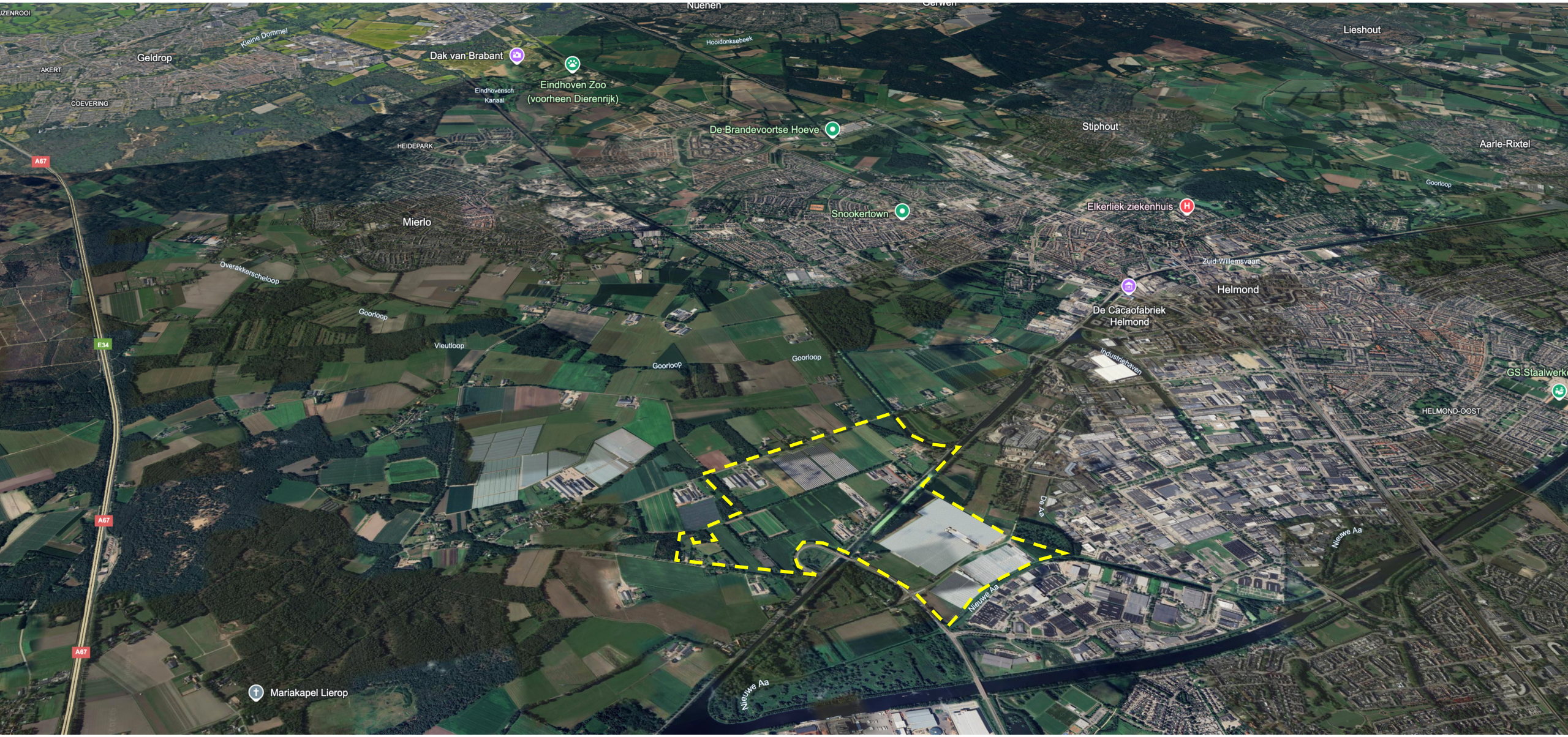


Wvg-gebied Lungendonk bij bekrachtiging 14 dec. 2023



Afgeschaalde Wvg-gebied Lungendonk per 8 feb. 2024

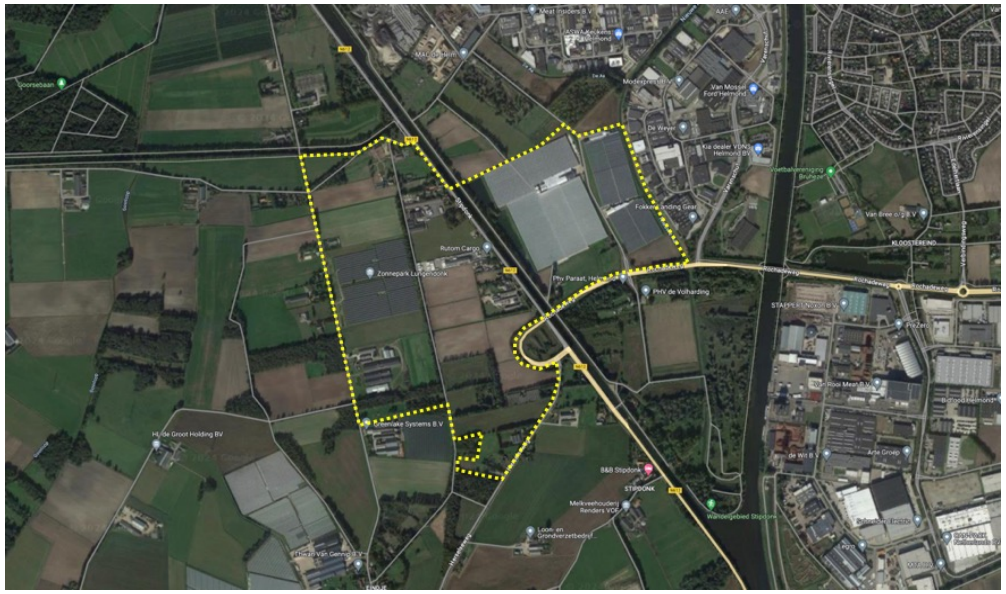

Museum de Wieger
WALSBERG
Deurne
Vlierden
Ommel
Museum Klok & Peel
Veordeldonkse Broekloop
Someren
SLIEVEN
Beekerloop
Beeker Loop
Astense Aa
Astensche Aa
Zuid-Willemsvaart
Kleine Aa
Meervenseloop
Oude Aa
Berkendonk
Hogeschool de Kempel
Lierop
A67
Nieuwe Aa
De Aa
Industriehaven
HL de Groot Holding BV
Goorloop
Vleutloop


Nuenen
Lieshout
Geldrop
Kleine Dommel
Hooidonksebeek
Dak van Brabant
Eindhoven Zoo
(voorheen Dierenrijk)
AKERT
COEVERING
Eindhovensch
Kanaal
De Brandevoortse Hoeve
Stiphout
HEIDEPARK
Aarle-Rixtel
A67
Goorloop
Snookertown
Elkerliek ziekenhuis
Mierlo
Zuid-Willemsvaart
Overakkerscheloop
Helmond
De Cacaofabriek
Helmond
Goorloop
Vleutloop
Goorloop
Goorloop
E34
Industriehaven
GS Staalwerk
HELMOND-OOST
De Aa
Nieuwe Aa
A67
Nieuwe Aa
A67
Mariakapel Lierop
Nieuwe Aa

Eerste globale uitwerking

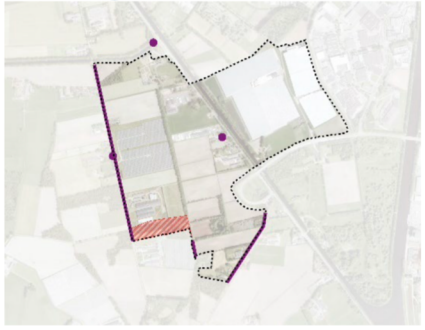
- Uitgangspunten op basis van ambities en snelle ruimtelijke QuickScan
- Visieschets (twee scenario's)
- Civieltechnische raming







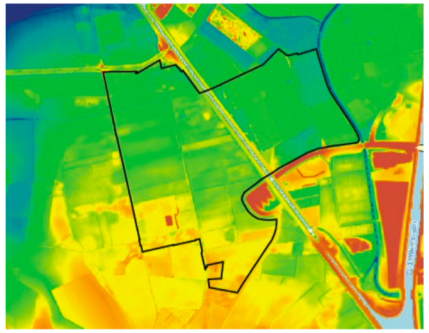
Landschappen



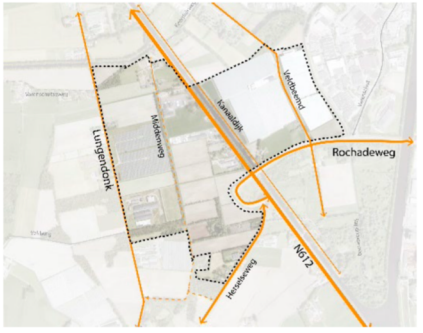
Cultuurhistorie



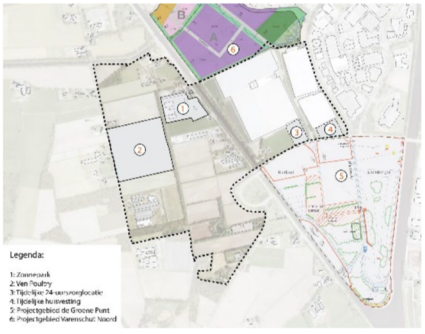
Groen en water



Ahn hoogtekaart



Verkeer



Omliggende projecten

Grondexploitatieberekening

Grondexploitatie kent vooralsnog een negatief resultaat van ca. 16 miljoen euro;

- Terugbrengen tekort:
  - Immunisatiefonds provincie Noord-Brabant (lening of bijdrage in exploitatie)
  - Waterberging buiten Wvg-gebied
  - Percentage uitgeefbare grond verhogen
  - Grondprijs verhogen (bijvoorbeeld bij grootschalige logistiek)
- Planeconoom aan boord ambtelijke trekkersgroep
- Actualisatie grondexploitatie gedurende ontwerp proces en ruimtelijk traject.

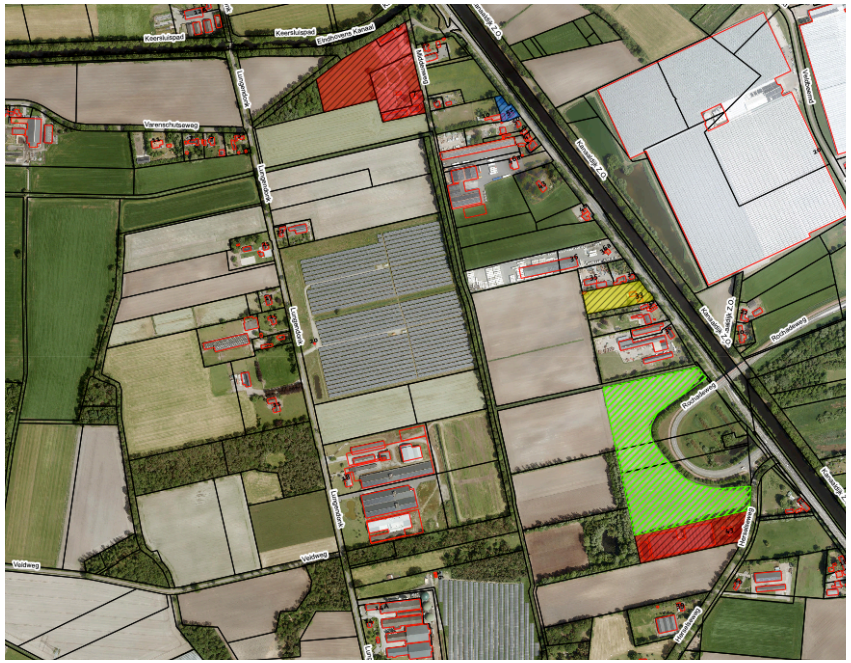




Voorbeeld logistiek: Bestseller logistic center, Henning Larsen

Convenant en grondverwerving

- Vijf Peelgemeenten en Helmond
- Afdekken financiële risico's van grondaankopen, door gemeenten Helmond en Someren, vooruitlopend op definitieve samenwerking;
- Convenantpartners staan tot ten hoogste 300.000 euro garant (voor onrendabele top en bijkomende kosten);
- Grondaankopen in deze fase alleen bij aanbieden in het kader van de WvG (geen actieve benadering);
- Convenant expireert 30 juni → Entiteit voor 1 juli 2025!?
- In het kader van de Wvg verworven gronden worden ingebracht in de entiteit.



Varenschut

- Plangebied ca 49 ha;
- Gemeente Helmond heeft 97.791 m2 in eigendom;
- Hiervan is 22.966 m2 verpacht;
- Op 16.850 m2 vindt tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten plaats;
- Op 16.000 m2 vindt tijdelijke Time-Out voorziening plaats;
- Aankoop in kader van Wvg van 1.480 m2 passeert december 2024;
- Ruim 390.000 m2 in eigendom bij twee eigenaren (glastuinbouw)

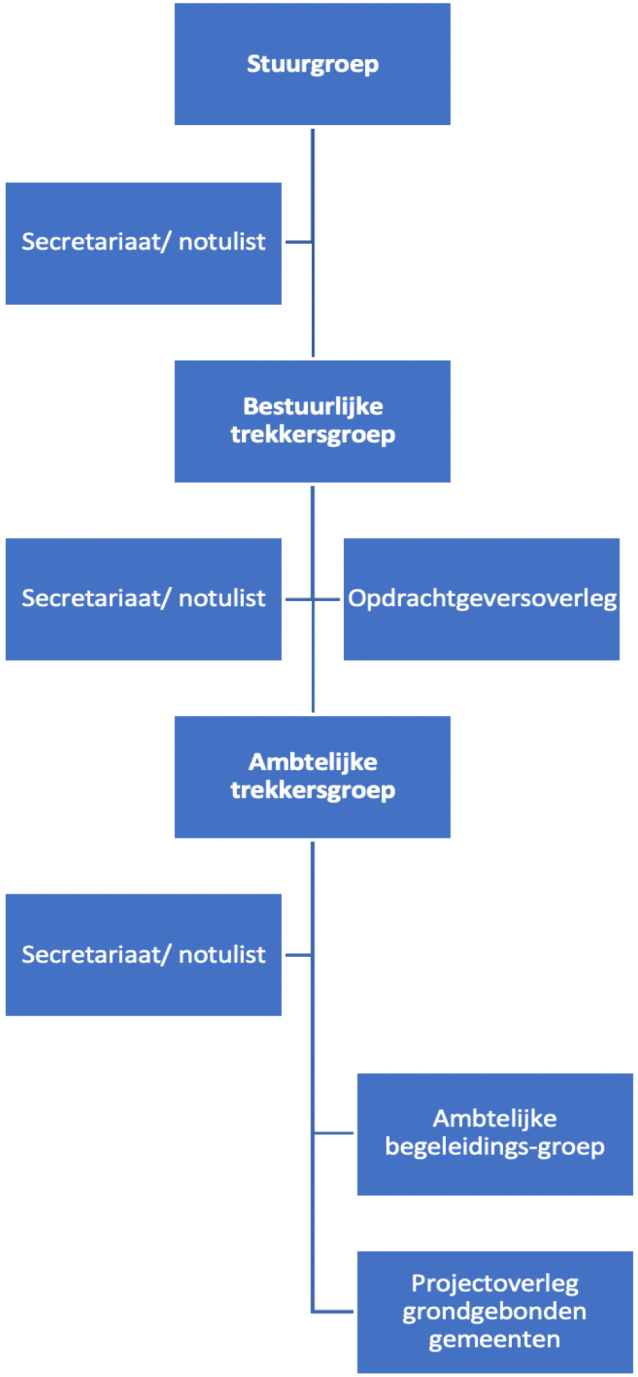
Lungendonk

- Plangebied ca 78 ha;
- Gemeente Someren heeft reeds verworven ca 3,9 ha (3 eigenaren) en 0,75 ha (2 eigenaren) in onderhandeling;
- Gemeente Helmond ca 4,3 ha;
- Waterschap Aa en Maas ca. 1,5 ha;
- Rest eigendom ca 35 eigenaren.

Organisatiestructuur tot aan entiteit

Actuele samenstelling Stuurgroep:

- Vijf Peelgemeenten
- Helmond, Eindhoven, Geldrop- Mierlo namens Stedelijk gebied Eindhoven (Geldrop-Mierlo heeft voortrekkersrol namens SGE);
- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas



Lopende processtappen

Samenwerkingsarrangement

- Convenantpartners en SGE?
- KokxDeVoogd (KDV) adviseur;
- Ambtelijke werksessies;
- Inventarisatie SGE leidt tot 14 (5 peel en 9 SGE) potentiele deelnemers;
- Individuele gesprekken met bestuurders en ambtelijke ondersteuners 14 gemeenten;
- Onafhankelijk advies: Uitgangspuntennotitie en notitie rechtsvorm;
- Principebesluit colleges (beoogde deelnemers) en informeren raden;
- Opstellen statuten, bedrijfsplan, regeling → Presentatiedeel KokxDeVoogd



Programmering en doelgroep bepaling

- Hoofdlijn gedachte: Clusters grootschalige werklocaties verdeeld over regio (MRE). Hiervan is Brainport-oost er een;
- Overkoepelend economisch profiel en economisch profiel per cluster (Visie op werklocaties door raden vastgesteld);
- Verweven werkmilieus: grootschalige (Brainport gelieerde) logistiek “plakken” aan grootschalige productielocaties;
- Verwacht overschot aan locaties voor grootschalige product en verwacht tekort aan locaties voor grootschalige logistiek
- Brainstorm verhouding voorstelbaar: 70% productie/30% logistiek → Brainport Oost 50ha productie/ 20ha logistiek
- Regionale programmering met economische profilering is basis voor opstellen uitgifteprotocol Brainport - oost.

Wat	Economisch profiel			
Overkoepelend economisch profiel	**Metropoolregio**			
	HTSM-industrie - vijf technologie-marktcombinaties			
Technologie-markt-combinaties	**SGE**	**A2**	**De Kempen**	**De Peel**
	- Automotive (Mobility) - Health - Security - Advanced & additive manufacturing	- Advanced & additive manufacturing - Energy	- Advanced & additive manufacturing	- Food - Advanced & additive manufacturing
Bestaand voorzienend mkb dat van belang is voor leefbaarheid	**21 gemeenten individueel**			
	O.a. Cranendonck: metaal en energie. Heeze-Leende, Valkenswaard en Geldrop-Mierlo: toerisme en recreatie *. Oirschot: veiligheid. Helmond: automotive en gezondheid. Peel: agro en foodtech. Gedeeld: veel voorzienend mkb zoals bouw- en installatiebedrijven			

Ruimtelijk proces



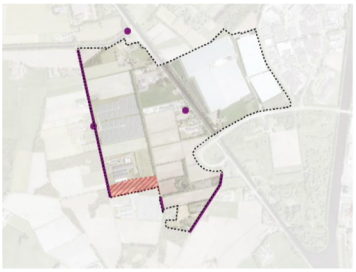
- Milieuscan omgevingswet, Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) - 2024 Q4
- Onderzoeken op basis van milieuscan - 2025 Q1/ Q2
- Kaders, haalbaarheid, uitdagingen beter in beeld - 2025 Q2
- Ruimtelijk programma van eisen (milieu, omgevingsfactoren, bereikbaarheid/ verkeerseffecten, duurzaamheid) – 2025 Q2/ Q3
- Voorlopig ontwerp – 2025 Q2/ Q3
- Opstellen nieuwe grondexploitatieberekening – 2025 Q2/ Q3
- Grondverwervings- en ontwikkelstrategie –2025 Q3
- Basis/ onderbouwing voor MER-procedure en wijzigen omgevingsplan (Someren/ Helmond) – start Q3/ Q4 2025

Relaties met andere opgaven

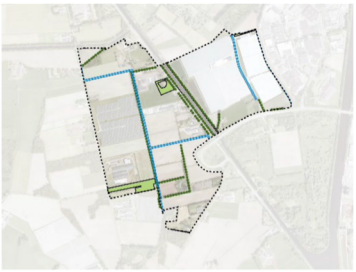
- MRE programmering werklocaties
- MIRT autobereikbaarheid zuidelijke bypass Helmond
- Ontwikkeling Varenschut – Noord
- Netcongestie problematiek (Enexis, Tennet)



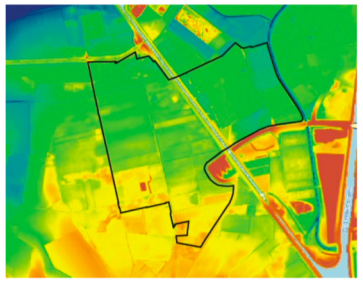
Landschappen



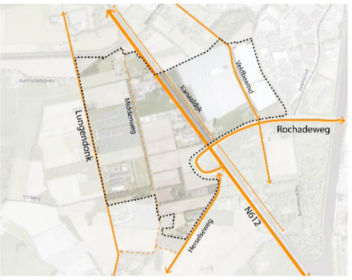
Cultuurhistorie



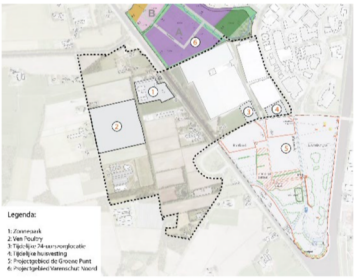
Groen en water



Ahn hoogtekaart



Verkeer



Omliggende projecten

Financiële stand van zaken

Dekking en kosten

- Provinciale subsidie en gedurende 3 jaar (2023, 2024 en 2025) 100.000 euro per jaar door Peelgemeenten en gemeente Helmond
- Dekking tot en met 2024: 1.450.000 euro
- Totale kosten tot en met 2024: ca. 800.000 euro
- Dekking tot en met medio 2025: ca. 2.020.000 euro
- Totale kosten tot en met medio 2025: ca. 1.275.000 euro
- Resterend budget medio 2025: 745.000 euro

Communicatie en participatie

Communicatie en participatie

- Raadsinformatiebijeenkomsten en brieven van stuurgroep aan raden
- Communicatie- en participatieplan - werven communicatieprofessional
- Informeren van alle betrokken stakeholders over de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein.
- Faciliteren van participatie en betrokkenheid van inwoners, gemeentelijke stakeholders en bedrijven.
- Creëren van draagvlak en vertrouwen binnen de regio.
- De ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein is essentieel voor het ondersteunen van de lokale en regionale economie.
- Er is aandacht voor landschap en omgevingsfactoren en zorgen van omwonenden worden serieus genomen.



Planning op hoofdlijnen

Planning op hoofdlijnen

De planning voor het komende jaar ziet er globaal als volgt uit:

- Uitwerking samenwerkingsvorm, Q1 2025;
- Bespreken samenwerkingsvorm in colleges en raden, Q2 2025;
- Besluitvorming samenwerkingsvorm in colleges en raden, Q2 en Q3 2025;
- Oprichting regionale entiteit, Q3 2025;
- Start ruimtelijke proces, Q4 2024;
- MER, wijzigen omgevingsplan, Q3/ Q4 2025.