Kaders

De hierna genoemde kaders geven de raden richting aan de verdere ontwikkeling van het RBT Brainport-Oost. Deze kaders vormen het uitgangspunt voor onder andere de volgende documenten:

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

De kaders zijn door de raden van alle zes beoogde GR-deelnemers vastgesteld.

1. Financieel – een neutrale of positieve grondexploitatie

Het doel en daarmee ook het kader is dat de grondexploitatie van het bedrijventerrein op eindwaarde een neutraal of positief resultaat heeft. Meerdere aspecten die nog uitwerking vragen zijn van invloed op het uiteindelijke eindresultaat. Er wordt nadrukkelijk steun gezocht bij overige overheden, zoals het rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Eindhoven. Zo is de inzet van de provincie om mee te doen aan het verkleinen van de financiële risico's en de mogelijke onrendabele top van het RBT Brainport-Oost. Hiervoor wordt mogelijk de immunisatieportefeuille aangewend.

2. Ruimtelijk programma

a. <u>Type bedrijvigheid passend bij zowel De Peel als bij de SGE</u>
Het RBT Brainport-Oost is primair gericht op het huisvesten van grootschalige productiebedrijven (> 1 ha en milieucategorie 2 t/m 4) die Brainport gerelateerd zijn en die aansluiten bij de economische structuur en dynamiek van de regio's SGE en De Peel. Daarnaast wordt, op basis van de door de raad vastgestelde regionale Visie Werklocaties Metropoolregio Eindhoven (dd 27 februari 2025), gekeken of op het RBT Brainport-Oost ook ruimte geboden kan worden aan grootschalige logistieke bedrijven (> 3 ha) die nadrukkelijk Brainport gerelateerd moeten zijn. Het gaat om het bieden van ruimte om aan de vraag te voldoen. Deze vraag komt van reeds in de regio gevestigde bedrijven (o.a. automotive, agro- en food sector), maar ook van bedrijven van buiten de regio die van meerwaarde zijn voor het Brainport ecosysteem, zoals beschreven in de door uw raad vastgestelde Visie Werklocaties Metropoolregio Eindhoven. Voor alle duidelijkheid: er moet sprake zijn van Brainport gerelateerde bedrijven.

Met de komst van de Omgevingswet komen de tot nu toe gehanteerde milieu categorieën te vervallen. De in de nieuwe Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024 van de VNG beschreven nieuwe systematiek voor milieuzonering werkt niet meer met zones gekoppeld aan milieucategorieën en een Lijst van activiteiten met afstanden per activiteit. In plaats daarvan wordt gewerkt met zones met milieuwaarden die de gebruiksruimte per activiteit begrenzen, zónder een Lijst van activiteiten. Uitgangspunt blijft functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Bij inwaartse zonering worden afstanden bepaald vanaf woningen naar bedrijven. Het vertrekpunt van de afstandsbepaling zijn de woningen, en niet het bedrijventerrein zelf. Hoe hoger de milieucategorie van een bedrijf, hoe groter de afstand tot woningen moet zijn. Dit zorgt ervoor dat de meest milieubelastende bedrijven verder van woningen gevestigd zijn, en zo de leefkwaliteit van de omgeving behouden wordt.

<u>b. Streven naar een Toekomstbestendig bedrijventerrein</u>
Het RBT Brainport-Oost wordt een Toekomstbestendig Bedrijventerrein. Bij de concretisering hiervan sluiten we aan bij de Brainport Principes zoals beschreven in de Uitvoeringsagenda, zijnde een uitwerking van de reeds genoemde Visie Werklocaties:

- Passende beeldkwaliteit – we stellen eisen aan de kwaliteit van de op te richten bedrijfsgebouwen en omliggende ruimtes.
- Duurzame werklocaties – werklocaties in de MRE lopen voorop op de thema's duurzaam, gezond, bereikbaar en klimaat adaptief. Concreet betekent dit dat nieuwe terreinen zoveel

mogelijk energieneutraal of energiepositief moeten zijn, dat ze indien mogelijk bijdragen aan de circulaire economie, voldoende groen en water herbergen, en op alle terreinen maatregelen zijn toegepast die de biodiversiteit bevorderen. Daarnaast dient de ov-potentie maximaal te worden benut op nieuwe locaties.
- Georganiseerde werklocaties – bij nieuw te ontwikkelen locaties stellen we voorwaarden aan collectiviteit bijvoorbeeld in de vorm van verplicht parkmanagement.

c. Robuuste landschap ecologische en cultuurhistorische inpassing
Een samenhangende structuur die landschappelijk en stedelijk gebied landschappelijk en cultuurhistorisch verbindt is een belangrijk uitgangspunt. Bij het uiteindelijke ontwerp van het bedrijventerrein wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de waterbergingseisen, de huidige landschappelijke en ecologische kwaliteiten en een robuuste inpassing in de omgeving. Het groen en natuur wordt dan ook geschikt gemaakt voor extensief recreatief medegebruik, bijvoorbeeld voor het pauze-ommetje.

d. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (acceptabel woon- en leefklimaat) rondom om het plangebied
We streven naar een goed woon- en werkklimaat. Dit vraagt om een goede landschappelijke inpassing van het terrein, van een goede verkeersafwikkeling die vooral sluipverkeer tegen gaat, maar ook dat we met de invulling van het terrein rekening houden met het voorkomen van hinder en overlast voor de omgeving. Dit laatste aspect heeft een directe relatie met het type bedrijven dat we wel en niet toestaan op het bedrijventerrein. Onder andere via zogenoemde inwaartse milieuzonering wordt daarnaast voorkomen dat omliggende woonwijken overlast gaan ondervinden van het bedrijventerrein c.q. van individuele bedrijven.

e. Ruimte voor huisvesting van arbeidsmigranten
Recentelijk bent u middels een RIB (tweede kwartaal 2025) op de hoogte gesteld van het Regionale Afsprakenkader Arbeidsmigratie Helmond – De Peel dat door de colleges is vastgesteld. Hierin wordt duidelijk aangegeven dat er een directe relatie bestaat tussen de groei van bedrijvigheid in de regio en de aanwezigheid van arbeidsmigranten. Het is van belang om deze relatie mee te nemen in de ontwikkeling van het bedrijventerrein, om zo te waarborgen dat er voldoende huisvesting aanwezig is voor arbeidsmigranten. Op deze wijze zorgen we ervoor dat deze groep op een goede en kwalitatieve manier gehuisvest wordt, die ook passend is bij de vraag van deze doelgroep. Het faciliteren van huisvesting voor arbeidsmigranten, zowel binnen als buiten het plangebied, is daarmee een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein.

f. Goede verkeersafwikkeling
Het beoogde bedrijventerrein is gelegen op korte afstand van de A67 en de kern Lierop. Bij de ontwikkeling van dit bedrijventerrein wordt aangesloten op het hoofdwegennet. De afwikkeling van verkeers- en vervoersstromen van en naar het RBT Brainport-Oost mag geen negatieve effecten hebben op de omliggende weginfrastructuur. Belangrijk is dan ook dat aangesloten wordt op de lopende studie Zuidelijke ontsluiting Helmond (Oostelijke Randweg), dat rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Varenschut-Noord in Helmond, dat ingrepen gepleegd worden om sluipverkeer, in en rond Lierop, te voorkomen en dat ingezet wordt op het stimuleren van andere vormen van vervoer zoals het OV en fietsverbindingen.

3. Samenhangende structuur met Varenschut-Noord

Ook dit te realiseren bedrijventerrein richt zich op het werkmilieu Grootschalige productie. Belangrijk is dat rekening gehouden wordt met stedenbouwkundige- en landschappelijke structuren, verkeers- en vervoerseffecten, milieueffecten en milieuzonering van dit nieuwe bedrijventerrein, dat aansluit op het gedeelte Varenschut behorend tot het RBT Brainport-Oost.

4. Een slanke, efficiënte en slagvaardige governance

Het voorstel is om met een Gemeenschappelijke Regeling (GR) te gaan werken. Daarover ontvangt u gelijktijdig een separaat raadsvoorstel. Voor de GR wordt een efficiënte en slagvaardige governance ingericht met een Algemeen Bestuur, Dagelijks Bestuur en projectorganisatie. De gemeenteraden worden in positie gehouden door halfjaarlijkse rapportages en via de reguliere planning en control cyclus (begroting, jaarrekening en grondexploitatie).

De projectorganisatie werkt voor alle GR-deelnemers en kan met medewerkers worden ingericht die voor de deelnemende gemeenten werken of extern worden ingehuurd. Daarmee wordt het een hybride projectorganisatie. Daarnaast is er onderscheid tussen de reguliere organisatie, de ambtelijke begeleiding en specifieke thema's. De uitvoeringskosten worden gefinancierd door de GR. Op dit moment bestaan de volgende ideeën bij de projectorganisatie:

- Een directeur;
- Een ambtelijk secretaris;
- Een omgevingsmanager;
- Ambtelijke ondersteuning (o.a. secretariaat, administratie);
- Ambtelijke begeleidingsgroep, ingevuld met economie en of financiële medewerkers van de deelnemende gemeenten;
- Een (ambtelijke) schil met RO-juristen, communicatie, omgevingsjuristen, planeconomie;
- Projectschil uitvoering: civiel techniek, groen, water, directievoerder, toezichthouder;
- Specifieke thema's: Energie, Omgevingsrecht/milieu (stikstof, type bedrijvigheid, brandveiligheid), Beeldkwaliteit, Parkmanagement, Arbeidsmigranten.

Het is uiteindelijk aan het Dagelijks Bestuur van de gemeenschappelijke regeling om hier invulling aan te geven.

5. Betrekken van gemeenteraden.

Met deze kaders geven de colleges en raden richting aan de verdere ontwikkeling van het RBT Brainport- Oost en wordt de kaderstellende taak van de gemeenteraad versterkt.

- Kaderstellende taak. Met de kaders in de voorliggende nota geeft de gemeenteraad richting aan de verdere ontwikkeling van het RBT Brainport-Oost.
- Controlerende taak. Halfjaarlijks worden voor alle gemeenteraden samen (digitale) bijeenkomsten georganiseerd waarbij geïnformeerd/ gerapporteerd wordt over de voortgang, in het bijzonder over de hierboven geschetste kaders. Dat biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om zich goed te informeren en om hierna in de eigen gemeenteraad haar controlerende taak uit te voeren.
- Besluitvormende taak. Het zijn de gemeenteraden van Helmond en Someren die de omgevingsplannen vaststellen. Hiermee is het beleid van de gemeente Someren en Helmond leidend. De overige deelnemende gemeenten worden in de gelegenheid gesteld eventuele zienswijzen kenbaar te maken.

6. Een transparante communicatie naar de omgeving toe.

Voor de communicatie met stakeholders en omgeving (waaronder kern Lierop) wordt een communicatie-/ participatiestrategie opgesteld en uitgevoerd. Het beleid van de gemeente Someren en Helmond is in deze leidend. Om deze communicatie goed vorm te geven is een omgevingsmanager voorzien in de projectorganisatie die alle stakeholders betrekt.