

RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:
Voorgenomen ontwikkeling bedrijventerrein Asten	5 november 2024

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2024.

gehoord het advies van de commissie Samenleving en Bestuur van 17 oktober 2024;

besluit:

1. wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van bedrijventerrein Ommelsbroek.

Aldus vastgesteld in de besloten vergadering van de raad van de gemeente Asten van 5 november 2024.

RAADSVOORSTEL
ZAAKNUMMER: 07431004615

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Voorgenomen ontwikkeling bedrijventerrein Asten	2	5 november 2024	LM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Uit onderzoek blijkt, dat er een urgente behoefte is aan bedrijfsgrond binnen de Metropool Regio Eindhoven (MRE), meer in het bijzonder in de gemeente Asten. De behoefte binnen onze gemeente blijkt uit een onderzoek van de Stec groep en Sweco uit 2022. Om aan de urgente vraag te voldoen hebben wij binnen de MRE aangegeven te willen komen tot de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de noordwestzijde van Asten (werknaam: bedrijventerrein Ommelsbroek),

Alvorens aan deze voorgenomen planontwikkeling verder vorm en inhoud te geven stellen wij uw raad in de gelegenheid hierover uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Beslispunten

De raad besluit:

1. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van bedrijventerrein Ommelsbroek.

Aanleiding

Begin 2022 is door de Stec Groep, in samenwerking met ingenieursbureau Sweco, een rapportage opgeleverd waaruit een duidelijke behoefte aan bedrijventerreinen in Asten blijkt. Tevens wordt in deze rapportage een voorkeurslocatie in beeld gebracht.

Het afgelopen jaar heeft binnen de (sub)regio intensief overleg plaatsgevonden over de programmering van bedrijventerreinen de komende jaren binnen de MRE. Indachtig de inhoud van het Stec rapport hebben wij in dat kader de locatie Ommelsbroek opgevoerd als gewenste c.q. noodzakelijke planontwikkeling voor de gemeente Asten.

Tijdens de Omgevingsdag Zuidoost Brabant op 4 juli jl. is de zogenaamde 'Regionale programmering Zuidoost-Brabant uitvoeringsstrategie' aan de orde geweest en op basis daarvan is voor de gemeente Asten de locatie Ommelsbroek opgenomen. Afspraak is dat iedere gemeente de voorgenomen plannen verder uitwerkt en daarover het overleg aangaat binnen de subregio. Overigens is tijdens de Omgevingsdag ook gesproken over de 'Visie op werklocaties voor een toekomstig bestendige toppositie'. Bedoeling is dat deze visie aan uw raad in een later stadium ter vaststelling wordt aangeboden.



Doelstelling

Het op korte, middellange en lange termijn komen tot de ontwikkeling van bedrijventerrein(en) in de gemeente Asten om aan de grote vraag naar bedrijfsgrond te voldoen.

Argumenten

'Locatie 2' uit het Stec-rapport van 2022 is de beste plek.

In het Stec-rapport 2022 worden vier locaties onderzocht. Op basis van een gedegen ruimtelijke verkenning en de zogenaamde lagenbenadering, wordt een voorkeur uitgesproken voor 'locatie 2' gelegen nabij de wegen Ommelsbroek en de A 67.



In de verdere gesprekken over de verdeling van bedrijventerreinen in de MRE c.q. De Peel zetten we in op de ontwikkeling van de 'locatie Ommelsbroek'.

Deze locatie is gelijk aan 'locatie 2' volgens het Stec-rapport 2022, maar wel groter qua omvang. Dit heeft in hoofdzaak te maken met de eigendomssituatie en eerste initiatieven die zich reeds hebben ontplooid in het betreffende gebied. Aanvullend is er de wens c.q. noodzaak om meteen een meer omvangrijk gebied tot ontwikkeling te brengen vanwege de urgente behoefte aan bedrijfsgrond.



Het bieden van perspectief voor de lokale ondernemers is prioriteit nummer 1.

Uit recente gegevens blijkt, dat ca. 80 lokale ondernemers de wens hebben geuit om op korte termijn bedrijfsgrond te kopen in de gemeente Asten. Daarnaast is er een aantal ondernemers die uit hun jasje zijn gegroeid op de huidige locatie en uitzien naar een andere, grotere plek in de gemeente Asten.

Nieuwe m2 bedrijfsgrond op een nieuwe locatie betekent schuifruimte op de vrijkomende locatie.

Dit biedt mogelijkheden ten aanzien van de vrijkomende locaties, waarmee in het verdere proces rekening moet worden gehouden.

De voorgenomen planontwikkeling kent al de nodige interesse.

Een 2-tal ontwikkelaars heeft zich gemeld om de mogelijkheden te verkennen om tot planontwikkeling te komen in het betreffende gebied. Onder het nodige voorbehoud wordt met beide partijen bekeken of en zo ja op welke wijze tot een eventueel samenwerking kan/ moet worden gekomen.

De gemeente Asten heeft een belang in de beoogde planontwikkeling.

Zoals vermeld is het belangrijk om voldoende bedrijfsgrond veilig te stellen voor de lokale ondernemers. Daarnaast kan de gemeente Asten mogelijk nog een rol spelen in het kader van de regionale vraag naar bedrijfsgrond, waarbij eveneens sprake kan zijn van een positieve uitstraling c.q. impuls voor het voorzieningenniveau in de gemeente.

5.3. Een vorm van samenwerking is zeker een optie en wellicht een must.

Essentieel is, dat een bedrijventerrein wordt ontwikkeld die voldoet aan de daaraan te stellen kwalitatieve eisen zoals 'duurzaamheid', 'groen', 'water' en 'stedenbouwkundige inrichting'. Kortom: factoren die het wenselijk zo niet noodzakelijk maken om een samenwerkingsverband met een ontwikkelaar aan te gaan, waarbij een deel van de ontwikkeling en de opbrengsten, maar ook een deel van het risico bij de gemeente ligt. Op deze manier kan er actief gestuurd worden op zowel de functionele als de kwalitatieve invulling.

Risico's

Publiek Private Samenwerking kent risico's.

Indien wordt gekozen voor een samenwerkingsverband met een ontwikkelaar, dan kan daarin worden opgenomen (indien gewenst en noodzakelijk) dat de gemeente een deel van het risico overneemt. Dit kan zoveel mogelijk worden voorkomen door het maken van goede afspraken met de ontwikkelaar(s) en door het opstellen van een 'eigen grondexploitatie' voor het deel waarvoor de gemeente dan aan de lat zou staan.

Eventuele risico's worden opgevangen binnen de grondexploitatie.

Daarbij geldt als uitgangspunt dat de exploitatie minimaal sluitend dient te zijn.

Alternatieven

Er kan worden gekozen voor een andere locatie.

In de Stec rapportage worden ook andere locaties in beeld gebracht. Het is goed om die achter de hand te houden.

De gemeente kan ook niets doen.

Een dergelijke keuze staat haaks op het coalitieakkoord 2022-2026 en komt in het geheel niet tegemoet aan de urgente behoefte aan bedrijfsgrond.

De gemeente kiest voor de volle 100% voor het instrument van 'actieve grondbeleid'.

De Nota Grondbeleid 2022-2026, maakt een dergelijke keuze mogelijk. Gelet op de complexiteit en risico's van een dergelijke planontwikkeling, is het instrument van een 'samenwerkend grondbeleid' een meer voor de hand liggende keuze.

Planning en uitvoering

Over de regionale programmering, gericht op besluitvorming tijdens de Omgevingsdag Zuidoost Brabant in het eerste kwartaal van 2025, vindt de komende tijd volop overleg plaats. Inmiddels hebben wij de Stec-groep opdracht gegeven de rapportage van 2022 te actualiseren en om de voorgenomen keuze voor de locatie Ommelsbroek ook vanuit planologisch en ruimtelijk perspectief nader te onderbouwen.



Terwijl het proces binnen de regio zijn vervolg heeft, willen wij uw raad nu graag betrekken bij de voorgenomen planvorming van het gebied Ommelsbroek door u in de gelegenheid te stellen daarover wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Daarnaast is het de bedoeling dat wij u de 'Visie op werklocaties voor een toekomstig bestendige toppositie' ter vaststelling willen aanbieden tijdens de raadsvergadering van 10 december 2024.

Toekomstagenda Asten 2030/ Vitale democratie

De voorgenomen ontwikkeling past prima in de uitgangspunten van deze programma's.

Juridisch context

Dit wordt met name bepaald door de te kiezen vorm van verdere planontwikkeling. Op dit moment is dat nog niet bekend.

Financiën

Zodra meer bekend is over een (eventuele) samenwerkingsvorm en/of het opzetten van een grondexploitatie wordt uw gemeenteraad daarbij betrokken. Zoals eerder vermeld geldt daarbij als uitgangspunt dat de grondexploitatie minimaal sluitend dient te zijn. Gelet op het vroegtijdig stadium van de voorgenomen planontwikkeling kan op dit moment geen inschatting worden gegeven van de financiële bandbreedte. Dat geldt eveneens voor eventueel vrijkomende locaties.

Communicatie

Op dit moment is sprake van volledige vertrouwelijkheid.

Inkoop

--

Privacy

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	Document nummer
1.	Raadsbesluit	2024108305