

Beantwoording Raadsragen

schriftelijke vragen ex art. 33 Reglement v. Orde, mail en mondelinge vragen commissies en raad

Onderwerp:	Voorbereiding ontwikkeling Kleine Hoeven fase II	Datum antwoord:	4 juli 2022
Datum vraag:	19 juni 2022	Portefeuillehouder:	de heer F.P.M. Rombouts wethouder
Gesteld door:	CDA	Behandelaar:	
Registratienr.:	22.11721		

Vraag

Inleiding

Er zijn diverse redenen om aan de slag te gaan met de voorbereiding van bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II. De bedrijfskavels in fase I van het bedrijventerrein zijn nagenoeg verkocht. Er blijft een sterke behoefte aan kavels en er is momenteel een wachtlijst van bedrijven. In de Kempen is er nagenoeg geen aanbod van bedrijfskavels meer aanwezig. In de bedrijventerreinenafspraken en -ambities is opgenomen dat we vraaggericht nieuw aanbod in de Kempen ontwikkelen.

In de begroting is de uitwerking van fase II als doelstelling opgenomen en in het coalitieakkoord is opgenomen dat actief wordt ingezet op de ontwikkeling van fase II. Het doel is om eind 2022 het ontwerpbestemmingsplan ter behandeling aan uw raad voor te leggen.

U geeft aan dat er nagenoeg alle kavels verkocht zijn.

- 1. Om hoeveel bedrijven gaat het en staan erop de wachtlijst? Is dit aantal al meer dan de kavels die er nu zijn en in fase 2 ontwikkeld worden? Volgens het oogpunt lijkt het van belang dat de kavels ook door middel van realisatie ook allen in gebruik worden genomen.*
- 2. Er wordt gerefereerd naar Fase 1 van de Kleine Hoeven hier komt mijn vraag dan ook naar boven waardoor de woonrijp maken fase op meer dan €480.000 uitkomt dan er was begroot? Kunt u dit inzichtelijk maken?*
- 3. Zijn er ook bedrijven uit de kern die interesse en/of op de wachtlijst staan om naar het industrieterrein te verhuizen ?*

Argumenten

1.1. De ontwikkeling van Fase II van Kleine Hoeven past bij de gemeentelijke ambities en faciliteert de economische groei van de regio.

Om invulling te geven aan de gemeentelijke en Kempische ambities en om de bedrijven te kunnen faciliteren is de ontwikkeling van fase II van Kleine Hoeven een logische stap. De uitgifte van fase I van Kleine Hoeven verloopt voorspoedig. Nagenoeg alle bouw kavels zijn verkocht of gereserveerd. Er melden zich regelmatig geïnteresseerde bedrijven voor bouwgrond. Inmiddels is er een wachtlijst. Ook is er ruimte wenselijk indien een bedrijf besluit te verplaatsen of te transformeren naar woningbouw op de huidige locatie. Aanbod van een alternatieve locatie voor deze bedrijven is daarom van belang.

De verwachting is dat de economie in de Kempen de komende jaren blijft groeien. Uit een recent onderzoek naar de marktbehoefte wordt duidelijk dat er nog behoefte is aan bedrijfskavels in de Kempen. De leegstand op de bestaande bedrijventerrein in de Kempen is erg laag.

- 4. U refereert naar een wachtlijst en kavel reserveringen voor Fase 2. Wat is nu het aantal wat nog niet is verkocht of gereserveerd? Nagenoeg is nogal breed in de zin.*

In de Kempische Bedrijventerreinenafspraken en -ambities, die in december 2020 door de gemeenteraden van de Kempengemeenten zijn vastgesteld is de afspraak opgenomen om vraaggericht aanbod te ontwikkelen voor zowel kleine als grote kavels. Er is ook sprake van aantoonbare vraag naar kavels

In de omgevingsvisie van Reusel-De Mierden is ten zuiden van Kleine Hoeven fase I een ontwikkelingsgebied aangewezen voor uitbreidingsruimte van bedrijvigheid. In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied heeft de locatie de bestemming agrarisch, met de gebiedsaanduiding



“Reserveringsgebied uitbreiding bedrijventerrein Fase II”. De locatie is reeds in eigendom van de gemeente.

5. Kunt u de aantoonbare aanvraag ook met ons delen?

1.2. De ontwikkeling van het bedrijventerrein is financieel verantwoord.

Op basis van het schetsontwerp is een concept grondexploitatieberekening opgesteld voor fase II op basis van kengetallen. Hieruit blijkt dat het plan financieel sluitend is en er ruimte is voor onvoorziene zaken en tegenvallers. Gedurende de verdere uitwerking van het plan wordt de exploitatieraming geconcretiseerd en bijgesteld. De grondexploitatie wordt later aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd.

6. Er wordt door u aangegeven dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein financieel verantwoord zijn, kunt u dit ook verder onderbouwen? Zijn alle kosten hierin ook al gedekt? En is de raming hiervan dan ook 100% op orde? Onvoorziene zaken en tegenvallers kunnen ook behoorlijk in de papieren lopen. Hierdoor zal de exploitatieraming er ook anders uit komen te zien.

1.3. Het stedenbouwkundig schetsontwerp is positief ontvangen.

In december 2021 zijn omwonenden van fase II aan de Hamelendijk, Kleine Hoeven, Weijer, Weijereind en de Strook, die zicht hebben op het plangebied, uitgenodigd voor een gesprek over het schetsontwerp. Een aantal omwonenden heeft hier gebruik van gemaakt en input geleverd. Deze input is verwerkt en heeft geleid tot een aangepast ontwerp. Het bestuur van de ondernemersvereniging is ook betrokken. Daarnaast is het ontwerp ook getoetst op verkeersveiligheid, stedenbouwkundige kwaliteit, klimaat- en beheers- en milieuaspecten. Er ligt nu een goede basis voor een technische uitwerking, kostenraming en voor de onderzoeken die nodig zijn voor het ontwerpbestemmingsplan

7. Kunt u de toetsingsrapporten ook delen en hiervoor een uitgebreidere uitleg geven?

2.1. Een voorbereidingskrediet is noodzakelijk omdat er nog geen actieve grondexploitatie is.

Vooruitlopend op de grondexploitatie van fase II zijn kosten gemaakt en investeringen gedaan ten behoeve van deze ontwikkeling. Zo zijn er kosten gemaakt voor het stedenbouwkundig ontwerp en onderzoekskosten en is er bij de opwaardering van de wegen Hamelendijk en Kleine Hoeven rekening gehouden met toekomstige riolering en waterberging. Hiervoor is gekozen zodat er werk met werk gemaakt kon worden en later niet alsnog de weg opgebroken moet worden voor de aanleg van riolering. Omdat deze voorzieningen aangelegd zijn ten behoeve van fase II dienen deze kosten ook ten laste te komen van het project. In de begroting 2021 (programma 3, blz. 64) is de voorbereiding van Kleine Hoeven fase II als opdracht opgenomen, maar er is geen voorbereidingskrediet opgenomen. Dat wordt met dit voorstel alsnog gedaan. In de 1e en 2e Berap 2021 is gerapporteerd over de voortgang in de in de begroting benoemde voorbereiding. Uiteindelijk worden deze kosten onderdeel van de grondexploitatie en gedekt uit de baten uit toekomstige gronduitgifte. Dit voorbereidingskrediet leidt daardoor niet tot extra kapitaallasten, omdat het uiteindelijk wordt verwerkt in een grondexploitatie. Totdat de grondexploitatie is vastgesteld worden de kosten geboekt op een voorbereidingskrediet. Dit is ook noodzakelijk omdat de accountant bij de jaarrekeningcontrole over 2021 heeft geconstateerd dat er nog geen krediet is toegekend, hetgeen zou leiden tot een beperkende rechtmatigheidsverklaring. Met dit voorstel wordt dat hersteld.

Er is al rekening gehouden met Fase 2 in de voorbereiding en voor in de toekomst, ook is er in de begroting 2021 fase 2 als opdracht opgenomen waarom is er vorig jaar (2021) dan al NIET besloten om de opdracht al mee te nemen, Er is door u besloten om hier om één of andere reden geen voorbereidingskrediet in op te nemen.

8. Mijn vraag rest ook waarom met de kennis van toen en die er al was, om op deze wijze te handelen en foutief te informeren ?



Dit voorbereidingskrediet leidt daardoor niet tot extra kapitaallasten, omdat het uiteindelijk wordt verwerkt in een grondexploitatie.

Kanttekeningen

Een actieve grondexploitatie bevat risico's. Het financiële resultaat kan tegenvallen en door vertraging vanwege onvoorziene omstandigheden, beroep of negatieve economische omstandigheden waardoor het resultaat en/of de ontwikkeltijd worden beïnvloed. De huidige exploitatieberekeningen laten echter zien dat er ruimte is om tegenslagen op te vangen. In de Kempen is sprake van aangekondigde leverschaarste op het energienetwerk van Enexis. Dat betekent dat nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk niet op korte termijn voorzien kunnen worden van elektra. Met name grootverbruikaansluitingen voor bedrijven vormen een probleem. Enexis heeft recent aangegeven dat in 2024 een opwaardering van het netwerk is voorzien.

Vraag kanttekening 2.1 Grondexploitatie

9. *Is er op de korte of langere termijn risico? Ook moet ik terugverwijzen naar argumenten 1.2 dat Hieruit blijkt dat het plan financieel sluitend is en er ruimte is voor onvoorziene zaken en tegenvallers, hier wordt zoals u nu aangeeft dat er ruimte is voor tegenslagen maar u geeft ook aan dat het resultaat ontwikkeltijd beïnvloed kan worden, het lijkt mij dubbelzinnig en kan er dan ook toegezegd worden dat er niet boven het financieel sluitend plaatje met onvoorziene zaken en tegenvallers wordt uitgestegen?*
10. *Tevens de vraag of er al concreet afstemming is met Enexis en dat de opwaardering van het netwerk t.z.t. al is vastgelegd ?
Er zijn meerdere gemeente die de zelfde problematiek ervaren omtrent het energienetwerk en mochten de nieuwe bedrijven hier zonnepanelen gaan aanleggen en dergelijke, zijn deze plannen dan ook met Enexis kortgesloten? Om problemen te voorkomen voor de nieuwe toekomstige bedrijven aan de Kleine Hoeven.*

Dat sluit aan bij de voorbereiding- en ontwikkeltijd die nodig is voor fase II. Er wordt ook onderzocht op welke wijze het bedrijventerrein minder afhankelijk kan worden gemaakt van het energienet, door duurzame opwek te koppelen met verbruik. In het coalitieakkoord is dit als ambitie opgenomen.

Financiën

Alle investeringen die noodzakelijk zijn voor exploitatie van fase II van het bedrijventerrein komen uiteindelijk ten laste van de grondexploitatie. In 2021 is er reeds een bedrag van € 412.000 uitgegeven voor fase 2 vanwege de opwaardering van de weg, aanleg van riolering en plankosten. In 2022 is reeds € 75.000 besteed voor de infrastructuur en wordt een bedrag geraamd van €105.000 voor 2022 voor de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan, de bijhorende onderzoeken en de uitwerking van het technisch ontwerp. Afgerond gaan wij uit van een voorbereidingskrediet van in totaal € 600.000 voor 2021 en 2022.

Hierbij graag antwoord op het volgende : als ik refereer naar pagina 8 van de accountant zijn deze uitgaven formeel niet in lijn met het budgetrecht van de raad. En kom ik tot de conclusie dat er al bedragen zijn uitgegeven zonder toezegging/goedkeuring van de Raad het gaat hier om € 412.000 van 2021 en € 75.000 van begin 2022. Het voorstel wat er nu ligt is dan ook mosterd na de maaltijd, de bedragen waar nu over worden gesproken zijn al uitgegeven.

De gang van zaken stel ik dan ook zeker ter discussie.

11. *Mocht het zo zijn dat wij als raad hier niet mee instemmen? Hoe verloopt dit dan verder?*

Wij als CDA proeven hier toch een gevoel van chantage.

Antwoord

1. Er staan 33 bedrijven ingeschreven op de wachtlijst/interesselijst. Dat vertegenwoordigt in totaal ca. 7 hectare. Niet elk bedrijf dat op de interesselijst staat, zal daadwerkelijk een kavel willen kopen. Dat is ook afhankelijk van financiële haalbaarheid, moment waarop de kavels in de verkoop komen en economische omstandigheden.



2. Er is geen sprake van een overschrijding van het begrote bedrag voor het woonrijp maken van fase 1 met € 480.000. Dit raadsvoorstel staat los van de grondexploitatie en kosten voor woonrijp maken van fase 1.
3. Er staat een aantal bedrijven op de interesselijst waarbij verplaatsing naar het nieuwe bedrijventerrein een verbetering oplevert en (wellicht) mogelijkheden biedt voor herontwikkeling op de oude locatie.
4. In fase 1 zijn drie kavels nog niet verkocht, waarvan er twee zijn gereserveerd. Eén kavel is nog beschikbaar.
5. Niet duidelijk is wat wordt bedoeld met aantoonbare aanvraag.
De inschrijving van bedrijven op de interesselijst kan niet worden gedeeld. Deze informatie is bedrijfsgevoelig en zullen we niet openbaar maken.
6. Op basis van het schetsontwerp is een concept grondexploitatieberekening opgesteld voor fase II op basis van kengetallen. Hieruit blijkt dat het plan financieel sluitend is en er ruimte is voor onvoorziene zaken en tegenvallers. Gedurende de verdere uitwerking van het plan wordt de exploitatieraming geconcretiseerd en bijgesteld. De grondexploitatie wordt later aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd.
In de grondexploitatieberekening is rekening gehouden met alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Voor deze kosten is een raming gemaakt op basis van oppervlakte, kwantiteiten en actuele kengetallen. Ook de opbrengsten zijn op die manier geraamd. Omdat deze kosten en opbrengsten in dit stadium nog onzekerheden bevatten is een post onvoorzien opgenomen van 20%. Het eindresultaat is een positieve grondexploitatie met winst.
7. Er zijn geen toetsingsrapporten beschikbaar. Het schetsontwerp is intern getoetst door specialisten. Bij de verdere uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan wordt nader onderzoek uitgevoerd voor o.a. verkeer, milieu, flora en fauna, waterhuishouding, bodem, archeologie en wordt het ontwerp nader technisch uitgewerkt. Deze rapporten maken onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan.
8. Bij het opstellen van de begroting 2021 was niet in beeld dat er in dat jaar ook al daadwerkelijk kosten gemaakt zouden worden ten behoeve van fase II. Vanwege de opwaardering van de weg Kleine Hoeven- Hamelendijk in 2021 zijn deze kosten wel gemaakt. Het voornemen om tot ontwikkeling te komen van fase II is dus wel benoemd in de begroting, maar er zijn toen nog geen financiën aan verbonden.
9. Zoals beantwoord onder punt 6 is er in dit stadium van de planontwikkeling voldoende rekening gehouden met onvoorziene zaken en tegenslagen. Ook biedt het voorlopige eindresultaat nog een flinke marge om tegenslagen, bijvoorbeeld vanwege vertraging, op te vangen.
10. Er is afstemming geweest met Enexis over de ontwikkeling van fase II en de gevolgen van de huidige netwerkcongestie voor deze ontwikkeling. In het raadsvoorstel wordt nog gesproken van een aangekondigde leverschaarste, inmiddels is deze leverschaarste ook daadwerkelijk afgekondigd door TenneT en Enexis.
Daardoor staan ontwikkelingen van bedrijventerreinen in geheel Brabant en Limburg onder druk. Bedrijven die een grootverbruikaansluiting (vanaf 3x80Ampere) nodig hebben voor hun bedrijfsvoering kunnen momenteel niet worden aangesloten.
TenneT en Enexis werken samen aan een plan om de capaciteit van het netwerk en de netstations te verhogen en het huidige netwerk beter te benutten, zodat er weer ruimte ontstaat voor nieuwe ontwikkelingen. Dit investeringsplan komt begin juli beschikbaar. Via de 21 gemeenten in Zuidoost Brabant en de provincie volgen we deze ontwikkelingen op de voet. We onderzoeken ook hoe bedrijven minder afhankelijk kunnen worden van het netwerk door zelf energie op te wekken en te verbruiken of onderling energie uit te wisselen. Daarbij zijn we echter ook afhankelijk van wet- en regelgeving en van de netbeheerder.
11. Indien de raad niet instemt met het raadsvoorstel dan geeft de accountant geen goedkeurende rechtmatigheidsverklaring af bij de jaarrekening 2021.

Het CDA proeft een gevoel van chantage. Wij nemen uitdrukkelijk afstand van deze term en verzoeken eenieder zorgvuldig om te gaan met woordkeuzes en de suggesties die op grond daarvan gewekt kunnen worden.

