raadsvoorstel

Agendapunt 2023, nr. I-pm
Zaaknummer 2138618
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Revitalisering Dennenoord, keuzes en aanpak voor uitvoering

Aan de raad,

Inleiding
Dit voorstel gaat over de revitalisering van Dennenoord, de keuzes en de aanpak voor uitvoering.
Wij willen u informeren over de poging tot bedrijfsverplaatsing in 2020 en de poging tot herverkaveling in 2022.

Voor de besluitvorming is het belangrijk een overzicht te geven van de afgelopen jaren. Een concluderende samenvatting van alle correspondenties en gesprekken en een weergave van acties en de conclusies die daaruit voortkomen. Dit geeft inzicht in de situatie. Vervolgens wordt ingegaan op wat er nu is bereikt en wat de motivering is voor de voorgestelde aanpak. Met daarbij ook direct een concretisering naar het vervolg en de stappen die nu gezet gaan worden.

Voorstel
De informatie over de inzet vanaf het raadsbesluit van februari 2019 voor kennisgeving aan te nemen en de door het college besloten aanpak van de revitalisering van Dennenoord te bekrachtigen.

Relatie met (huidig) beleid
-

Beoogd(e) effect(en)
Uitvoering van de revitalisatie en actualisatie van het bestemmingplan voor Dennenoord.

Argumenten
Concreet ziet de bekrachtiging van de door het college besloten aanpak op:
- overgaan tot uitvoering van de revitalisatie op Dennenoord conform scenario 1 van het raadsbesluit van 27 februari 2019 aangezien de pogingen tot bedrijfsverplaatsing en herverkaveling niet gelukt zijn;
- als kader voor de invulling en uitvoering van de revitalisering tekening A (zie bijlage) als uitgangspunt nemen;
- de procedure tot actualisatie van het bestemmingsplan opstarten;
- de mogelijkheden tot het aangaan van persoonsgebonden huurovereenkomsten voor drie bedrijfsstandplaatsen onderzoeken.

Het project Dennenoord loopt al vele jaren. Het project is eind jaren ’90 opgezet om het terrein Dennenoord, gelegen bij het Hilgelo, een nieuwe bestemming te geven. Het bedrijventerrein leverde namelijk problemen op op het gebied van veiligheid, milieu en verkeer. Uiteindelijk is er nog één bedrijf (Verhaegh Trading B.V.) gevestigd op het bedrijventerrein. De overige bedrijven zijn verhuisd, verplaatst, en/of uitgekocht.

In 2019 zijn vier verschillende scenario's aan uw gemeenteraad voorgelegd. Tijdens de vergadering van 27 februari 2019 is besloten om nog één ultieme poging tot verplaatsing van alle activiteiten (keuze 4) te doen. Met daarbij het kader dit binnen 6 maanden uit te voeren.

Bedrijfsverplaatsing
In de jaren daarna is hieraan gewerkt. Er is voor de verplaatsing van Verhaegh Trading onderzoek gedaan naar de waarde van het bedrijf, de percelen en de kosten voor verplaatsing. Uiteindelijk heeft Verhaegh Trading in 2020 aangegeven Dennenoord te verlaten (bedrijf en privé) voor een betaling van € 7.600.000,- door de gemeente. In reactie hierop is in november 2020 een gemotiveerd gemeentelijk bod gedaan van € 3.500.000,-. Dit bedrag is gebaseerd op de getaxeerde marktconforme waarde (€ 1.500.000,-), een vergoeding in de kosten voor verplaatsing en de afkoop van de standplaatsen. Er is door Verhaegh Trading binnen de door de gemeente gestelde reactietermijn niet aangegeven het bod te accepteren noch is het tot gesprek/onderhandeling gekomen. Daarop heeft de gemeente het bod begin 2021 ingetrokken.

De poging om Verhaegh Trading te verplaatsen is daarmee gestrand. Er wordt conform het raadsbesluit van 2019 teruggevallen op scenario 1 (handhaven huidige situatie). Concreet betekent dit dat Verhaegh Trading blijft op Dennenoord en dat het terrein gerevitaliseerd wordt. Hierbij is het kader van het subsidiebesluit van de Provincie leidend (zie Subsidiekader Provincie).

Ultieme poging herverkaveling
Dat Verhaegh Trading blijft op Dennenoord is in 2022 in het coalitieprogramma ook als uitgangspunt uitgesproken. Tevens is hierbij aangegeven nog één ultieme poging tot herverkaveling te doen. Daartoe is Verhaegh Trading uitgenodigd voor gesprekken. Doel was om met Verhaegh Trading te spreken over mogelijkheden tot herverkaveling binnen Dennenoord om daarmee mogelijk een optimalisatie van de bedrijfsvoering en de indeling te realiseren. Er is de afgelopen maanden meerdere keren met Verhaegh Trading gesproken. Helaas hebben deze gesprekken geen resultaat tot verkaveling en optimalisering opgeleverd.

Ook is er de afgelopen maanden met de buurt gesproken over de situatie en de conclusie dat Verhaegh Trading op Dennenoord blijft. Vanuit de buurt is hierop wisselend gereageerd.

*Maximaal haalbar*e
Omdat er niet tot overeenstemming is gekomen met Verhaegh Trading blijft de huidige verdeling van percelen ongewijzigd. Revitalisering wordt op basis van de huidige eigendomssituatie en het aanwezige gebruik uitgevoerd. Dit is conform het raadsbesluit van februari 2019. Gezien alle inspanningen achten wij dit het maximaal haalbare.

De gehele tijdsduur, onzekerheden, gesprekken en inspanningen van de afgelopen jaren hebben negatieve invloed gehad op de relatie tussen Verhaegh Trading en de gemeente. De verhoudingen zijn complex waardoor het lastig is om in gesprek te kijken naar mogelijkheden of te spreken over verwachtingen.

Ook heeft Verhaegh Trading hogere ambities qua groei en bouwmogelijkheden dan de locatie Dennenoord toelaat. De beperkingen van de locatie zijn ingegeven door de aanwezige molenbiotoop en omliggende woningen. Deze aspecten wijzigen niet. Daarmee is het de vraag of Verhaegh Trading op deze locatie toekomstbestendig is. De keuze om ondanks de beperkingen voor de bedrijfsvoering op Dennenoord te blijven ligt echter bij Verhaegh Trading. Het initiatief voor een eventueel toekomstig vertrek van het bedrijf ligt eveneens bij Verhaegh Trading. Als gemeente nemen wij op dit gebied een reactieve houding aan.

Belangrijk is te vermelden wat er wel gerealiseerd is. Een groot aantal bedrijven is door alle inspanning in staat gesteld te stoppen of te verplaatsen. Deze zijn nu gevestigd op een nieuwe locatie binnen Winterswijk. Daarmee is de overlast fors afgenomen. Zie voor de bereikte verschillen de bijlage Verschil Dennenoord met de eigendomssituatie in 2013, de luchtfoto van Dennenoord als bedrijventerrein, de luchtfoto van 2020 en de bereikte eigendomssituatie.

Na het Raadsbesluit in 2019 is met de heer Bartelds alsnog tot overeenstemming gekomen en de komende maanden worden deze bedrijfsactiviteiten beëindigd. Verder zullen we door middel van reguliere controles van de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) toezicht houden op de bedrijfsvoering van Verhaegh Trading. Hierbij is de omgevingsvergunning voor de bedrijfsactiviteit het toetsingskader.

Subsidiekader Provincie
Voor de revitalisatie is een uitvoeringskader noodzakelijk. Op basis hiervan gaat de uitvoering gepland worden. Tevens zijn de kaders die gesteld zijn door de Provincie bepalend.

De Provincie verleende voor Dennenoord drie keer subsidie, de bedrijfsverplaatsingen van Hofman (1) en J. Verhaegh (2) en een revitalisering van het bedrijventerrein (3). Subsidieverlening bestaat uit drie fases, een subsidiebesluit op aanvraag (I), bij een positief besluit volgt een verantwoording (II) en een vaststellingsbesluit (III).

Besluiten 1 en 2 zijn verantwoord en definitief vastgesteld. De revitalisering loopt nog. Dit traject lag door alle pogingen met Verhaegh Trading over een mogelijke bedrijfsverplaatsing een lange tijd stil. Een positieve uitkomst zou namelijk van grote invloed zijn op de revitalisering. Inmiddels is duidelijk dat de aanwezigheid van het bedrijf een feit is.

Voor subsidie 3 is concrete uitvoering ‘conform aanvraag’ noodzakelijk. Op basis hiervan is er de verplichting om de vrijgekomen bedrijfsgronden terug te geven aan de natuur. Hoe en op welke wijze dit moet gebeuren is in de aanvraag of door de Provincie niet gespecificeerd aangegeven. Enkel de termijn waarvoor de revitalisering moet zijn afgerond is concreet, namelijk 1 januari 2024. Het gaat hierbij om de bedrijfsgrond van Hofman (ca. 4460 m2), J. Verhaegh (ca. 9169 m2) en Mulder (ca. 1662 m2). De subsidiabele uitgaven voor het teruggeven aan de natuur van bedrijfsgrond, zoals het wegnemen van vloeistofdichte vloeren, moeten wel voor 1 januari 2024 zijn uitgevoerd.

Uitvoeringskader revitalisering
Er wordt gewerkt aan een uitvoeringsplan. Hierin staat welke werkzaamheden wanneer, op welke wijze en door wie worden uitgevoerd. De kosten voor de uitvoering worden gedekt door de provinciale subsidie en het beschikbaar gestelde budget in het raadsbesluit van 2019.

Een globale opzet van het plan is ter indicatie uitgewerkt in tekening A (zie bijlage). Deze opzet op basis van onderstaande kaders als uitgangspunt nemen voor het plan van aanpak voor de uitvoering:

- bedrijventerrein Dennenoord wordt omgezet naar bestemming Bedrijf en een bestemming voor natuurinvulling. Er is niet langer sprake van een bedrijventerrein;
- locatie van de bedrijfspercelen blijft gelijk;
- breedte van de weg als toegangsweg naar de bedrijfspercelen wordt de gebruikelijke afmeting, namelijk 4,30 meter;
- ieder perceel is bereikbaar vanaf de openbare weg;
- geen lus meer om rond te rijden op het terrein. Het wegvak heeft vanwege de omliggende natuur geen verplaatsingsfunctie meer. Daarom de weg onttrekken aan de openbaarheid en meenemen in natuurinvulling;
- greppels aanleggen langs het wegvak om de grens naar de natuurinvulling te markeren en te bewaken;
- geen verlichting aanleggen. Conform vaste lijn dat er in het buitengebied geen verlichting is;
- optimalisering van de riolering;
- streekeigen ingroening om een visuele inpassing van de bedrijvigheid in het landschap te realiseren.

Actualisatie bestemmingsplan
Voor Dennenoord geldt een oud bestemmingsplan. Dit plan is niet geactualiseerd omdat de invulling van het terrein lange tijd onzeker was. Een eventuele bedrijfsverplaatsing had grote gevolgen voor de bestemmingsplaninvulling. Nu duidelijk is dat Verhaegh Trading op Dennenoord gevestigd blijft en er ook geen herverkaveling komt, kan de actualisatie van het bestemmingsplan worden opgepakt. Voor Verhaegh Trading wordt een positieve bedrijfsbestemming opgenomen. Verhaegh Trading is rechtsgeldig met een omgevingsvergunning gevestigd. Vanuit dit kader zal het bedrijf ook opnieuw

bestemd worden. Er is conform het raadsbesluit van 2019 binnen scenario 1 geen ruimte voor bedrijfsuitbreiding.

Gezien de verplichting (op grond van de provinciale subsidie) de vrijgekomen bedrijfsruimte terug te geven aan de natuur zal dit het uitgangspunt zijn voor de invulling. Het traject begin 2023 opstarten, in procedure brengen en zo spoedig mogelijk vaststellen. Betrokkenen en belanghebbenden worden tijdens het bestemmingsplantraject meegenomen en geïnformeerd.

Onderzoek bedrijfsstandplaatsen
In de uitwerking van het bestemmingsplan ook de herbestemming van drie bedrijfsstandplaatsen meenemen. Hierbij de mogelijkheden tot het aangaan van drie persoonsgebonden huurovereenkomsten voor drie bedrijfsstandplaatsen op naam (specifieke koppeling met Verhaegh Trading) onderzoeken.

In het laatste gesprek sprak Verhaegh Trading de wens uit vijf standplaatsen te krijgen conform het huidige bestemmingsplan. Bij de bedrijfsverplaatsing van Jan Verhaegh naar Veneslat zijn de twee plaatsen die gekoppeld waren aan dat bedrijf afgekocht. Daarmee zijn deze huurovereenkomsten beëindigd. Daarom onderzoekt de gemeente voor drie bedrijfsstandplaatsen de mogelijkheden. Bij een positieve uitkomst nemen we dit op in de actualisatie van het bestemmingsplan.

Financiële aspecten/risico's
Voor de revitalisatie en voor projectbegeleiding is op dit moment nog € 836.000 aan budget beschikbaar. De nog uit te voeren werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen dit beschikbare budget. De inschatting is dat dit haalbaar is.

De Provincie heeft € 729.000,- beschikbaar gesteld in de verleende subsidie. De uitvoering moet binnen de fatale termijn van 31 december 2023 zijn afgerond. Indien dit niet gebeurd komt de verantwoording en vaststelling van de Provinciale subsidie in gevaar. De gemeente loopt dan het risico dat een deel van de bijdrage niet wordt ontvangen. Voortvarende besluitvorming en uitvoering is nu dan ook belangrijk.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
Het is belangrijk om u als gemeenteraad mee te nemen en van informatie te voorzien over de pogingen tot verplaatsing en herverkaveling die zijn gedaan. De poging tot verplaatsing is gedaan na een expliciete keuze van uw Raad. Gezien het raadsbesluit van 2019 is een terugkoppeling noodzakelijk. Daarbij is uw Raad bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan. Vanuit dat oogpunt is het belangrijk dat u instemt met de voorgestelde aanpak en uitvoeringslijn. Voor de daadwerkelijke besluitvorming over het bestemmingsplan volgt een apart raadsvoorstel ter vaststelling.

Aspecten van duurzaamheid
N.v.t.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Er is in de afgelopen jaren veel correspondentie en er zijn meerdere gesprekken geweest met Verhaegh Trading, adviseur de heer Kobossen en verschillende bestuurders en ambtenaren.
Daarnaast waren er afgelopen jaar opnieuw gesprekken met de omgeving van Dennenoord. Verhaegh Trading en omwonenden zijn actief geïnformeerd over de besluitvorming van het college, de planning en het plan van aanpak.

Vervolgprocedure/evaluatie
Gelijktijdig worden de bestemmingsplanprocedure en de uitvoering opgestart. Streven is het bestemmingsplan in 2023 vast te stellen en de werkzaamheden op Dennenoord voor 1 januari 2024 uitgevoerd te hebben.

Winterswijk, 20 december 2022

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

De secretaris, de burgemeester,

S.M.H. Weir B.J.J. Bengevoord