Raadsvoorstel

Onderwerp:	Voorbereiding ontwikkeling bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II
Vergaderdatum:	5 juli 2022
Documentnr. Corsa.:	RA22.046
Case nr. Corsa:	Z22001187
Opsteller:	Guus Stappaerts
Portefeuillehouder:	de heer F.P.M. Rombouts wethouder

Voorstel

1. In te stemmen met de voorbereiding van de ontwikkeling van bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II;
2. In te stemmen met een voorbereidingskrediet van € 600.000.

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.

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 bouwkavels 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.

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.

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.

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.

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.

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. 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.

Vervolg

Komende periode wordt het schetsontwerp uitgewerkt naar een ontwerpbestemmingsplan. Ook vindt de verdere communicatie en informatievoorziening plaats richting omwonenden en andere geïnteresseerden. Uiteindelijk volgt de zienswijzeprocedure en de uitwerking van het technisch ontwerp. In december 2022 of begin 2023 wordt het ontwerpbestemmingsplan voor behandeling geagendeerd voor uw raad.

Bijlagen

Schetsplan Stedenbouwkundig ontwerp Kleine Hoeven fase II 18 april 2022 (22.10309)

het college van burgemeester en wethouders,

mr. R.P.B.M. Brekelmans
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester

RA22.046

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	5 juli 2022
Onderwerp:	Voorbereiding ontwikkeling bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II
Documentnr. Corsa.:	RA22.046
Case nr. Corsa	Z22001187

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 juni 2022

Besluit

1. In te stemmen met de voorbereiding van de ontwikkeling van bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II;
2. In te stemmen met een voorbereidingskrediet van € 600.000.

De raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

mw. J.M. van Dongen-Hermans mw. A.J.M.H. van de Ven