

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 20-02-18

Agendapunt:

Kenmerk: ADV/18 - 12522

Zaaknr: Z20617

Datum voorstel: 30-01-18

Portefeuillehouder: Wethouder L. Krale

Informant: mr. L. M.S. Schrijvers- van der Heiden

Onderwerp: Behoeftte onderzoek aanleg nieuwe bedrijventerreinen

Voorstel

1. Kennis te nemen van het onderzoek naar bedrijventerreinen en het visiedocument bedrijventerreinen.
2. In te stemmen met het plan van aanpak ter ontwikkeling van de bedrijventerreinen.
3. Een voorbereidingskrediet van 2,6 miljoen euro beschikbaar te stellen.

Inleiding

Als gevolg van de motie van de raad van 8 november 2016 en vragen uit de markt voor bedrijfskavels heeft in 2017 een onderzoek plaatsgevonden naar de actuele behoefte van bedrijfskavels. De vraag naar de behoefte is breed uitgezet in onze gemeente via een publicatie in de Staphorster en de gemeentelijke website. De opstellers van het rapport hebben aangegeven dat het hier om een reële vraag in de markt gaat. Tijdens de raadsvergadering van 14 november 2017 heeft de raad de noodzaak om te starten met de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen nogmaals bekrachtigd.

Momenteel kan de gemeente niet voldoen aan de vraag naar met name de grotere bedrijfskavels. In een ondernemende gemeente als Staphorst is dit een ongewenste situatie. Tot 2020 kan in de behoefte aan bedrijventerreinen maar ten dele worden voorzien door uitgifte van bedrijfskavels binnen de Bullingerslag en via de markt aangeboden bedrijfslocaties op de Baarge (bijvoorbeeld door uitplaatsing en uitbreiding van buurpercelen).

Argumenten

1.1. Uit onderzoek blijkt dat er een concrete behoefte in de markt ligt voor de komende 2 – 10 jaar..

Uit het onderzoek is gebleken dat de komende 10 jaren de behoefte varieert tussen minimaal 9 ha en maximaal de 15 ha. Hiervan is met enige zekerheid ca. 5 tot max. 9 ha binnen 2 jaar benodigd. De volgende 8 jaren is nog minimaal 4 ha tot maximaal 6 ha nodig.

Het onderzoek laat verder zien dat de ondernemers een voorkeur hebben voor de locatie. De meeste respondenten geven aan dat zij in de nabijheid van De Esch willen zitten en niet aan de Bullingerslag. In de Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar' zijn mede om die reden nieuwe terreinen opgenomen in de driehoek Oude-en nieuwe Achthoevenweg en een gebied ten zuiden van de Gorterlaan.

In het analysedocument zijn de verschillende (potentiële) bedrijfsterreinen besproken aan de hand van een SWOT analyse en doen we een voorstel voor een gefaseerde aanpak voor de verschillende locaties.

2.1. Om bedrijventerreinen aan te leggen is een plan van aanpak nodig.

Om als gemeente de regie te kunnen voeren en daarmee de ruimtelijke – en economische doelstellingen zo goed mogelijk te kunnen realiseren, is vanuit de Nota Grondbeleid het uitgangspunt, om waar mogelijk, actief grondbeleid te voeren. Voor 'De Esch IV' en het zoekgebied over de J.J. Gorterlaan wordt afhankelijk van de eigendomsposities ingezet op een snelle realisering van het plangebied. Daar waar het beter past, zal faciliterend grondbeleid worden gevoerd: de gemeente voert dan wel de regie en faciliteert het ruimtelijk proces.

In de situatie dat de gemeente niet zelf de grond exploiteert, wordt er een anterieure overeenkomst gesloten met de particuliere exploitant. Dit om het kostenverhaal veilig te stellen (voldoen van exploitatiebijdrage aan de gemeente). Er hoeft in deze situatie dan naast het bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit betekent dat alle op het plangebied van toepassing zijnde kosten veilig gesteld moeten worden door de toekomstige opbrengsten. Een exploitatieplan met een procedure, overeenkomstig een bestemmingsplan, kan dan achterwege blijven. Als bijlage is een voorstel van een plan van aanpak opgenomen in de vorm van een stappenplan die in de tijd is weggezet. .

3.1 De gemeenteraad is bevoegd krediet en bestemmingsplan vast te stellen.

Alvorens nieuwe kavels kunnen worden uitgegeven, zijn er een aantal stappen nodig om tot daadwerkelijke uitvoering over te kunnen gaan. Globaal gaat hier om de grondverwerving, het opstellen van een stedenbouwkundig plan en de opstelling van een bestemmingsplan.

Kantttekeningen

De kantttekeningen zijn te lezen in de SWOT analyse van het visiedocument. Daarnaast zal nauwe afstemming nodig zijn met de provincie en de regio als het gaat om de gemaakte Regionale afspraken voor nieuwe terreinen. Voor zover nu valt te overzien past de ambitie binnen de afspraken en zal hooguit afgestemd moeten worden met de buurgemeenten en de provincie.

Keuze en effect

In de bijlage van het visiedocument bedrijventerreinen is een plan van aanpak van te ontwikkelen bedrijventerreinen opgenomen. Het gaat om een gefaseerde aanpak en het bijbehorende effect is dat fasegewijs kavels voor bedrijven worden uitgegeven om zo in de behoefte van de vraag naar bedrijfskavels te voorzien.

Beleid en regelgeving

De gemaakte afspraken over (her)programmeren bedrijventerreinen en de Omgevingsvisie zijn meegenomen in het analyse document bedrijventerreinen.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

1. kostenraming

Om een aanvang te kunnen maken met planvorming en grondverwerving voor de beoogde uitbreidingsgebieden, wordt voorgesteld om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 2.600.000 t.b.v..

- planvorming en bestemmingsplanprocedures	€ 100.000
- grondverwerving.	<u>€ 2.500.000</u>
	€ 2.600.000

2. dekking

- planvorming en bestemmingsplanprocedures	€ 100.000	- eenmalig te dekken uit res grondexploitatie
- grondverwerving	€ 2.500.000	- verhogen post strategische gronden m.b.t. uitbreiding toekomstige industrieterreinen.

Uitvoering

in de globale planning is een tijdspad opgenomen. Na besluitvorming van de raad over het benodigde krediet kan vervolgens gestart worden met de planvorming en grondverwerving van de beoogde uitbreidingsgebieden.

Communicatie

De vaststelling van het visiedocument, plan van aanpak en het benodigde krediet zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt via de Staphorster en de gemeentelijke website.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Analyse onderzoek bedrijventerreinen gemeente Staphorst
2. Globale planning
3. Onderzoek bedrijventerreinen (rapportage BRO)

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

drs. T.C. Segers , burgemeester.

P.F.G. Rossen MPM , secretaris.

