

Raadbesluit

Onderwerp: Afwaarderen grond inzake heroriëntering bedrijventerreinen

Samenvatting raadsvoorstel

Naar aanleiding van de Regionale Afspraken Programmeren Bedrijventerreinen Twente stellen wij voor te besluiten om 10 hectare in het gebied Bedrijvenpark Twente Noord, 1,37 hectare in het gebied Turfkade / Bleskolk en 0,75 hectare in het gebied Dollegoor te deprogrammeren naar de waarde van landbouw/natuur. De kosten van het afboeken van deze gronden bedragen € 8.910.000 en worden gedekt uit de 'voorziening heroriëntatie werklocaties' en de 'voorziening Bedrijvenpark Twente Noord'.

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

Wij stellen u voor:

1. ten laste van de 'voorziening heroriëntatie werklocaties' en de 'voorziening Bedrijvenpark Twente Noord' de volgende gebieden te deprogrammeren naar agrarische waarde, in totaal 12,12 hectare:
 - a. 10 hectare bedrijventerreinen in het gebied Bedrijvenpark Twente Noord met een bedrag van € 7.250.000 (Intern – 69812).
 - b. 1,15 en 0,22 hectare bedrijventerreinen in het gebied Turfkade / deelgebied Bleskolk met een bedrag van € 1.285.000 (Intern – 69813).
 - c. 0,75 hectare bedrijventerrein in het gebied Dollegoor met een bedrag van € 375.000 (Intern – 69814).
-

Gedaan in de openbare vergadering van 14 januari 2020,

de griffier,

de burgemeester,



drs. C.M. Steenberg



A.J. Gerritsen



Naam: F. Tax

Datum: 17 december 2019

Team/teamonderdeel: Adviespool/ team advies

Telefoonnummer: 541866

Voorstel aan de raad

Onderwerp

Hoofdpogave

Portefeuillehouder

Afwaarderen grond inzake heroriëntering bedrijventerreinen

Hoofdtakveld **Vastgoed**

A.L. Langius

Samenvatting raadsvoorstel

Naar aanleiding van de Regionale Afspraken Programmeren Bedrijventerreinen Twente stellen wij voor te besluiten om 10 hectare in het gebied Bedrijvenpark Twente Noord, 1,37 hectare in het gebied Turfkade / Bleskolk en 0,75 hectare in het gebied Dollegoor te deprogrammeren naar de waarde van landbouw/natuur. De kosten van het afboeken van deze gronden bedragen € 8.910.000 en worden gedekt uit de 'voorziening heroriëntatie werklocaties' en de 'voorziening Bedrijvenpark Twente Noord'.

Voorgesteld raadsbesluit

Wij stellen u voor:

1. ten laste van de 'voorziening heroriëntatie werklocaties' en de 'voorziening Bedrijvenpark Twente Noord' de volgende gebieden te deprogrammeren naar agrarische waarde, in totaal 12,12 hectare:
 - a. 10 hectare bedrijventerreinen in het gebied Bedrijvenpark Twente Noord met een bedrag van € 7.250.000 (Intern – 69812).
 - b. 1,15 en 0,22 hectare bedrijventerreinen in het gebied Turfkade / deelgebied Bleskolk met een bedrag van € 1.285.000 (Intern – 69813).
 - c. 0,75 hectare bedrijventerrein in het gebied Dollegoor met een bedrag van € 375.000 (Intern – 69814).

Inleiding

Op 27 juni 2019 hebben 13 gemeenten in Twente de nieuwe Regionale Afspraken Programmeren Bedrijventerreinen Twente ondertekend en daarmee zijn de afspraken uit 2017 geactualiseerd. Deze afspraken dienen het doel om te komen tot een evenwichtige markt voor bedrijventerreinen en dat is nodig voor een sterke regionale economie. Er wordt daarmee op regionaal niveau maximaal ingezet op ruimte voor economische groei en voor groei op de kwalitatief beste locaties voor bedrijven. Wij hebben op 27 juni 2019 besloten de nieuwe Regionale Afspraken Programmeren Bedrijventerreinen Twente niet te ondertekenen en uw raad per brief hierover op 28 juni 2019 geïnformeerd. Wel conformeren wij ons aan de deprogrammeringsopgave van Almelo.

Zowel in 2017 als bij de nieuwe afspraken in 2019 waren wij van mening dat het gebrek aan ontwikkelperspectief de stad onevenredig hard zou treffen.

De afspraken betekenen dat gemeenten – waaronder Almelo – plannen moet schrappen. Ook is er minder tot geen ruimte om te voorzien in de vraag van Almelo'se bedrijven naar kwalitatieve bedrijventerreinen. Daarmee zagen wij het voornemen om een studie te doen naar de uitbreiding van XL – Businesspark gehinderd om naar ons oordeel de diverse plannen elders in Twente mogelijk te maken. Besloten is alsnog te ondertekenen en wordt spoedig een regionaal onderzoek uitgevoerd naar potentie voor bedrijventerreinen, waaronder bij de kanaalsprongzone in Almelo.

In 2017 was er nog sprake van 22 hectare overaanbod, in 2019 is dat teruggebracht naar 14,2 hectare. De plannen betekenen dat Almelo 14,2 hectare bestaande plannen voor bedrijventerreinen uiterlijk 1 juli 2020 moet schrappen. Er is overeengekomen dat we grond afwaarderen naar agrarische grond / natuur in het gebied Bedrijvenpark Noord. In voorliggend voorstel betreft dat 10 hectare, die staan aangegeven op bijgevoegde kaart (Intern – 69812).

Mogelijk leent het terrein zich voor een zonnepark, maar de ontwikkelingen daarvoor zijn nu nog niet concreet. Een zonnepark is binnen de regionale afspraken een geaccepteerd alternatief. Ingeval er een zonnepark komt mag Almelo rekenen op meerwaarde van de grond ten opzichte van de landbouwwaarde. U ontvangt daartoe een nadere voorstellen zodra het concreet wordt. Verder kunt u in verband met incourantheid 1,37 hectare schrappen in het gebied Turfkade/ deelgebied Bleskolk en 0,75 hectare bedrijventerrein in het gebied Dollegoor (zie bijgevoegde kaarten Intern – 69813 en – 69814).

De dekking van deze afwaardering ad. € 8.910.000 kan ten laste van de 'Voorzieningen heroriëntatie werklocaties' ad € 10.662.000 en 'voorziening Bedrijvenpark Twente Noord' ad € 2.602.000. In totaal bevatten de beide voorzieningen € 12.626.000. Het restant van de voorzieningen wordt betrokken bij de doorrekening van de grondexploitaties in de eerstvolgende jaarverantwoording. Wij stellen voor tot afwaardering over te gaan van de genoemde locaties conform de afspraak met de regiogemeenten en Provincie Overijssel ten laste van de 'Voorziening heroriëntatie werklocatie'.

Beoogd effect

Het nakomen van de deprogrammeringsopgave is een speerpunt in het programmacontract Economie en Participatie.

Uw raad brengt met het deprogrammeren van 12,12 hectare bedrijventerrein ons aanbod aan bedrijventerreinen in balans met onze geprognosticeerde vraag van 17,4 hectare tot 2030.

Per 1 juni 2019 is ons aanbod 31,87 hectare. Indien uw raad 12,12 hectare uit het aanbod onttrekt resteert 19,75 hectare. Het restant van het overaanbod onttrekken we niet aan het aanbod en hebben we door een aantrekkende vraag in de verkoop.

De vervolgstap is een bestemmingsplanherziening voor de terreinen. De bestemming 'bedrijven-terreinen' dient te worden vervangen met een nog nader te kiezen bestemming. Omdat we afwaarderen naar agrarische waarde ligt het voor de hand om te bestemmen naar groengebied/ park/tuinen etc. Dat komt aan de orde in de herzieningsprocedures die nog opgestart worden. Juridisch gezien moet Almelo voor 1 juli 2020 een ontwerp bestemmingsplan in procedure brengen. Per 1 juli 2020 geldt een provinciaal uitgifteverbod in afwachting van een definitieve herbestemming.

Argumenten voor

1.1 Daarmee worden regionale afspraken inzake programmering bedrijventerreinen nageleefd.

Uw raad brengt met het deprogrammeren van Bedrijvenpark Twente Noord ad. 10 hectare, Turfkade ad. 1,37 en Dollegoor 0,75 hectare het aanbod terug op nagenoeg het niveau zoals regionaal is afgesproken.

1.2 Daarmee voldoen we aan financiële regels

De eerder getroffen voorziening ter dekking van de afwaardering dient conform de regels voor 2020 voor het daartoe gestelde doel te worden ingezet. Het is gemeenten niet toegestaan deze voorziening langdurig open te laten.

1.3 Dit sluit aan op de beëindiging pilot Tijdelijke Natuur

Van de genoemde 10 hectare op het Bedrijventerrein Twente Noord is nog voor 6,58 hectare tijdelijke natuur. In 2009 is in opdracht van en in samenwerking met het ministerie L.N.V. de pilot Tijdelijke Natuur gestart op een deel van het bedrijvenpark Twente Noord. In deze pilot werd een ontheffing verleend voor activiteiten die tot gevolg hebben dat holen, rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen mogen worden verstoord, beschadigd of vernietigd van ontheffingsplichtige diersoorten. Dat zijn zeldzame plant- en diersoorten die volgens de Flora- en faunawet worden beschermd. Deze pilot loopt af en wordt niet verlengd.

Kanttekeningen

1.1 Hiermee kan de voorziening niet elders ingezet worden

De gemeente beschikt over een tweetal voorzieningen met een totaalbedrag van € 12.626.000. Het bedrag van de getroffen voorziening was welkom geweest voor het oplossen van andere financiële uitdagingen van Almelo. Door Bedrijvenpark Twente Noord in de toekomst een andere bestemming te geven (bijzonder een zonnepark) kunnen we alsnog een financieel voordeel hebben. Lopende interesses zijn nog niet concreet genoeg om daar nu reeds naar te handelen.

1.2 Niet nakomen van de deprogrammeringsafspraken

Het niet – nakomen van de deprogrammeringsafspraken raden wij af.

Daarmee komt Almelo de toezegging niet na die we deden aan de regio, ondanks het niet ondertekenen van de bestuursovereenkomst.

De regio verleent in dat geval geen medewerking aan de voornemens tot een onderzoek naar onder andere de kanaalsprongzone. Provincie Overijssel geeft aan dat de provinciale Omgevingsverordening van kracht is, wat nieuwe plannen onmogelijk maakt.

Alternatieven

Er zijn **twee** alternatieven. In hoofdlijnen gaat het over de volgende getallen.

- 1 Uw gemeenteraad kan 10 hectare op Bedrijvenpark Twente Noord en 2 hectare op Bleskolk afwaarderen voor een bedrag van € 9.265.000. Dit is een financieel minder voordelige keuze dan het adviesvoorstel ad € 8.910.000.
- 2 Uw gemeenteraad kan 12 hectare aaneengesloten gebied afwaarderen op het Bedrijvenpark Twente Noord voor een bedrag van € 8.460.000. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het de voorkeursvariant.

Er is echter interesse voor 2 hectare op het bedrijvenpark Twente Noord dat we voor de commerciële grondprijs kunnen verkopen. Met deze cijfers is het vanuit financieel oogpunt beter om de incurante deelgebieden op de Turfkade en Dollegoor af te waarderen.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Het voorstel is om in totaal 12,12 hectare bedrijventerreinen te deprogrammeren naar agrarische waarde ten laste van de 'voorziening heroriëntatie werklocaties'.

De kosten daarvan vallen uiteen in drie deelgebieden. Dat zijn:

1. 10 hectare bedrijventerreinen in het gebied Bedrijvenpark Noord met een bedrag van € **7.250.000**.
2. 1,15 en 0,22 hectare bedrijventerreinen in het gebied Turfkade / deelgebied Bleskolk met een bedrag van € 1.285.000.
3. 0,75 hectare bedrijventerrein in het gebied Dollegoor met een bedrag van € **375.000**.

De 'Voorzieningen heroriëntatie werklocaties' ad € 10.662.000 en 'voorziening Bedrijvenpark Twente Noord' ad € 2.602.000 zijn beschikbaar. Met deze voorzieningen kunnen de kosten van de herwaardering ad, € 8.910.000 worden voldaan. Het resterende bedrag van de genoemde voorziening wordt verwerkt in de eerstvolgende jaarverantwoording.

Vervolg

1. Via de Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB) wordt van iedere gemeente het openstaande aanbod en de uitgaven gemonitord. Het betreft de harde plannen die in het kader van de deprogrammeringsopgaven zijn ingebracht. Zachte plannen vallen daarbuiten. Het MOB is gebaseerd op het kadaster. Ieder half jaar controleren wij deze gegevens en geven aan Provincie Overijssel door wat de verwachte uitgave is voor het komend half jaar. De stand van zaken is per 1 juni 2019 als volgt;

	Aanbod Almelo	Onttrekking	Na raadsbesluit
Bedrijvenpark Twente	1,46		1,46
Bedrijvenpark Twente Noord	23,71	10	13,71
Turfkade	3,57	1,37	2,20
Twentepoort	1,11		1,11
Dollegoor	1,10	0,75	0,35
Wendelgoor	0,92		0,92
Aanbod	31,87	12,12	19,75
Vraagprognose	17,4		17,40
Alsnog in de verkoop			2,35
Resterend			0,00

De restantopgave van 2,35 hectare behouden we in ons aanbod en is wegens een aantrekkelijke vraag in de verkoop.

2. Voor de bedrijventerreinen moet een bestemmingsplan herziening worden opgestart. De gemeente Almelo is wettelijk verplicht om voor 1 juli 2020 de herziening in procedure te hebben. Het college draagt zorg voor de procedure voor een ontwerp bestemmingsplan voor 1 juli 2020.

Bijlagen

1. Geografische kaart van Bedrijvenpark Noord met aanduiding deprogrammeringsgebied. (Intern - 69812).
2. Geografische kaart van Turfkade / deelgebied Bleskolk met aanduiding deprogrammeringsgebied. (Intern - 69813).
3. Geografische kaart van Dollegoor met aanduiding deprogrammeringsgebied (Intern - 69814).

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
