

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Uitbreiding bedrijventerrein Heino

ZAAKNUMMER : 3241-2019

B&W VERGADERING : 5 maart 2019

INTEGRALE ADVISERING : Jos Strijveen (grondzaken), Pieter Nijland (samenleving), Jeanet van Olst (juridisch)

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Erik Kroes/ Francisca Holtman

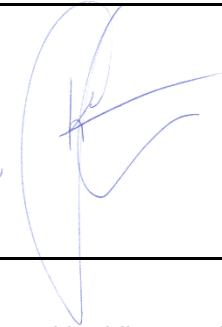
BESTUURSSAMENVATTING

In Heino doet zich een concrete vraag voor naar uitbreiding van bedrijventerrein. Uit de inventarisatie van Heino Aktief blijkt een behoefte van ca. 3,5 ha (netto) uitgeefbaar terrein. Vanwege de afspraken die zijn gemaakt met de gemeenten in West Overijssel en de Provincie om per 1 juli 2020 vraag en aanbod van bedrijventerrein in balans te hebben, zijn wij niet vrij om extra bedrijventerrein te bestemmen. Hiervoor is instemming van buurgemeenten en de provincie nodig. Aan deze instemming zijn naar verwachting voorwaarden verbonden die kunnen leiden tot financiële consequenties.

BESLISPUNTEN

1. Uitbreiding van bedrijventerrein in Heino met ca. 3,5 ha (netto) uitgeefbaar terrein in te brengen in het eerstvolgende regionaal bestuurlijk overleg bedrijventerreinen;
2. Kennis te nemen van de voorwaarden die hier waarschijnlijk aan worden gesteld en de financiële gevolgen daarvan;
3. Bijgevoegde informatienotitie vast te stellen en te verzenden naar de raad;
4. De bijlage 1 (Inventarisatie behoefte uitbreiding bedrijventerrein) niet openbaar te maken gelet op het bepaalde in artikel 10, lid 2, onder g, van de Wet openbaarheid van bestuur.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

In Heino doet zich een concrete vraag voor naar uitbreiding van bedrijventerrein. Uit de inventarisatie van Heino Aktief blijkt een behoefte van ca. 3,5 ha (netto) uitgeefbaar terrein, terwijl op bedrijventerreinen Blankenfoort, 't Zeegsveld en De Weerd geen kavels meer beschikbaar zijn. De uitgevoerde inventarisatie en de onderbouwing van de uitbreidingsbehoefte, is als (niet-openbare) bijlage toegevoegd, inclusief een korte 'bedrijfsschets' per ondernemer.

In uw vergadering van 15 januari 2019 heeft u van gedachten gewisseld over de vraag wat we doen met vragen van ondernemers om uitbreiding van bedrijventerreinen mogelijk te maken in andere kernen dan Raalte. In de lijn van het Roalter akkoord heeft u uitgesproken om, ondanks de bestaande overprogrammering, toch waar mogelijk ruimte te willen zoeken voor maatwerk in de overige kernen. Dat begint met het hard maken van de uitbreidingsbehoefte, zoals nu aangegeven in bijlage 1.

Raalte heeft op gemeentelijk niveau te maken heeft met een overprogrammering van bedrijventerrein. Met de provincie zijn afspraken gemaakt om vraag en aanbod per 1 juli 2020 weer in balans te hebben, in essentie door maximaal in te zetten op uitgifte van bedrijfskavels op De Zegge VII. Ook een uitbreiding van bedrijventerrein in Heino dient op regionaal niveau afgestemd te worden.

BEOOGD EFFECT

In het algemeen beogen wij enerzijds ruimte te geven aan ondernemers om door te groeien en anderzijds zorgvuldig om te gaan met beschikbare ruimte.

Met dit voorstel wordt beoogd om dit onderwerp in het regionaal bestuurlijk overleg te agenderen ter afstemming met provincie en buurgemeenten.

ARGUMENTEN

1.1 Behoeftte voldoende aangetoond

Met de bijgevoegde lijst is de behoefte aan extra bedrijventerrein in Heino naar onze mening voldoende aangetoond door Heino Aktief. Rekening houdend met locaties die deze bedrijven achterlaten maar ook met enige buffer voor de toekomst, lijkt het ons redelijk om uit te gaan van een behoefte van ca 3,5 ha (netto) uitgiftebaar terrein.

1.2 Overaanbod op gemeentelijk niveau: toch inzetten op maatwerk per kern

Voor de bedrijven in Heino, zoals opgenomen in de inventarisatie, is het niet reëel om te verhuizen naar Raalte. Bijvoorbeeld door economische binding aan Heino (klantenkring in die omgeving en al een concurrent in dezelfde markt in Raalte). Wat wij niet onbenoemd willen laten is een sterke sociale binding, bijvoorbeeld aan het verenigingsleven in Heino, die wij bij veel bedrijven zien. Een sterk bedrijfsleven vormt in die zin ook een fundament voor andere belangrijke onderdelen van onze samenleving. Het is in lijn met het Roalter akkoord en de Structuurvisie om in Heino (en de andere kleinere kernen) enige ruimte te geven voor groei van bedrijven. In een situatie van een overaanbod aan bedrijventerrein op gemeentelijk niveau ligt het vanuit planologisch oogpunt niet direct voor de hand om extra bedrijventerrein mogelijk te maken. In de ruimtelijke procedure dient hier bij de formulering van de onderbouwing rekening mee gehouden te worden.

1.3 Afstemming regionaal overleg en provincie en voorwaarden

Vanwege de overprogrammering waarmee we te maken hebben en de afspraken om per 1 juli 2020 in evenwicht te zijn, is instemming van het regionaal overleg bedrijventerreinen en de provincie een belangrijke volgende stap in dit proces. De bijgevoegde memo (bijlage 3) dient ter bespreking in het ambtelijk regionaal overleg op 14 maart a.s. Na afstemming in het ambtelijk overleg wordt het onderwerp tevens ingebracht in het bestuurlijk regionaal overleg op 4 april a.s.

2.1 Voorwaarden en financiële gevolgen

Met de provincie hebben wij in vooroverleggen besproken welke voorwaarden en uitgangspunten zij waarschijnlijk gaat hanteren. Na behandeling in het regionale overleg kunnen deze voorwaarden concreet worden gemaakt. Uit de vooroverleggen kwam een tijdelijk uitgifteverbod als één van de mogelijke voorwaarden naar voren. Hieronder zijn puntsgewijs een aantal relevante aspecten van een tijdelijk uitgifteverbod genoemd:

- Door het toevoegen van extra hectares bedrijventerrein neemt de mate van overprogrammering toe. Door het instellen van een tijdelijk uitgifteverbod op de Zegge VII met een omvang van 3,5 ha wordt deze toename, althans juridisch, ongedaan gemaakt. De financiële consequenties van een uitgifteverbod zijn bij de paragraaf Financiën weergegeven.
- Een uitgifteverbod gaat in bij de start van een bestemmingsplanprocedure voor de beoogde extra 3,5 ha bedrijventerrein in Heino. Naar verwachting kan door het toepassen van een dergelijk uitgifteverbod het bestemmingsplan, dat de juridisch-planologische basis moet bieden voor de extra hectares bedrijventerrein in Heino, de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan. Het is de bedoeling om in een later stadium hieromtrent nog specifiek juridisch advies in te winnen.
- Een uitgifteverbod wordt bekrachtigd via een bestuursovereenkomst tussen College en Gedeputeerde Staten, die in principe niet eenzijdig opzegbaar is. De overeenkomst kan worden aangepast als een actuele behoefte aan bedrijventerrein daar aanleiding toe geeft.

3. Informeren gemeenteraad

Gelet op de mogelijke programmatische en financiële gevolgen van de voorgenomen realisatie van extra bedrijventerrein in Heino adviseren wij de raad te informeren door middel van bijgevoegde informatienotitie.

DUURZAAMHEID

Gelet op de Ladder voor duurzame verstedelijking moet het toevoegen van extra bedrijventerrein, terwijl er al sprake is van overprogrammering, in principe als niet-duurzaam aangemerkt worden. In dit stadium valt nog weinig concreets over duurzaamheid te zeggen in relatie tot een concrete invulling van een mogelijke uitbreiding. Uiteraard speelt duurzaamheid een belangrijke rol bij de verdere planvorming.

KANTTEKENINGEN

Door een uitbreiding van het bedrijventerrein in Heino neemt de overprogrammering toe. De toevoeging van extra bedrijventerrein is niet in overeenstemming met de ingezette strategie in het Plan van Aanpak 'herprogrammeren bedrijventerreinen West Overijssel, gemeente Raalte', vastgesteld door uw college, d.d. 28 november 2017). Die strategie hield in om tot een versnelde uitgifte op de Zegge VII te komen om zodoende een evenwicht in vraag en aanbod te bereiken. Er zal richting bestuurlijk overleg aangegeven moeten worden op welke wijze we de (extra) overprogrammering aan zullen pakken en binnen welke termijnen.

FINANCIËN

Wij hebben doorgerekend wat een uitgifteverbod in financiële zin betekent voor de grondexploitatie Zegge VII. Een uitgifteverbod met een omvang van 3,5 ha als gevolg van de gewenste uitbreiding in Heino, betekent dat de looptijd van de exploitatie van de Zegge VII naar verwachting met 3 jaar toeneemt. Dit betekent een verslechtering van het resultaat van de grondexploitatie van De Zegge VII met ruim € 200.000. De GREX sluit nu met een tekort van € 4,3 mln en dit zou oplopen naar € 4,5 mln (op contante waarde).

Indien op den duur de disbalans in vraag en aanbod niet wordt ingelopen kan de provincie aansturen op het deprogrammeren van bedrijventerrein. Ter illustratie: het deprogrammeren en daarmee afboeken van 3 ha bedrijventerrein op de Zegge VII zou een verdere afname van het exploitatieresultaat (contante waarde) van ca. € 2,2 miljoen betekenen.

VERVOLG

Eerst moet duidelijk zijn dat provincie en regiogemeenten ons de ruimte geven om hier bedrijventerrein mogelijk te maken. Daarna kan verdere planuitwerking, in overleg met Heino Aktief, worden vorm gegeven.

COMMUNICATIE

Met Heino Aktief wordt op ambtelijk niveau regelmatig afgestemd. Nadat er duidelijkheid is over de instemming van het regionaal bestuurlijk overleg wordt de communicatie over een uitbreiding van het aantal hectares bedrijventerrein breder opgezet.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Inventarisatie behoefte uitbreiding bedrijventerrein door Heino Aktief (niet openbaar)
Bijlage 2	Informatienotitie raad uitbreiding bedrijventerrein Heino, inclusief bijlage achtergrondinformatie overprogrammering
Bijlage 3	Memo ten behoeve van bespreking in regionaal overleg bedrijventerreinen West-Overijssel