

INFORMATIENOTITIE RAAD

ONDERWERP : Uitbreiding bedrijventerrein Heino

ZAAKNUMMER : 3241-2019

B&W VERGADERING : 5 maart 2019

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

BEHANDELEND AMBTENAAR : Erik Kroes/ Francisca Holtman

KENNIS TE NEMEN VAN

1. Het voornemen om een uitbreiding van bedrijventerrein in Heino met ca. 3,5 ha te agenderen voor het regionaal bestuurlijk overleg bedrijventerreinen.
2. De voorwaarden die hierbij waarschijnlijk gesteld worden en de mogelijke financiële gevolgen daarvan.

INLEIDING

In Heino doet zich een concrete vraag voor naar uitbreiding van bedrijventerrein. De laatste vrije kavel op Blankenfort is onlangs ingevuld. Daarmee is er op dit moment geen ruimte voor groei, terwijl er dus wel bedrijven zijn die extra ruimte nodig hebben. Door Heino Aktief is de uitbreidingsbehoefte geïnventariseerd. Ondernemers geven aan allemaal een sociale binding te hebben met Heino, bijvoorbeeld doordat hun wortels daar liggen. Maar vaak ook door een sterke binding met het verenigingsleven, bijvoorbeeld als sponsor. Een aantal bedrijven heeft ook een aantoonbare economische binding met Heino. Denk aan een klantenkring in en rond Heino en een concurrent in de zelfde markt in Raalte die maakt dat verplaatsing naar Raalte niet realistisch is.

KERNBOODSCHAP

Uit de inventarisatie van Heino Aktief blijkt een behoefte aan ca. 3,5 ha extra (netto) uitgeefbaar bedrijventerrein. 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.

Regionaal overleg bedrijventerreinen

Afgesproken is dat nieuwe plannen voor bedrijventerreinen regionaal worden afgestemd. Dit is ook juridisch geborgd in de Omgevingsverordening Overijssel. Voordat verdere stappen worden gezet in planuitwerking, is van belang duidelijk te krijgen of provincie en regiogemeenten voornemens zijn in te stemmen met de door ons gewenste uitbreiding. En als overeenstemming wordt bereikt, is belangrijk te weten welke voorwaarden daarbij eventueel worden gesteld en welke financiële consequenties dat zal hebben.

Voorwaarden

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 Financiële gevolgen 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.

Financiële gevolgen

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. Zoals bekend uit de reguliere planning & control documenten sluit de GREX nu met een tekort van € 4,3 mln. 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 verder afname van het exploitatieresultaat (contante waarde) van ca. € 2,2 miljoen betekenen.

Insteek in regionaal overleg

Wij zijn van mening dat wij, in lijn van het Roalter akkoord, bedrijven in de overige kernen enige groei moeten kunnen bieden. Dat geldt zeker voor een grotere kern als Heino. Vanuit dat oogpunt wordt de beoogde uitbreiding ingebracht in het regionale overleg bedrijventerreinen.

VERVOLG

Bij een positief resultaat uit het regionale overleg zullen wij samen met de Heinose ondernemers de planvorming voortvarend voortzetten.

COMMUNICATIE

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

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema

BIJLAGE A - Samenvatting situatie overprogrammering bedrijventerreinen

Bestuurlijke afspraken bedrijventerreinprogrammering

De gemeenten in West Overijssel en de provincie Overijssel hebben met elkaar afspraken gemaakt over herprogrammeren van bedrijventerreinen in de regio West Overijssel. Door vraag en aanbod van bedrijventerreinen in balans te brengen wordt de basis voor een sterke economie in West Overijssel verstevigd. In het kader van de afspraken die de colleges van gemeenten in West-Overijssel en GS van de provincie Overijssel hebben gemaakt in het bereiken van balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen, is bepaald dat gemeenten met meer dan 100% van de behoefte aan harde plannen een Plan van Aanpak opstellen, gericht op:

- a) Programmering op maximaal 100% van de lokale behoefte op gemeenteniveau op 1 juli 2020;
- b) De afname van het aanbod aan plancapaciteit. Hierbij gaat het om:
 - i. Het schrappen van harde plancapaciteit (deprogrammeren);
 - ii. Het uit de markt halen van harde plancapaciteit door terreinen tijdelijk een andere functie te geven (zogenaamde 'ijskastoplossingen'), zoals zonneparken.

De afspraken zijn vastgelegd in het document 'Afspraken regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020' d.d. 19 april 2017 en gelden voor de periode 1 juli 2017 tot en met 1 juli 2020. Het betreft de volgende gemeenten: Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle.

De gemeente Raalte heeft een geraamde overcapaciteit van 9,25 ha (is stand ten tijde van opstellen PvA) welke weggewerkt moet worden. Er is een PvA opgesteld waarmee inzichtelijk is gemaakt op welke wijze wij met de overprogrammering in onze gemeente om gaan, vastgesteld door het college op 28 november 2017.

Aanvullend is nog een brief aan het bestuurlijk overleg bedrijventerreinenprogrammering West-Overijssel verzonden d.d. 30 januari 2018 voor het meer 'ladderproof' maken van de afspraken in het PvA. In het kort komt het erop neer dat wij inzetten op een versnelde uitgifte van de Zegge VII om zodoende een gemiddelde uitgifte van ca. 3 ha per jaar extra te bereiken waarmee vraag en aanbod in evenwicht gebracht worden. Dit is naast de regulier geraamde uitgifte van 1,4 ha per jaar.

Binnen de afspraken is ruimte voor het leveren van maatwerk voor de uitbreiding van bestaande bedrijven. Zo hebben wij van het bestuurlijk overleg groen licht gekregen voor de uitbreiding van slachterij Hutten op en aansluitend aan bedrijventerrein De Telgen in Heeten. Deze extra vierkante meters (2.200) tellen op bij ons aanbod en vergroten daarmee de overprogrammeringsopgave.

Zoals aangegeven bedroeg de overprogrammering 9,25 ha (november 2017). Ondanks een uitgifte van ca. 2,8 ha in 2018 bedraagt de overprogrammering per 1 januari 2019 bijna 9 ha. In de loop van 2019 moet blijken of de ingezette koers voor een versnelde uitgifte tot het terugbrengen van de overprogrammering leidt.

Indien er ruimtelijke procedures gestart worden voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen is instemming van het bestuurlijk overleg West-Overijssel nodig, conform de gemaakte afspraken.

Dit jaar wordt op basis van nieuwe vraagramingen en groeiscenario's opnieuw gekeken naar de vraag- en aanbodsituatie per gemeente en voor West-Overijssel als geheel. Vervolgens zal beoordeeld worden of dit moet leiden tot bijstelling van de Plannen van Aanpak.