

## COLLEGEVOORSTEL

**ONDERWERP** : Uitbreiding bedrijventerrein Heino

**ZAAKNUMMER** : 23135-2019

**B&W VERGADERING** : 9 juli 2019

**INTEGRALE ADVISERING** : Jos Strijtveen (grondzaken), Arie Nijman, Henry van Rossum (financiën)

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

**VOOR INFORMATIE** : Erik Kroes/ Francisca Holtman

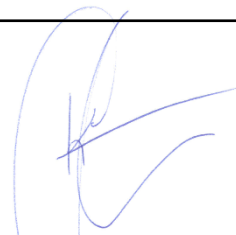
### BESTUURSSAMENVATTING

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. Met gemeenten in West Overijssel en de Provincie zijn eerder afspraken gemaakt om vraag en aanbod van bedrijventerreinen in balans te houden. Aan de hand van recente uitgifte- en vraagcijfers zijn de programmeringsafspraken geactualiseerd en vastgelegd in een nieuw afsprakendocument. Deze is 19 juni jl. door betrokken partijen ondertekend. De 3,5 ha (netto) uitgeefbaar voor Heino is in deze actualisatie meegenomen. Op basis van instemming van de gemeenten en Provincie en de nieuwe programmeringsafspraken kan de planvorming voor de beoogde uitbreiding in Heino gestart worden.

### BESLISPUNTEN

1. De uitbreiding van bedrijventerrein in Heino te realiseren op basis van actief grondbeleid waarbij de gemeente in eerste instantie de grond verwerft en (bouwrijpe) kavels uitgeeft;
2. Externe capaciteit aantrekken voor het opstellen van een projectplan en het formeren van een gemeentelijk projectteam;
3. In samenwerking met Heino-Aktief een informatieavond organiseren na zomer 2019;
4. De raad voor te stellen een (voorbereidings)krediet beschikbaar te stellen van € 100.000 met bijgaand raadsvoorstel.

### 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.

In uw vergadering van 5 maart 2019 heeft u besloten om de gewenste uitbreiding voor te leggen aan het regionaal overleg bedrijventerrein. Het bestuurlijk regionaal overleg heeft tijdens het overleg van 3 april jl. ingestemd met de gewenste uitbreiding. Op 19 juni jl. is een geactualiseerd afsprakendocument met de betrokken gemeenten in West Overijssel en de Provincie overeengekomen. De uitbreiding in Heino is in dit document meegenomen.

Raalte heeft op gemeentelijk niveau te maken 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.

In de eerste helft van volgend jaar wordt in beeld gebracht welke concrete stappen er door uw college en de gemeenteraad gezet moeten worden om aan de gemaakte afspraken, om op 1 juli 2020 vraag en aanbod in evenwicht te brengen, te kunnen voldoen.

Op verzoek van uw college is er (6 juni jl.) nogmaals gesproken met Heino Aktief over de rolverdeling ten behoeve van de uitbreiding, over de 'hardheid' van de geïnventariseerde ruimtebehoefte en over de planning.

### **BEOOGD EFFECT**

Met dit voorstel wordt beoogd om een start te kunnen maken met de gewenste uitbreiding van bedrijventerrein in Heino.

### **ARGUMENTEN**

#### *1.1 Actief grondbeleid*

Met Heino Aktief is gesproken over de optimale rolverdeling tussen de gemeente en Heino Aktief ten aanzien van het toe te passen grondbeleid. Gelet op eerdere ervaringen met faciliterend grondbeleid (waarbij de ontwikkeling niet of moeizaam tot stand kwamen) en het economisch belang voor de ondernemers in Heino is het meer voor de hand liggend om als gemeente de regie te houden en te kiezen voor een actief grondbeleid.

Een belangrijke kanttekening is dat er, bij een actief grondbeleid, rekening gehouden moet worden met een niet sluitende grondexploitatie en dus een negatief resultaat. Dit is verder uitgewerkt bij de paragraaf financiën.

Heino-Aktief heeft aangegeven de concreetheid van de interesse en dus de bereidheid om daadwerkelijk kavels af te nemen, verder in kaart te brengen. In een volgende stap kan bepaald worden of dit bijvoorbeeld wordt vastgelegd in intentieverklaringen, ondersteund met bankverklaringen. Dit verzekert de gemeente van een vlotte afname van de kavels en het kunnen afronden van de gewenste uitbreiding. Dit sluit ook aan bij het geactualiseerde afspraken document waarin is aangegeven dat Raalte alleen op 'kwantiteit' het plan voor Heino niet kan onderbouwen. Er is daarom een aanvullende kwalitatieve onderbouwing nodig. Onderdeel hiervan kan bijvoorbeeld zijn dat er reeds intentieovereenkomsten met de betreffende ondernemers zijn gesloten.

#### *2.1 Projectteam*

Voor het begeleiden van de verdere planvorming en het aansturen van de noodzakelijke onderzoeken, bestemmingsplanwijziging, etc. is er onvoldoende interne capaciteit. Voorgesteld wordt om in ieder geval een extern projectleider in te huren voor het aansturen van dit project. Bij het opstellen van een projectplan dient vervolgens tevens in kaart gebracht te worden of intern invulling gegeven kan worden aan alle vereiste vakdisciplines.

#### *3.1 Informatiebijeenkomst*

De behoefte aan informatie over de vervolgstappen en wat een verwacht moment is voor eerste uitgifte van kavels is groot. Daarom wordt voorgesteld om, in overleg met Heino-Aktief, een informatieavond na de zomer 2019 te beleggen waarin deze en andere vragen beantwoord kunnen worden.

Ook vanuit de Raad, in verband met de Lange Termijn Agenda, is een vraag gesteld over de vervolgstappen en bijbehorende planning. Op hoofdlijnen kan aangegeven worden dat in een optimistisch scenario er 1,5 jaar nodig is vanaf start project tot aan eerste kaveluitgifte. Dat zou globaal uitgifte vanaf 1<sup>e</sup> helft 2021 betekenen. Dit is echter nog sterk afhankelijk van uitkomsten onderzoeken (de impact van een recente uitspraak van de Raad van State ten aanzien van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is nog een specifiek aandachtspunt), voortvarendheid grondverwerving, impact van mogelijk inspraak, bezwaar en beroep, en beschikbaarheid (ambtelijke) capaciteit.

#### 4.1 Raadsvoorstel

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de bijgevoegd raadsvoorstel.

Eerder is de Raad geïnformeerd over het voornemen de beoogde uitbreiding van bedrijventerrein te agenderen voor het regionaal bestuurlijk overleg bedrijventerreinen en over de voorwaarden die hierbij waarschijnlijk worden gesteld.

#### **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 in de gemeente Raalte toe. De overprogrammering betreft, op basis van het geactualiseerde afspraken document, kwantitatief 6,7 ha teveel. Daar wordt nu het 'zachte' plan Heino aan toegevoegd. Raalte dient voor 1 juli 2020 een strategie op te stellen, waarmee het kwantitatief teveel uit de markt wordt genomen. Dit kan een nadelig effect hebben op de exploitatie van de Zegge VII.

#### **FINANCIËN**

Er wordt een voorbereidingskrediet gevraagd van € 100.000 voor onder andere de kosten van een externe projectleider.

Er is een eerste financiële verkenning uitgevoerd voor het realiseren van de uitbreiding bedrijventerrein in Heino. Uitgangspunt van de verkenning is dat het nieuwe bedrijventerrein aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein Blankenfoort gerealiseerd wordt. In een volgende stap zal uit locatieonderzoek moeten blijken of ook andere nabijgelegen percelen in aanmerking komen. Dit betreft percelen die momenteel bebouwd zijn en/of een andere functie hebben, maar mogelijk geschikt zijn om te transformeren ten behoeve van een uitbreiding bedrijventerrein.

In de financiële verkenning is in beeld gebracht wat de verwachte kosten zijn, wat de verwachte opbrengsten zijn en welke fasering te verwachten is bij het doorlopen van de stappen tot aan uitgifte. Dit levert een verwacht tekort (op eindwaarde, december 2026) op van ca € 700.000,-. Benadrukt wordt dat de verkenning is uitgevoerd op basis van een aantal aannames en het nadrukkelijk een eerste indicatie betreft. Belangrijke aspecten welke van grote invloed zijn op het exploitatieresultaat zijn o.a. benodigd aantal ha. (uitgeefbaar + openbaar gebied), verwervingskosten en afzettempo. Door het verwachte negatieve exploitatieresultaat moet een voorziening worden getroffen ten laste van de algemene reserve Grondexploitatie.

#### **VERVOLG**

Na aanstellen van een projectleider kan een start met het project gemaakt worden en in overleg met Heino Aktief een informatiebijeenkomst belegd worden.

#### **COMMUNICATIE**

Met Heino Aktief wordt op ambtelijk niveau regelmatig afgestemd. Met de informatiebijeenkomst wordt voldaan aan de bredere informatiebehoefte die er is bij de ondernemers.

#### **BIJLAGEN**

Bijlage 1 Raadsvoorstel uitbreiding bedrijventerrein Heino