

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP : Uitbreiding bedrijventerrein Heino

ZAAKNUMMER : 23135-2019 **GERELATEERDE ZAAK** :

B&W VERGADERING : 9 juli 2019

AGENDACOMMISSIE : 26 augustus 2019

RAADSVERGADERING : 19 september 2019

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

BEHANDELEND AMBTENAAR : Erik Kroes/Francisca Holtman: ,
e-mail: erik.kroes@raalte.nl / francisca.holtman@raalte.nl

FATALE TERMIJN(EN) :

BIJLAGE(N):
(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING : 19 september 2019

ZAAKNUMMER : 23135-2019 **GERELATEERDE ZAAK** :

ONDERWERP : Uitbreiding bedrijventerrein Heino

VOOR INFORMATIE : Erik Kroes / Francisca Holtman,
e-mail: erik.kroes@raalte.nl / francisca.holtman@raalte.nl

SAMENVATTING

In Heino doet zich een vraag voor naar uitbreiding van bedrijventerrein (ca. 3,5 ha (netto) uitgeefbaar). Met gemeenten in West Overijssel en de Provincie zijn eerder afspraken gemaakt om vraag en aanbod van bedrijventerreinen in balans te houden. Deze programmeringsafspraken zijn recent geactualiseerd en vastgelegd in een nieuw afsprakendocument. Op basis van instemming van de gemeenten en Provincie en de nieuwe programmeringsafspraken kan de planvorming voor de beoogde uitbreiding in Heino gestart worden. De raad wordt gevraagd kennis te nemen van de wijze van grondbeleid voeren, van de planning op hoofdlijnen en wordt gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

BESLISPUNTEN

1. Kennis te nemen van het voornemen om door middel van actief gemeentelijk grondbeleid de uitbreiding bedrijventerrein Heino mogelijk te maken en van de bijbehorende financiële verwachting.
2. Kennis te nemen van de planning op hoofdlijnen van de te doorlopen stappen tot aan mogelijkheid eerst uitgifte.
3. Een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar te stellen voor de voorbereidingskosten van de beoogde uitbreiding.

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. 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.

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.

In onze nota Grondbeleid is vastgelegd welke criteria meewegen bij het maken van de keuze voor een actief dan wel passief grondbeleid. In de nu voorliggende situatie is het van belang dat, voor zover bekend, er geen ontwikkelende partij is die grondpositie heeft in het zoekgebied van de gewenste uitbreiding. Daarnaast is de verwachting dat de markt niet snel in zal stappen op de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Voor de economische ontwikkeling en leefbaarheid van Heino wordt een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein belangrijk gevonden. De ondernemers zijn lokaal gebonden, maatschappelijk betrokken bij het dorp en naar verwachting zal de uitbreiding meer werkgelegenheid opleveren. Gelet op de nauwe samenwerking met Heino-Aktief en de concreetheid van de interesse is de verwachting dat de kaveluitgifte door de gemeente vlot zal verlopen. Tot slot worden de financiële risico's en belasting van het ambtelijk apparaat als beheersbaar aangemerkt. Het saldo van de algemene reserve grondexploitatie is ruim voldoende om een negatief exploitatieresultaat op te vangen. Dit alles overwegende wordt uw raad voorgesteld een actief grondbeleid toe te passen.

2.1 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 1e helft 2021 betekenen. Een eerste stap is een verkennend locatieonderzoek. Mede op basis daarvan worden benodigde grondaankopen in beeld gebracht en conform de nota grondbeleid wordt het presidium hier vooraf over geïnformeerd. Een latere bestemmingsplanwijziging wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. De planning is echter nog sterk afhankelijk van uitkomsten van de 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 capaciteit. De raad wordt gedurende het project over relevante mijlpalen geïnformeerd.

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

3.1. Voorbereidingskrediet

Met behulp van een voorbereidingskrediet van € 100.000,- kan een start worden gemaakt met de verdere planvorming. Dit betreft o.a. het aansturen van de noodzakelijke onderzoeken, bestemmingsplanwijziging, etc. Omdat er onvoldoende interne capaciteit beschikbaar is, wordt er in ieder geval een externe projectleider ingehuurd. Het voorbereidingskrediet zal uiteindelijk onderdeel gaan uitmaken van de grondexploitatie.

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 afsprakendocument, 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 is een eerste financiële verkenning uitgevoerd voor het realiseren van de uitbreiding bedrijventerrein in Heino. Uitgangspunt daarbij 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 eerste 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 een ordegrootte € 700.000,-. Benadrukt wordt dat de verkenning is uitgevoerd op basis van een aantal aannames. Het betreft nadrukkelijk een eerste indicatie, waarbij het feitelijke bedrag dus nog hoger of lager kan uitvallen. Belangrijke aspecten welke van grote invloed zijn op het exploitatieresultaat zijn o.a. benodigd aantal ha. (uitgeefbaar + openbaar gebied), verwervingskosten en afzettempo.

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.

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris
Karin Cornelissen



de burgemeester
Martijn Dadema

RAADSBESLUIT

RAADSVERGADERING : 19 september 2019

ZAAKNUMMER : 23135-2019

GERELATEERDE ZAAK :

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 juli 2019

Besluit:

1. Kennis te nemen van het voornemen om door middel van actief gemeentelijk grondbeleid de uitbreiding bedrijventerrein Heino mogelijk te maken en van de bijbehorende financiële verwachting.
2. Kennis te nemen van de planning op hoofdlijnen van de te doorlopen stappen tot aan mogelijkheid eerst uitgifte.
3. Een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar te stellen voor de voorbereidingskosten van de beoogde uitbreiding.

Aldus besloten in de vergadering van 19 september 2019

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema