



Onderwerp	Strategisch plan bedrijventerreinen Raalte
Zaaknummer	60565-2020
B&W vergadering	24 november 2020
Integrale advisering	A. Nijman, J. Strijtveen
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Francisca Holtman

Bestuurssamenvatting

Het strategisch plan bedrijventerreinen Raalte laat zien op welke wijze programmeringsruimte voor de kernen Raalte, Heino en Heeten onderbouwd wordt. Met het opstellen van dit strategisch plan wordt voldaan aan de gemaakte afspraken over bedrijventerreinenprogrammering in West-Overijssel.

Beslispunten

- 1) Het strategisch plan bedrijventerreinen Raalte d.d. november 2020 vast te stellen;
- 2) Bijgevoegde raadsinformatienotitie over het strategisch plan bedrijventerreinen Raalte vast te stellen en aan de raad te zenden;
- 3) Het vastgestelde strategisch plan bedrijventerreinen Raalte ter behandeling door te sturen aan het bestuurlijk overleg bedrijventerreinenprogrammering West-Overijssel.

Besluit

Conform,

Inleiding

De West-Overijsselse gemeenten Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland, Zwolle en de provincie Overijssel hebben met elkaar afspraken gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen in West-Overijssel. Een evenwichtige markt voor bedrijventerreinen is nodig voor een sterke regionale economie en een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig ruimtegebruik. Ook worden bij bestemmingsplanprocedures voor nieuwe bedrijventerreinen de juridische risico's vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking met deze regionale afspraken geminimaliseerd.

Onderdeel van de afspraken is dat vraag en aanbod op uiterlijk 1 juli 2020 in balans moet zijn. Gemeenten die op gemeentelijk niveau een overprogrammering kennen, waar onder Raalte, hebben daarvoor in 2017 een Plan van Aanpak (PvA) opgesteld. Wij hebben in ons PvA aangegeven met name in te zetten op versnelde uitgifte van de Zegge VII. Er zijn daartoe de afgelopen jaren diverse acties ondernomen zoals de inzet van een accountmanager bedrijven, de aanleg van infrastructuur en extra promotie. Door dit alles is de uitgifte van kavels flink op gang gekomen. Na de feitelijke realisatie



van de eerste bedrijven zien we dat dit nog een extra stimulans geeft voor andere ondernemers om zich op de Zegge VII te gaan vestigen.

Een tweede onderdeel in het PvA betreft het opstellen van een strategisch plan waaruit blijkt welke concrete stappen er door uw college, en eventueel de gemeenteraad, gezet worden om op 1 juli 2020 vraag en aanbod in evenwicht te brengen. Mede als gevolg van de stikstofproblematiek, PFAS maatregelen en de Coronacrisis is voornoemde datum verschoven naar december 2020.

In het nu voorliggende strategisch plan wordt achtereenvolgens een overzicht gegeven van de huidige bedrijventerreinen en ontwikkelingen, de uitgangspunten voor het strategisch plan en de wijze waarop we vraag en aanbod aan bedrijfsgrond in balans brengen voor de komende jaren. De analyses die ten grondslag liggen aan dit strategisch plan zijn uitgevoerd door Stec Groep in het voorjaar van 2020.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het strategisch plan bedrijventerreinen Raalte en doorzending daarvan aan het bestuurlijk overleg bedrijventerreinenprogrammering West-Overijssel wordt voldaan aan de regionaal gemaakte afspraken om met een plan te komen aangaande vraag en aanbod van bedrijventerreinen in onze gemeente.

Argumenten

Ad 1.1 Strategisch plan bedrijventerreinen Raalte maakt programmeringsruimte inzichtelijk

Op basis van de vraag- en aanbod methodiek zoals gehanteerd bij de programmeringsafspraken in West-Overijssel blijkt dat er weliswaar sprake is van een overaanbod aan bedrijfskavels in de kern Raalte, maar een onder aanbod in de kernen Heino en Heeten.

Uit onderzoek naar marktgebied per kern is naar voren gekomen dat er nauwelijks sprake is van een uitwisseling van ondernemers tussen de kernen in onze gemeente, maar ook niet met bedrijventerreinen in gemeenten uit de regio. Daarnaast hebben we weinig leegstand op de bestaande bedrijventerreinen (1,3 – 1,9%) en is er door herstructureringsmaatregelen sprake van een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Verder doet zich nog een vervangingsvraag voor als gevolg van transformatie van bedrijfslocatie Douma in Raalte. De uitgifte op de Zegge loopt voor op de prognoses.

Voornoemde aspecten, samen met een concrete vraag naar bedrijfskavels door ondernemers uit Heino en Heeten, maken dat extra programmeringsruimte in deze kernen te rechtvaardigen is. Met dit strategisch plan zetten we in op het optimaal benutten van deze programmeringsruimte. Voor de uitgebreide analyse en toelichting verwijs ik u graag naar bijgevoegd strategisch plan.

Ad 1.2 Ruimtelijk besluit Heeten nog nodig

Voor Heino is door uw college en de raad reeds een besluit genomen om het bestaande bedrijventerrein uit te breiden en is een bestemmingsplanprocedure in voorbereiding met instemming van het bestuurlijk overleg bedrijventerreinenprogrammering West-Overijssel. Over uitbreiding van het bedrijventerrein in Heeten is nog geen bestuurlijk besluit genomen.

Met dit strategisch plan wordt weliswaar besloten om programmeringsruimte vrij te maken, waarvoor ook de instemming van het bestuurlijk regionaal overleg wordt gevraagd. Een besluit op planologische gronden, waaruit blijkt dat uitbreiding van het bedrijventerrein in Heeten ook ruimtelijk gewenst is, moet nog genomen worden. De ontwikkelaar en eigenaar van de grond zal een principe verzoek bij uw college neerleggen voor het starten van een bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden.



Duurzaamheid

Het strategisch plan bedrijventerreinen Raalte laat zien dat op een duurzame wijze wordt omgegaan met de programmering van bedrijventerreinen in onze gemeente. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de concrete vraag naar bedrijfskavels om te voorkomen dat er onzorgvuldig ruimtegebruik gaat plaatsvinden.

Kanttekeningen

Ad 1.1. Ladderrisico's

Hoewel er sprake is van een overaanbod aan bedrijventerreinen in de kern Raalte kan op basis van concrete vraag uit Heino en Heeten extra programmeringsruimte in deze kernen onderbouwd worden. Uitwisseling met buurgemeenten is nauwelijks aan de orde, waardoor nieuwe ontwikkelingen in die gemeenten geen hinder zullen ondervinden van ons overaanbod en uitbreiding van bestaande terreinen. Deze regionale programmeringsafspraken en instemming met de voorgenomen plannen maken de kans op Ladderrisico's klein.

Bij de Ladderonderbouwing van bestemmingsplannen voor de uitbreiding van bedrijventerreinen in Heino en eventueel Heeten moet echter nog wel aangetoond worden dat er gerealiseerd gaat worden voor een concrete lokale behoefte die niet uitwisselbaar is tussen de kernen in onze gemeente. Hiermee minimaliseren we het Ladderrisico op basis van vraag en aanbod binnen onze eigen gemeente. Daarnaast verwachten we, gelet op het uitgiftetempo op de Zegge VII, dat het overaanbod in onze gemeente binnen afzienbare tijd niet meer aan de orde is.

Financiën

Nvt

Vervolg

Na vaststelling van het strategisch plan door uw college kan deze ter informatie doorgestuurd worden naar de gemeenteraad en ter behandeling naar het bestuurlijk overleg bedrijventerreinenprogrammering West-Overijssel.

Communicatie

Nvt

Bijlagen

Bijlage

Strategisch plan bedrijventerreinen Raalte november 2020