



Actieve informatievoorziening

aan : de gemeenteraad
kopie aan :
portefeuillehouder : A.R. Peppelman
datum collegevergadering : 9 juli 2024
kenmerk : Z140239/INT24-58956
onderwerp : Voorkeurslocaties uitbreiding bedrijven (openbaar per 15 juli 2024)

Geachte raad,

Na een uitgebreide verkenning hebben wij 4 locaties aangewezen als kansrijk om de komende jaren aan de ruimtebehoefte aan bedrijventerrein te voldoen. Na de zomer starten wij een traject om de daadwerkelijke haalbaarheid te bepalen.

Onze voorkeurslocaties:

- A. Steenderen: hoek L. Dolfingweg / Doctor A. Ariënsstraat
- B. Hengelo: globaal begrensd door Kruisbergseweg (N316), Olde Kaste, Zelhemseweg en huidige bedrijventerrein
- C. Zelhem: ten zuiden Stikkenweg en globaal begrensd door Nijmansdijk, Priesterinkdijk en Pluimersdijk
- D. Zelhem: globaal gelegen tussen Pluimersdijk, Melkweg en Ericaweg

Ruimtebehoefte bedrijven

Medio 2023 hebben wij het Omgevingsprogramma Werklocaties vastgesteld. Dit programma beschrijft een integrale aanpak om te komen tot voldoende, kwalitatief hoogwaardig en duurzame locaties voor de groei van het lokale bedrijfsleven. Dit past in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) 2024-2029 dat begin dit jaar is vastgesteld in uw raad. In het programma is uitgegaan van 12 ha uitbreiding voor lokale bedrijven. In de periode 2030 t/m 2040 wordt een aanvullende ruimtebehoefte verwacht. In totaal gaat het om een vraag van 16 tot 28 ha over de gehele periode 2023 t/m 2040, afhankelijk van het scenario voor economische groei (laag versus hoog).

Het Omgevingsprogramma werkt met vier samenhangende programmalijnen:

- 1 Herstructureren; verouderde bedrijvenparken toekomstbestendig maken
- 2 Herbestemmen en verruimen; meer ruimte voor bedrijven in Vrijkomende Agrarische bebouwing (VAB's) in het buitengebied
- 3 Uitbreiden: uitbreiden van en/of aanleg nieuwe bedrijvenparken
- 4 Samenwerken; gericht op betere onderlinge samenwerking en prestaties van bedrijven

Om aan de ruimtebehoefte te voldoen zet het college vooral in op programmalijn 3 (uitbreiden/nieuw).

Verkenning

Op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid hebben wij een aantal locaties in beeld gebracht en verkend. Tijdens de verkenning hebben we met ondernemers gebiedsgericht overleg gevoerd over de aanpak en de criteria. Daarnaast hebben we de aanpak met partijen als Provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel, LTO, VNOG en Cumela besproken. En tenslotte hebben we de werkwijze ook in de raads werkgroep Omgevingswet behandeld.

Bij de uiteindelijke afweging van de locaties wegen voor ons de doelstellingen uit de Omgevingsvisie zwaar mee. Uiteindelijk hebben wij een voorkeur voor 4 locaties. Deze locaties scoren op nagenoeg alle criteria positief en sluiten aan bij onze wens om bij elke grote kern ruimte toe te voegen. Bij Vorden is vooralsnog geen uitbreiding voorzien. Daar zetten we in op herstructurering van het huidige bedrijventerrein 't Werkveld.

Voldoende ruimte

In totaal omvatten de voorgestelde locaties circa 50-60ha bruto terrein. Uitgaande van een bruto-netto verhouding van ongeveer 50-60%, zou dit in de toekomst ca. 25-36ha netto bedrijventerrein kunnen opleveren. Hoewel nader onderzoek moet aantonen wat haalbaar is lijken de voorkeurslocaties voldoende ruimte te kunnen bieden.

Regie op ontwikkeling

Locatie a is voor een groot deel in ons bezit. Bij een ontwikkeling zijn we dan ook niet of nauwelijks afhankelijk van andere eigenaren. De andere locaties zijn in eigendom van particulieren. Over de ontwikkeling van locatie b sluiten we met de eigenaar een intentieovereenkomst. Met de eigenaar van locatie c zijn we ook in gesprek, maar hebben we nog geen afspraken gemaakt. Locatie d is de kleinste locatie van de vier. De mogelijke invulling daarvan laten we graag over aan de eigenaren, waarvan we weten dat zij wensen hebben om de agrarische bestemming te wijzigen in bedrijfsdoeleinden.

Voor de locaties die niet in ons bezit zijn hebben we overwogen een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet te vestigen. Vanwege enkele dwingende voorwaarden (procedures en termijnen) en onzekerheden (nadere onderzoeken, netcongestie, etc) kiezen we daar niet voor. Om toch grip te houden op de ontwikkeling voeren wij met de betreffende eigenaren gerichte gesprekken over de toekomst van de locatie, de kaders en de randvoorwaarden.

Communicatie

Direct na ons besluit hebben we de eigenaren mondeling en schriftelijk geïnformeerd. Omwonenden hebben daarna een brief ontvangen. Na de zomer geven wij een nadere toelichting tijdens aparte bijeenkomsten.

Vanaf 15 juli is ons besluit openbaar en informeren wij groepen ondernemers en ondernemersverenigingen. Ook stellen wij organisaties en partijen als Provincie en Waterschap op de hoogte.

Onderzoek haalbaarheid

Voordat we definitief kunnen bepalen of we de locaties daadwerkelijk tot ontwikkeling gaan brengen is inhoudelijk een verdieping nodig op zaken als landschap, water en bodem, energie, ontsluiting en financiële haalbaarheid. Daarbij sluiten wij aan op het RPW en het Omgevingsprogramma, die ook gericht zijn op het bereiken van meerdere beleidsdoelen.

Daarnaast vinden wij participatie belangrijk. Dan gaat het vooral om de inbreng van partijen in de invloedssfeer van de locatie en andere partijen (waaronder belangorganisaties, provincie, waterschap, etc). We brengen globaal in kaart wat de impact voor direct omwonenden is.

Na de zomer stellen wij voor de locaties A, B en C een plan van aanpak op. De verwachting is dat deze plannen van aanpak in oktober gereed zijn. Dan bepalen we ook wanneer we met de afzonderlijke locaties verder aan de slag gaan.