



Voorstel college van burgemeester en wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 18 maart 2025
Kenmerk	: Z140272/ BenW-09563
Portefeuillehouder	: A.R. Peppelman
Onderwerp	: Plan van aanpak haalbaarheid kansrijke werklocaties
Speerpunt coalitie	: Kansengelijkheid in een sterke economie

Kernboodschap

Als onderdeel van het Omgevingsprogramma werklocaties zijn enkele locaties aangewezen als kansrijk. Voordat daadwerkelijk overgegaan kan worden tot nader invulling wordt de haalbaarheid onderzocht van de ontwikkeling van deze locaties. Het plan van aanpak beschrijft een helder proces en schetst de noodzakelijke verkenningen en analyses om te bepalen of deze locaties geschikt zijn voor duurzame en economisch rendabele bedrijventerreinen.

Voorstel

- 1 In te stemmen met het Plan van Aanpak dat gericht is op het bepalen van de haalbaarheid van de ontwikkeling van enkele kansrijke locaties tot bedrijventerrein
- 2 De kosten voor de uitvoering en de te verwachten opbrengsten ad € 191.250 op te nemen in de tussenrapportage 2025.

Inleiding

De gemeenteraad van Bronckhorst heeft in januari 2024 ingestemd met het Regionaal Programma Werklocaties 2024-2028, waarin een uitbreiding van werklocaties is opgenomen. Dit plan voorziet in 12 hectare voor lokaal gewortelde bedrijven tot 2030. De behoefte tot 2040 (inclusief de behoefte tot 2030) wordt geraamd op 16 tot 28 hectare tot 2040, afhankelijk van de economische groei.

In 2024 is door bureau SAB een onderzoek uitgevoerd naar Nieuwe Werklocaties. Uit dit onderzoek is gebleken dat de onderstaande drie locaties in de gemeente kansrijk zijn voor

verdere ontwikkeling. Deze haalbaarheidsfase vormt een vervolgstap op dat onderzoek en richt zich op een nadere uitwerking en toetsing van de haalbaarheid van deze locaties:

- Locatie A: Steenderen – hoek L. Dolfingweg/Doctor A. Ariënsstraat
- Locatie B: Hengelo – begrensd door Kruisbergseweg, Olde Kaste, Zelhemseweg en het bestaande bedrijventerrein
- Locatie C: Zelhem – ten zuiden van de Stikkenweg, begrensd door Nijmansedijk, Priesterinkdijk en Pluimersdijk

Gezamenlijk beslaan deze locaties 50-60 hectare bruto, wat neerkomt op 25-36 hectare netto potentieel bedrijventerrein. Dat is meer dan de maximale behoefte.

De haalbaarheidsfase richt zich op een integrale beoordeling van onder andere de technische, financiële, programmatische en ruimtelijke haalbaarheid van deze locaties, inclusief landschap, ecologie en mobiliteit.

Afstemming

Over de inhoud van het Plan van Aanpak is overleg gevoerd met clusters Wonen en Werken, Buiten, Omgeving, Communicatie, Financiën. Daarnaast is afgestemd met wethouder Peppelman

Beoogd effect

Het plan van aanpak beoogt richting te geven in het proces en duidelijkheid te bieden voor de fase die leidt tot een onderbouwd beeld van de haalbaarheid van de ontwikkeling van de werklocaties. Op basis hiervan kan het college gefundeerde besluiten nemen en starten met de verdere ontwikkelingsaanpak. Dit voorkomt onnodige investeringen in locaties die uiteindelijk niet realiseerbaar blijken.

Argumenten

1.1 Nadere studie is nodig om de haalbaarheid te kunnen bepalen

Met het aanwijzen van enkele kansrijke locaties is nog niet duidelijk of een invulling tot bedrijventerrein haalbaar is. Daarvoor is allereerst nader onderzoek op enkele technische/inhoudelijke thema's nodig, zoals ruimtelijke, landschappelijke en programmatische inpassing, milieutechnische haalbaarheid en de mogelijkheden van een energievoorziening. Vervolgens zal ook beoordeeld moeten worden of een ontwikkeling financieel haalbaar is.

1.2 Een plan van aanpak biedt duidelijkheid over inhoud, planning en middelen

Een plan van aanpak beschrijft de volgende fase in het proces en werkt toe naar conclusies. Het doet uitspraken over gewenst resultaat, de benodigde middelen en fasering.

Dit zorgt voor transparantie over de vervolgstappen, capaciteit en financiële inzet.

2.1 Dit heeft geen effect op het begrotingsresultaat

De verwachting is dat de kosten kunnen worden ingebracht in de nog te openen grondexploitatie. Indien na verloop van tijd blijkt dat er niet langer zicht is op een vast te stellen grondexploitatie, boeken we de gemaakte kosten af.

Kanttelingen

1.1 Nieuwe inzichten kunnen leiden tot aanpassingen

Het plan van aanpak is geen blauwdruk. Gedurende de haalbaarheidsfase kunnen nieuwe inzichten of externe ontwikkelingen tot bijstelling van de planning of middelen leiden. In samenspraak met de bestuurlijk opdrachtgever wordt dan beoordeeld welke bijstellingen nodig en haalbaar zijn.

Kosten, baten en dekking

De kosten voor het uitvoeren van de nadere verkenning en de onderzoeken komen neer op:

- € 66.500 voor interne/ambtelijke uren
- € 84.750 voor externe specialisten (projectleiding en stedenbouwkundige)
- € 40.000 voor onderzoeken (ecologie, bodem, mobiliteit, etc)
- Totaal: € 191.250

Het uitgangspunt is dat elk van de drie locaties technisch/inhoudelijk en financieel haalbaar is of zodanig ontwikkeld kan worden tot minimaal een financieel sluitende exploitatie.

Om deze kosten goed in beeld te houden vormen we voor iedere locatie een specifiek deelproject. In de tussenrapportage 2025 ramen we de verwachte kosten per project (€ 191.250 voor alle drie gezamenlijk). De verwachting is dat de kosten kunnen worden ingebracht in de nog te openen grondexploitatie, dus het zal gaan om een budgettair neutrale wijziging. Indien na verloop van tijd blijkt dat er niet langer zicht is op een vast te stellen grondexploitatie, boeken we de gemaakte kosten af. Dit nadeel wordt ten laste gebracht van de algemene middelen.

Bij positieve haalbaarheid wordt per locatie een ruimtelijk plan en bijbehorende grondexploitatie (GREX) ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Daarbij wordt gestuurd op een sluitende grondexploitatie. De investeringen (inclusief dit haalbaarheidsonderzoek) worden dan via toekomstige uitgifte van bedrijfskavels terug verdiend.

Als één of meerdere locaties na verloop van tijd niet leidt tot een grondexploitatie, dan brengen we de gemaakte kosten in één keer ten laste van het rekeningresultaat.

Uitvoering

Voor elke locatie worden nadere verkenningen gedaan en onderzoeken uitgevoerd. Hierbij wordt met omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden overleg gevoerd. Daarnaast worden ook gesprekken gevoerd met ondernemers. Verder trekt de gemeente samen op met partijen als de Provincie en het Waterschap

Gedurende de haalbaarheidsfase (maart – juni 2025) worden de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Programmatistische analyse (type bedrijvigheid per locatie, ruimtewensen etc.)
- Ruimtelijke analyse (inpassing, zoneringen, landschappelijke inpassing)
- Milieuonderzoeken (ecologie, bodemkwaliteit, waterhuishouding, stikstof)
- Mobiliteitsstudie (verkeersimpact, ontsluitingsopties)
- Onderzoek naar mogelijkheden voor bedrijven om in hun energiebehoefte te voorzien.
- Financiële haalbaarheidstoets (exploitatiemodellen, subsidies)
- Participatie met belanghebbenden (omwonenden, ondernemers, provincie, waterschap)

De resultaten worden verwerkt in een integraal haalbaarheidsrapport, dat als basis dient voor verdere besluitvorming en ontwikkelaanpak per locatie.

Evaluatie

Na afronding van de haalbaarheidsfase (juni 2025) wordt een bestuurlijke afweging gemaakt over de verdere ontwikkeling van de locaties.

Bijlagen

Plan van aanpak onderzoek haalbaarheid ontwikkeling van 3 nieuwe werklocaties (februari 2025)