



Aan de raad

Samenvatting:

In de regio Twente is door de gemeenten samen met de provincie gewerkt aan het dossier herprogrammeren van bedrijventerreinen in Twente. In Twente wordt voor de komende 10 jaar een overaanbod geconstateerd aan bedrijventerreinen. Om de economische ontwikkeling niet te stagneren moet er een goede balans zijn tussen vraag en aanbod. De goede balans wordt getoetst aan de "Ladder van Duurzame Verstedelijking".

De cijfers van vraag en aanbod van bedrijventerreinen in de regio geven aan dat Twente voor de periode tot 2026 een overaanbod heeft aan bedrijventerreinen van 103 ha (versneld economisch scenario).

Het uitgangspunt in dit proces is om de economie van Twente te versterken. Dit betekent dat de economie niet op slot gaat en dat nieuwe plannen met een actuele marktvraag doorgang kunnen vinden. Om dit mogelijk te maken is het tegelijkertijd noodzakelijk ook de hoeveelheid harde plancapaciteit te verminderen. Het totale aanbod neemt anders immers toe. Hiervoor zijn bouwstenen ontwikkeld die zijn gebundeld in het afspraken document. Dit afspraken document wordt nu ter instemming aan u voorgelegd.

Aanleiding:

Inleiding en context

Uit onderzoek (Panteia, 2015) blijkt dat er zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod aan bedrijventerreinen in Twente. Daarnaast blijkt uit een evaluatie van bedrijventerreinenvisies dat er sprake is van onvoldoende afstemming tussen gemeenten.

Een evenwichtige markt voor bedrijventerreinen is nodig voor een sterke regionale economie. Tevens streven de gemeenten naar duurzaam ruimtegebruik van grond en ruimtelijke kwaliteit. De huidige mismatch tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen en het ontbreken van goede regionale afstemming vormen een groot risico bij de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking op nieuwe plannen. Daarom is het belangrijk te komen tot afspraken over een herstel van de balans tussen vraag en aanbod.

Provinciale doorzettingskracht voor woningbouw én werklocaties

Op 18 februari 2014 hebben Provinciale Staten besloten tot provinciale doorzettingskracht gericht op herstel van de balans tussen vraag en aanbod van woningbouw en werklocaties. Het uitgangspunt is dat gemeenten wordt gevraagd om door middel van regionale programmering te komen tot een herstel van de balans tussen vraag en aanbod in de regio Twente (en ook de andere regio's in Overijssel). Deze afspraken gaan gemeenten helpen om de onderbouwing te leveren die nodig is op grond van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Er zijn reeds afspraken gemaakt over het herstel van de markt voor woningbouw. Deze nota gaat over de afspraken met Twentse gemeenten over het herstel van balans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen.

Met de afspraken over het herstel van balans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen hebben de Twentse gemeenten, met uitzondering van Almelo, en de provincie op 29 maart 2017 in principe ingestemd. U bent hier na 29 maart jl. in een raadsbrief over geïnformeerd. Verder bent u in diverse informatiebijeenkomsten en/of zogenoemde themasessies meegenomen en



bijgepraat. De laatste lokale bijeenkomst was 22 maart jl. en de regionale informatiebijeenkomst dateert van 12 april 2017. De afspraken worden nu aan u ter instemming voorgelegd.

Doelstelling:

Doelstelling is het versterken van de economie van Twente.

Uitgangspunt bij het herstellen van de balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen is het versterken van de economie van Twente. Dit om ervoor te zorgen dat er – naast kwantitatief voldoende aanbod van terreinen, afgestemd op de vraag – ook in kwalitatief opzicht bedrijventerreinen liggen en worden gepland die aansluiten bij de behoeften vanuit de markt. Met andere woorden: een sterke Twentse economie kan niet zonder een gezonde bedrijventerreinenportefeuille.

Voorgestelde oplossingen:

Totstandkoming afspraken programmeren bedrijventerreinen 2017 tot 2020

Het concept afsprakendocument is in de periode januari 2016 tot en met februari 2017 tot stand gebracht door de gemeenten in Twente in samenwerking met de provincie Overijssel, die het proces faciliteerde. Op basis van joint fact finding is de opgave per gemeente in beeld gebracht, zowel kwantitatief als kwalitatief. Door middel van interviews met bedrijven is het bedrijfsleven om reflectie hierop gevraagd. Vervolgens is stap voor stap in ambtelijke en bestuurlijke overleggen toegewerkt naar een afsprakendocument.

Strategie

In het afsprakendocument is de ambitie opgenomen om in de periode 2017-2020 vraag en aanbod in balans te krijgen. Het binnen drie jaar bereiken van deze balans geldt voor alle gemeenten c.q. bedrijventerreinen.

Het bereiken van de ambitie gebeurt door:

1. Zuinig zijn met het toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein;
2. Gemeenten met meer dan 100% van de behoefte aan harde plannen hebben uiterlijk op 1 november 2017 een plan van aanpak gericht op:
 - a. Programmering gericht op maximaal 100% van de lokale behoefte op gemeenteniveau op 1 juli 2020;
 - b. Directe stappen richting de afname van het aanbod aan plancapaciteit.
Hierbij gaat het om:
 - i. Het schrappen van harde plancapaciteit (deprogrammeren);
 - ii. Het uit de markt halen van harde plancapaciteit door terreinen tijdelijk een andere functie te geven (zogenaamde 'ijskastoplossingen'), zoals zonneparken.

Zuinig zijn met het toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein

In het afsprakendocument zijn voorwaarden opgenomen waaraan nieuwe plannen om hectares bedrijventerrein toe te voegen moeten voldoen. Door deze set aan afspraken uit het programmadocument wordt zuinig omgegaan met het toevoegen van nieuwe hectares. Daarnaast worden de risico's in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor deze nieuwe ruimtelijke plannen beperkt.

Werken aan de afname van hard planaanbod

Om vraag en aanbod op uiterlijk 1 juli 2020 in balans te brengen, hebben de gemeenten die op gemeentelijk niveau een groter aanbod aan terreinen hebben dan de vraag, afgesproken uiterlijk op 1 november 2017 met een plan van aanpak te komen om vraag en aanbod in evenwicht te brengen. Dit geldt voor de gemeenten Almelo, Borne/Hengelo, Enschede, Hellendoorn, Rijssen-Holten, Twenterand en Wierden.

Onderdeel van de afspraken is in ieder geval dat een aantal gemeenten binnen één jaar bedrijventerreinen gaat deprogrammeren. De gemeente Enschede, Hellendoorn en Twenterand nemen daarin hun verantwoordelijkheid door direct gezamenlijk 22,5ha te deprogrammeren. Hellendoorn haalt daarbij de bedrijfsontwikkeling op "Kruidenwijk zuid" uit de markt. Hiervoor zal

een planologisch traject worden voorbereid dat in een afzonderlijke procedure, zoals te doen gebruikelijk, aan u zal worden voorgelegd.

Daarnaast gaan de gemeenten Borne/Hengelo, Enschede, Hellendoorn, Rijssen-Holten, Twenterand en Wierden in hun plannen van aanpak aangeven hoe zij de komende drie jaar de restant opgave gaan bereiken. Voor Hellendoorn zal de komende 3 jaar inzichtelijk worden of het geprognoseerde negatieve verschil tussen vraag en aanbod van ca 6 ha werkelijkheid wordt. In de plannen van aanpak worden door de gemeenten de inzet en scenario's uitgewerkt door bijvoorbeeld maximaal in te zetten op uitgifte van terreinen en het toepassen van tijdelijke oplossingen ('ijskastregelingen') zoals de aanleg van zonneparken. Hiermee worden de ladderrisico's voor nieuwe ruimtelijke plannen verder beperkt.

Monitoring

Monitoring is een belangrijk onderdeel van het afsprakendocument. Hierin is opgenomen dat twee keer per jaar de uitvoering van het afsprakendocument bestuurlijk wordt besproken. In dit overleg wordt afgestemd wanneer welk nieuw plan naar aanleiding van een actuele markt vraag wordt toegevoegd. Daarnaast wordt de uitvoering van de plannen van aanpak besproken. Na twee jaar (peildatum 1 juli 2019) volgt tevens een nieuwe analyse van de cijfers van vraag (inclusief prognose) en aanbod in Twente en per gemeente. Deze aanpak moet ertoe leiden dat er in elke gemeente sprake is van balans tussen vraag en aanbod per 1 juli 2020.

Borging van de afspraken

Met de ontwerp-omgevingsverordening wordt provinciale doorzettingskracht georganiseerd voor het terugdringen van overcapaciteit aan bedrijventerreinen. Dit niet alleen om ervoor te zorgen dat gemeenten zich aan de afspraken houden, maar ook om ervoor te zorgen dat gemeenten zich onderling kunnen beroepen op de gemaakte afspraken binnen de regio. Daarnaast dient de provinciale verordening ervoor om voor extra juridische borging te zorgen in relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het ontwerp is vergelijkbaar met de wijze waarop de omgevingsverordening wordt ingezet bij de uitwerking van de woonafspraken. De gemeente Almelo, die nog niet heeft ingestemd met de afspraken, is in gesprek met de provincie. De provincie heeft toegezegd dat indien Almelo uiteindelijk niet haar verantwoordelijkheid zal nemen, de verordening dwingend zal worden opgelegd.

Communicatie:

Externe communicatie

Na de ondertekening, waarvoor in oktober nog een moment zal worden gepland, zal een gezamenlijk persbericht worden verzonden.

Effecten:

Juridisch

In het afsprakendocument staan 13 Twentse gemeenten en de provincie een gezamenlijke aanpak voor om de balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen te herstellen. Daar waar terreinen definitief uit de markt worden genomen zal een en ander juridisch planologisch geregeld moeten worden. Bij de maatwerkoplossing of ijskastregeling hangt dit af van het uiteindelijke scenario. De provincie zal een verordening vaststellen die als juridische stok achter de deur dient.

Financieel

Omdat vooralsnog wordt uitgegaan van volledige uitgifte heeft het besluit nu geen directe financiële consequenties. De komende periode tot juli 2020 zullen de gronduitgiften in de regio gemeenten worden gemonitord en zal per gemeente een plan van aanpak worden opgesteld. Hierin zullen de verschillende scenario's en keuzemogelijkheden in combinatie met de financiële doorwerking worden uitgewerkt. Juli 2019 zal de balans worden opgemaakt en zal blijken waar tot concrete actie moet worden over gegaan, zodat uiteindelijk per 1 juli 2020 in elke gemeente sprake is van balans tussen vraag en aanbod.

Geheimhouding

De gemeente heeft er vanuit haar onderhandelingspositie belang bij dat de informatie uit memo 17INT01897 niet openbaar wordt gemaakt (economisch en financieel belang; weigeringsgrond artikel 10, tweede lid, onder b, Wet openbaarheid van bestuur). Ook moet voorkomen worden dat sprake is van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel derden (weigeringsgrond artikel 10, tweede lid onder g. Wet openbaarheid van bestuur). Dit betekent dat geheimhouding moet worden opgelegd met betrekking tot deze als bijlage voor u ter inzage gelegde memo voor zowel college, commissie als raad.

Planning:

26 juni 2017 commissie Grondgebied.
10 juli 2017 vergadering gemeenteraad
Oktober 2017 ondertekening bestuursovereenkomst.

Concept Besluit:

1. Ingestemd wordt met het document "afspraken regionale bedrijventerreinen Twente programmering 2017-2020".
2. Ingestemd wordt met de bestuursovereenkomst die de gemeente Hellendoorn op een nog te plannen datum in oktober van dit jaar samen met tot nu toe 12 andere Twentse gemeenten en de provincie Overijssel zal ondertekenen.
3. Het door het college van burgemeester en wethouders genomen besluit tot oplegging van geheimhouding van memo nr. 17INT01897 in verband met de bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente resp. het voorkomen van onevenredige bevoordeling van derden of benadeling van de gemeente (artikel 10, lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur) op grond van artikel 25 Gemeentewet wordt bekrachtigd.

Nijverdal, 6 juni 2017

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

F. Dijkstra MBA,

de burgemeester,

mevr. A.H.Raven BA,

Advies commissie(s):

De commissie grondgebied stemt ermee in dat het voorstel wordt voorgelegd aan de raad van 10 juli 2017.

Nr. 17INT01618

Nijverdal, 10 juli 2017

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

mevr. drs. K. Zomer

de voorzitter,

mevr. A.H. Raven BA

Bijlagen:

17INT01673 – "afspraken regionale bedrijventerreinen Twente programmering 2017-2020"

17INT01675 - Bestuursovereenkomst herprogrammeren bedrijventerreinen Twente 2017-2020