

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering de dato:	Agenda-nummer:	p.h.:
Vorbereidingskrediet planontwikkeling bestemmingsplan Asten, Stegen, Bedrijventerreinen	-	3 april 2012	12.04.09	WII

de raad  
van de gemeente  
Asten

### Samenvatting

De gemeente is voornemens de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein op te starten. Teneinde de vereiste werkzaamheden te kunnen uitvoeren moeten kosten worden gemaakt. Deze kosten worden ingeschat op € 200.000,=. Uw raad wordt verzocht dit bedrag beschikbaar te stellen in de vorm van een voorbereidingskrediet.

### Beslispunten

Het college is voornemens over te gaan tot de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein gelegen in het gebied tussen de Floralaan, de N 279 en de Stegen. Teneinde de planontwikkeling uit te voeren wordt uw raad voorgesteld een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 200.000,=. De dekking van dit krediet kan t.z.t. plaats vinden uit de te verwachten opbrengsten bij ontwikkeling van het plan. Mocht de ontwikkeling geen doorgang vinden dan worden de gemaakte kosten gedekt uit de algemene reserve grondbedrijf.

Tevens wordt voorgesteld om de begroting te wijzigen conform advies.

### Inleiding

In de Visie Bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023 is als gezamenlijk actiepunt opgenomen het realiseren van nieuw bedrijventerrein op basis van de ingeschatte ruimtebehoefte en de gewenste verschuivingen op bestaande bedrijventerreinen. Eind 2011 is dit onderzoek afgerond. Het betreffende onderzoek met een toelichting ligt voor u ter inzage. Hieruit blijkt dat er tussen nu en 2030 behoefte bestaat aan minimaal 19,29 ha. en maximaal 28,94 ha. bedrijventerrein. Tevens blijkt dat deze behoefte zich vooral op de kortere termijn (tot 2016) voordoet. Dit wijst op een grote inhaalvraag die valt te verklaren uit de beperkte uitgifte van bedrijventerreinen de afgelopen 10 jaar. Gelet de behoefte aan bedrijventerrein op korte termijn is het noodzakelijk zo spoedig mogelijk te beginnen met de voorbereidingen voor een dergelijke ontwikkeling. De gemeenten Asten en Someren stemmen de planning van ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerrein nauwgezet op elkaar af. De ontwikkeling van De Stegen is in deze planning meegenomen.

Voor wat betreft de locatie is het noodzakelijk dat wordt aangesloten bij de in voorbereiding zijnde Structuurvisie Bedrijventerreinen. Hierin zal naar verwachting het gebied de Stegen worden aangewezen als uitbreidingsrichting voor toekomstig bedrijventerrein.

Op 19 januari 2010 werd door uw raad besloten op de percelen gelegen binnen het toekomstige plangebied een voorkeursrecht te vestigen. Tevens werd door uw raad op 22 november 2011 een voorbereidingsbesluit genomen voor het betreffende gebied.

### **Wat willen we bereiken**

Het doel van het project is de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein ten behoeve van de lokale bedrijvigheid, zodat de economische groei in de gemeente Asten wordt bevorderd. De locatie is gelegen tussen de Floralaan, de N279 en de Stegen. Hierbij wordt uitgegaan van onder andere de volgende uitgangspunten:

- de gemeente ontwikkelt het gebied onder actief grondbeleid;
- het te ontwikkelen bedrijventerrein bedraagt bruto ca. 11 ha. en ca. 8 ha. netto;
- uitgangspunt is een kostendekkende grondexploitatie;
- het gebied of een gedeelte ervan moet vanaf 1-1-2014 uitgeefbaar zijn;

### **Wat gaan we daarvoor doen**

Om de projectdoelstelling te bereiken zullen een aantal activiteiten moeten worden opgestart. Dit betreft in elk geval de volgende zaken:

- planologische inpassing: dit omvat het opstellen van een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan, een bestemmingplan (inclusief de hiervoor benodigde onderzoeken) en zo nodig een exploitatieplan;
- het opstellen van een verwervingsplan en het opstarten van de onderhandelingen met de eigenaren van de te verwerven gronden in het gebied;

Naast de ambtelijke inbreng is het noodzakelijk externe deskundigheid in te schakelen. Dit betreft naast deskundigheid op planologisch gebied ook deskundigheid op het gebied van grondverwerving en grondexploitatie. Dit laatste met name vanwege de grote risico's die aan een ontwikkeling als de onderhavige zijn verbonden. Daarnaast willen wij uitdrukkelijk aandacht besteden aan de kwaliteit van het te realiseren bedrijventerrein, waarvoor mogelijk ook de nodige externe deskundigheid zal moeten worden ingeschakeld.

Voor de verdere planning van dit uitvoeringsproject verwijzen wij u naar de voor u ter inzage liggende projectopdracht.

In de ontwerpfase zullen wij de commissie Ruimte regelmatig informeren over de voortgang van het project. Daarnaast zal in deze fase overleg plaats vinden met de klankbordgroep Bedrijventerreinen en de Stuurgroep Bedrijventerreinen Asten-Someren, teneinde een goede afstemming te krijgen met de doelgroep waarvoor de ontwikkeling plaats vindt. Daarnaast zal tijdig de omgeving worden geïnformeerd over het project.

### **Mogelijke Alternatieven**

Een alternatief is om er voor te kiezen geen nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente risico's loopt die een ontwikkeling als deze met zich mee brengt. Echter uit de Vraag-Aanbod analyse bedrijventerreinen Gemeenten Asten en Someren blijkt dat er behoefte bestaat aan nieuw bedrijventerrein. In het kader van de stimulering van de economische groei binnen de gemeente is het derhalve noodzakelijk dat nieuw bedrijventerrein wordt ontwikkeld.

Daarnaast is in de Nota grondbeleid 2010-2013 is opgenomen dat de gemeente Asten een actief grondbeleid voert daar waar dat (financieel) mogelijk en wenselijk is. Uit de door BRO opgestelde globale verkenning van het gebied blijkt dat voor wat betreft de locatie De

Stegen zowel planologisch als financieel geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Eerder werd bekeken of het gebied Laarbroek als gebied voor de uitbreiding van bedrijventerrein in aanmerking kwam. Hieruit is gebleken dat de ontwikkeling van dit gebied vanwege meerdere oorzaken zou leiden tot onaanvaardbare risico's. Gelet de op geconstateerde behoefte komt het gebied De Stegen vervolgens in beeld als meest geschikte gebied. Naar verwachting zal in de in voorbereiding zijnde structuurvisie bedrijventerreinen het gebied De Stegen als meest geschikt gebied voor de ontwikkeling van bedrijventerrein worden aangewezen.

### **Risico's**

Aan een ontwikkeling als de onderhavige zijn aanzienlijke risico's verbonden. In de door BRO opgestelde globale verkenning is getracht de planologische en financiële risico's in beeld te brengen. De conclusie hiervan is dat de ontwikkeling haalbaar is. Hierbij moet echter worden opgemerkt dat het berekende positieve financiële resultaat van scenario 1 weinig marge laat voor tegenvallers, terwijl scenario 2 zelfs een klein negatief resultaat te zien geeft. Tijdens het proces zal steeds alert moeten worden gereageerd op gewijzigde inzichten, teneinde de risico's beheersbaar te houden.

Daarnaast moet er rekening mee gehouden worden dat ten behoeve van de ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure moet worden gevoerd. Een dergelijke procedure brengt uit juridisch oogpunt risico's met zich mee.

Ook voor wat betreft de verwerving zijn er risico's te verwachten. Door het opstellen van een deugdelijk verwervingsplan gekoppeld aan het zo nodig opstellen van een exploitatieplan zal worden getracht ook deze risico's beheersbaar te houden

Op dit moment vindt regionaal afstemming plaats over de ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen. Deze afstemming vindt plaats op Peel- en SRE-niveau en dient uiteindelijk in het RRO (Ruimtelijk Regionaal Overleg) van de provincie naar verwachting eind juni 2012 te worden afgerond en vervat in een regionaal planningsschema. Hoewel de uitkomsten nog aanleiding kunnen geven tot discussie over de noodzaak tot uitbreiding van bedrijventerreinen is er op dit moment een breed gedragen besef van onderaanbod aan bedrijventerreinen in de zuidelijke Peelregio (Asten, Someren en Helmond).

Wanneer het plan niet verder wordt ontwikkeld, worden de gemaakte kosten gedekt uit de algemene reserve van het grondbedrijf. Als gevolg van de economische ontwikkelingen is het mogelijk dat andere grondexploitaties ook een beroep doen op deze reserve. Bij de behandeling van de jaarrekening is er meer duidelijkheid over de hoogte van de reserve omdat de grondexploitaties dan zijn geactualiseerd.

### **Wat mag het kosten**

Teneinde het proces verder in gang te zetten is het noodzakelijk te beschikken over financiële middelen. Omdat er nog geen sprake van een exploitatie-opzet die door uw raad kan worden vastgesteld is het noodzakelijk dat gelden voor dit project ter beschikking worden gesteld in de vorm van een voorbereidingskrediet. Om de noodzakelijk werkzaamheden te kunnen uitvoeren is een bedrag van € 200.000,= benodigd. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

- ambtelijke kosten € 100.000,=
- kosten externe deskundigen € 100.000,=

Indien het plan in exploitatie wordt genomen kunnen deze kosten te zijner tijd te laste worden gebracht van de exploitatie. Mocht de ontwikkeling geen doorgang vinden dan worden de gemaakte kosten gedekt uit de algemene reserve grondbedrijf.

**Bijgaand treft u aan:**

--

**Voor u ligt ter inzage:**

- projectopdracht BP Asten Stegen bedrijventerreinen;
- Vraag-Aanbod analyse bedrijventerrein en Gemeenten Asten en Someren met toelichting;
- haalbaarheidsonderzoek locatie de Stegen.

dict : g.groenen@asten.nl

type : RV.RO.12.tk.005

coll :