

Gemeenteraad

Vergadering van 19 september 2023

Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

2023_RAAD_00043 Uitbreiding bedrijventerrein Schaarkampen Zuid in Vollenhove

Auteur

Henk Kloosterman

Overlegd met

Rene Sturre, Roelof Kuiper, Sjoerd Hamstra

Portefeuillehouder

B. Harmsma

Andere betrokken portefeuillehouders

M. Scheringa

Samenvatting

Vanwege de toenemende vraag van lokaal gevestigde bedrijven in Vollenhove en directe omgeving wordt met de aankoop van twee percelen aan de zuidzijde van het huidige bedrijventerrein Schaarkampen te Vollenhove uitbreiding met 3,5 ha netto mogelijk.

Beschrijving

Inleiding

In Vollenhove is de beschikbaarheid van bedrijfskavels op de bedrijventerreinen (al enige tijd) nijpend. Er zijn op dit moment geen bedrijfskavels meer beschikbaar, en het aanbod van vastgoed op de markt is zeer beperkt. Dit terwijl er wel sprake is van een manifeste vraag. Onderzoek van de Stec groep wijst dit uit (bijlage: rapportage STEC). Uit een door ondernemers uit Vollenhove uitgevoerde inventarisatie blijkt een aanzienlijke (uitbreidings)behoefte voor meerdere bedrijven. De betreffende bedrijven zijn economisch of sociaal-maatschappelijk aan Vollenhove (of de directe omgeving) gebonden, waardoor een vestiging elders in of buiten de gemeente niet realistisch is.

Deze ruimtebehoefte willen we faciliteren middels de aankoop van twee percelen aansluitend aan het bedrijventerrein Schaarkampen Zuid. Het betreffende terrein wordt ons momenteel te koop aangeboden.

Gewenst resultaat

Het faciliteren van de ruimtebehoefte door de aankoop van twee percelen aansluitend aan het bedrijventerrein Schaarkampen Zuid.

Argumenten

Onder regie van de provincie Overijssel zijn in juni 2019 met gemeenten in West Overijssel programmeringsafspraken gemaakt over de werklocaties. Herkenbaar is dat de situatie in West Overijssel t.o.v. het uitgangspunt in 2019 aanzienlijk is veranderd. In Steenwijkerland was op het moment van het ondertekenen van de afspraken zelfs sprake van een overprogrammering, ofwel meer aanbod dan toekomstige vraag. Dit aanbod manifesteerde zich vooral in de kern Steenwijk, in het bijzonder op het bedrijvenpark Eeserwold.

Aangezien het toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein een toename betekent t.o.v. de geldende programmeringsafspraken, was het conform de gemaakte afspraken noodzakelijk op regionaal niveau af te stemmen. Omdat het gaat om een ondergeschikte uitbreiding van het bedrijventerrein (3,5 ha netto) voor de huisvesting van al gevestigde bedrijven is voor de uitbreiding een beroep gedaan op de in de geldende bestuursafspraken gemaakte kruimelregeling. Omdat meerdere gemeenten met een dergelijk verzoek kwamen, is om een nadere onderbouwing gevraagd. Daartoe is een zgn. Laddertoets (bijlage: Laddertoets) uitgevoerd. De laddertoets concludeert dat er ruimte is voor ongeveer 2,5 hectare uitbreiding. Voor de invulling van de resterende ruimte geeft Stec aan dat dit afhankelijk is van de specifieke informatie over wie zich hier wil gaan vestigen. Er hebben zich een groot aantal bedrijven gemeld die serieuze interesse hebben voor een bedrijfskavel. De gevraagde uitbreiding is hiermee dan ook ruim voldoende onderbouwd.

Kanttekeningen en risico's

Tijdens het bestuurlijk overleg bedrijventerreinen op 26 januari 2023 hebben wethouders van de betrokken gemeenten en de provincie Overijssel ingestemd met de voorgenomen uitbreiding van 3,5 ha netto op het bedrijventerrein Schaarkampen Zuid. Dit is opgenomen in de Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio West-Overijssel d.d. 1 april 2023.

Naast het overleg over de capaciteitsuitbreiding is er ook overleg gevoerd met de provincie Overijssel over de ruimtelijke inpassing van deze uitbreiding. In de ruimtelijke uitwerking dient o.a. rekening te worden gehouden met de positie van de bedrijfspanden ten opzichte van de provinciale weg en de ruimtelijke inpassing in relatie tot de nabij gelegen woningen aan het Drostenbos. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de "Handreiking duurzame bedrijventerrein" met aandacht voor aspecten als energie(opwekking), waterbuffering, circulariteit en natuurinclusiviteit. Uitgangspunt is dat de huidige boerderij wordt gehandhaafd en in de toekomstige plannen wordt ingepast.

Om de uitbreiding van Schaarkampen Zuid te realiseren zal een planologische procedure moeten worden gevolgd. Daarbij is er een kans op bezwaren van omwonenden.

STEC heeft in haar rapportage geconcludeerd dat er voorlopig ruimte is voor een uitbreiding van ongeveer 2.5 ha. Er is provinciale instemming over een uitbreiding van 3.5 ha netto. Dit betekent dat er sprake is van overcapaciteit. De verwachting is echter dat er ruim voldoende kandidaten zijn voor een bedrijfskavel. Voorlopig zetten we in op een gefaseerde uitgifte. In de financiële doorrekening is rekening gehouden met een exploitatieperiode tot 31 december 2030.

De geprognosticeerde kavelprijs tussen € 85 en € 100 is aan de stevige kant. In de gemeente Noordoostpolder is de kavelprijs in Marknesse € 72 en Emmeloord € 80 per m². In Steenwijk variëren de prijzen tussen € 73 op Eeserhout tot € 100 voor een snelweglocatie op Eeserwold. In Meppel wordt afhankelijk van de gebruiksmogelijkheden een bandbreedte gehanteerd van € 110 tot € 135.

Op dit moment zijn er echter geen bedrijfskavels meer beschikbaar in Vollenhove. De laatste woon-werkkavel (1022 m²) aan de Weg van Rollecate in Vollenhove is onder optie. In Sint Jansklooster en Blokzijl zijn geen kavels meer beschikbaar. Ook in Zwartsluis zijn alle beschikbare bedrijfskavels uitgegeven. Er is wel veel vraag vanuit plaatselijke bedrijven en bedrijven uit de omliggende kernen.

Gezien de schaarste (de komende jaren komen er geen andere bedrijfskavels beschikbaar) en het feit dat de uitgifte pas in 2025 is voorzien, verwachten we geen problemen met de (gefaseerde) uitgifte tegen de geprognosticeerde kavelprijs.

De inflatie is op dit moment hoog wat kan leiden tot een hoger risico in de nabije toekomst dan wel hogere verkoopprijzen in de toekomst.

Duurzaamheid en social return

Bij de ontwikkeling en inrichting van het bedrijventerrein zal gebruik worden gemaakt van de uitgangspunten zoals beschreven in de "Handreiking uitbreiding bedrijventerreinen". Daarbij ligt de focus op aspecten als zorgvuldig ruimtegebruik en een gezonde en groene omgeving. Voor de bouw van de gebouwen zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld met specifieke aandacht voor aspecten als duurzaamheid, circulariteit en groene energie.

Financiële toelichting

Voor de aankoop van de betreffende percelen is op basis van de uitgifte van 3,5 ha netto een financiële doorrekening gemaakt. Uitgangspunt is een sluitende grondexploitatie waarbij de huidige boerderij wordt gehandhaafd en als bedrijfslocatie zal worden verkocht. Op basis van deze doorrekening varieert de toekomstige uitgifteprijs van de kavels tussen € 85 en € 100 per m². De uiteindelijke verkoopprijs zal worden vastgesteld bij het vaststellen van de grondexploitatie. Dit is, afhankelijk van de doorlooptijd van de planologische procedure, naar verwachting eind 2024 / begin 2025. Na het bouwrijp maken zullen de eerste kavels halverwege 2025 kunnen worden uitgegeven.

Met de eigenaren is een koopsom overeengekomen van € 1.375.000 k.k. Voor de aankoop, de verdere uitwerking van de plannen en de voorbereidingen voor de planologische procedure vragen wij u een krediet beschikbaar te stellen van € 1.560.000 dat als volgt, is opgebouwd:

Aankoop percelen	€	1.375.000
Aankoopkosten	€	3.000
Plankosten	€	182.000
Totaal	€	1.560.000

Door de aankoop ontstaan er rentelasten. Deze zullen niet specifiek vanwege deze aankoop tot een langlopende lening leiden, maar wel het "rood staan" verhogen. De rente is op dit moment erg schommelend. Halverwege mei 2023 kunnen we nog uitgaan van een rente van 3,25%. Deze rente komt voor rekening van het begrotingssaldo. Vanaf het moment dat de grond in exploitatie is genomen mag de rente toegerekend worden aan de grondexploitatie. Dit zal op basis van huidige inzichten maximaal 1% bedragen. De rentelasten voor de begroting (ingående 2024) bedragen afgerond € 49.000. Deze wordt in de eerstvolgende bestuursrapportage opgenomen.

(Notitie grondbeleid commissie BBV: Bij projectfinanciering wordt de rente toegerekend aan de grondexploitatie. Bij totaalfinanciering wordt het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille, naar verhouding vreemd / totaal vermogen toegerekend aan de grondexploitatie)

Op basis van bovenvermelde kostenraming zal in 2023 een bedrag van € 1.378.000 als "Gronden niet in exploitatie" op de balans komen te staan. De plankosten van € 182.000 komen als "Immateriële kosten" op de balans te staan. Op het moment dat de gemeenteraad besluit om de grondexploitatie vast te stellen worden genoemde kosten overgebracht naar de grondexploitatie en worden vanaf dat moment de rentelasten aan de grondexploitatie doorberekend. Mocht er binnen een periode van 5 jaar geen grondexploitatie wordt vastgesteld moeten de voorbereidingskosten verplicht worden afgeschreven ten laste van het resultaat van het desbetreffende jaar.

Communicatie en participatie

De uitbreiding van het bedrijventerrein is (globaal) aan de orde geweest tijdens gesprekken die zijn gevoerd tijdens het opstellen van een visie voor de stad Vollenhove. Daarbij ging het vooral om een indicatieve zoekrichting.

Naar aanleiding van "geruchten" over een op handen zijnde ontwikkeling is een oriënterend gesprek gevoerd met twee bewoners van het Drostenbos. Daarbij is afgesproken dat de direct aanwonenden bij de verdere uitwerking van de plannen zullen worden betrokken. Met de betreffende bewoners is afgesproken dat zij de overige aanwonenden van het Drostenbos (i.c. 3 adressen) over de voorgenomen plannen informeren.

Tijdens de verdere uitwerking van de plannen zullen het aspect communicatie en participatie verder worden vormgegeven.

Uitvoering en planning

Nadat u heeft ingestemd met de voorgenomen uitbreiding van Schaarkampen Zuid en de percelen zijn aangekocht zullen de voorbereiding starten voor het voeren van de planologische procedure. Daarbij gaat het om het uitvoeren van de benodigde onderzoeken. Daarnaast wordt gewerkt aan het uitwerken van het stedenbouwkundig plan. In 2024 kan het omgevingsplan in procedure worden gebracht. Afhankelijk van de voortgang kan het bedrijventerrein in 2025 bouwrijp worden gemaakt en uitgegeven.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. In te stemmen met de voorgenomen aankoop van de percelen kadastraal bekend Vollenhove K 2596 en Vollenhove K 2597 ten behoeve van de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein Schaarkampen Zuid te Vollenhove.

2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 1.560.000 ten behoeve van de aankoop van de betreffende percelen en voor het uitvoeren van de benodigde voorbereidingen.