

Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020

Plan van aanpak gemeente Olst-Wijhe

Conceptversie 20-11-2017

1. Context en doel van het plan van aanpak

In het kader van de afspraken die colleges van gemeenten in West Overijssel en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel hebben gemaakt in het bereiken van balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen, is afgesproken dat gemeenten met meer dan 100% van de behoefte aan harde plannen een plan van aanpak vaststellen, gericht op:

- a. Programmering op maximaal 100% van de lokale behoefte op gemeenteniveau op 1 juli 2020;
- b. 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 ander gebruiksdoel te geven, zoals zonneparken of het opleggen van een uitgifteverbod (zogenaamde 'ijskastoplossingen').

Binnen de regio West Overijssel dient zo'n plan van aanpak te worden opgesteld door de gemeenten Deventer, Hardenberg, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte en Zwolle. Het plan van aanpak moet vóór 1 januari 2018 zijn vastgesteld.

De afspraken binnen de regio zijn als volgt¹:

Gemeenten	Vraag	Aanbod ⁽¹⁾	Opgave komende drie jaar	Nieuw 2017 – 2019 ⁽²⁾	Restant opgave komende 3 jaar
Dalfsen	25	17,7	-	2	-
Deventer	41	54,3	13,3	-	13,3
Hardenberg	82	61,8	4,8	25	4,8
Kampen	30	20,2	-	7	-
Olst-Wijhe	3	7,7	6,7	2	6,7
Ommen	6	14,4	8,4	-	8,4
Raalte	14	23,25	9,25	-	9,25
Staphorst	30	8,3	-	3	-
Steenwijkerland	53	40,4	-	7	-
Zwartewaterland	30	7,8	-	15	-
Zwolle en regionaal terrein Hessenpoort	110	141,3	31,3	-	31,3

⁽¹⁾ Naar peildatum verdiepend gesprek (zomer 2016).

⁽²⁾ Het betreft de te verwachten nieuwe hectares bedrijventerrein in de periode 2017 t/m 2019 dat meetelt voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. De onderbouwing van deze plannen en of deze plannen voldoen aan randvoorwaarden zoals weergegeven in dit document is de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Instemming met nieuwe plannen van omliggende gemeenten en de provincie is geen onderdeel van dit afspraken document en moet separaat per plan gebeuren. Zie voor een gedetailleerder overzicht bijlage 4. Voor die gemeenten met meer dan 100% van de behoefte aan harde plannen én die de komende jaren zachte plannen in procedure willen brengen, dient het plan van aanpak ook aandacht te schenken aan hoe de (extra) restant opgave (als gevolg van nieuwe plannen) de komende drie jaar wordt geprogrammeerd.

De inhoudselementen van dit plan van aanpak zijn in het programmadocument benoemd. Dit plan van aanpak geeft de verdere concretisering aan hoe wij als gemeente invulling geven aan de hierboven genoemde programma afspraken. De voortgang in de uitvoering van dit plan van aanpak is onderdeel van het bestuurlijk afstemmingsoverleg, dat twee maal per jaar met de gemeenten in West Overijssel en de provincie Overijssel zal worden gehouden (omstreeks juni en december elk jaar).

2. Gemeentelijke context

Het college heeft ingestemd met het afspraken document Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020. De gemeenteraad van Olst-Wijhe is medio april 2017 geïnformeerd over de inhoud van dat afspraken document.

De programma afspraken zijn op 19 juni 2017 middels een bestuursovereenkomst ondertekend.

3. Verwachte uitgifte

De verwachte uitgifte van bedrijventerreinen tot en met 1 juli 2020 wordt als volgt ingeschat: (aangeven welke daadwerkelijke uitgifte van bedrijventerreinen wordt verwacht, duidelijk argumenteren en onderbouwen. Het gaat hier om daadwerkelijke uitgifte, met economische activiteiten).

In 2017 is tot dusver 1 kavel verkocht. Er is in totaliteit nog 7,55 ha netto uitgeefbaar terrein (peildatum 1-7-2017). Met 12 partijen worden momenteel belangstellingsgesprekken gevoerd. Bedrijventerrein Wesepe is deels in particulier eigendom, ook daar wordt kaveluitgifte voortvarend ter hand genomen. In Wesepe is 1 bedrijfskavel/unit verkocht van 1.500 m². Er resteert hier nog slechts 1,4 ha aan gemeentelijk netto uitgeefbaar terrein (peildatum 1-7- 2017).

Op grond van de historische cijfers is de te verwachten uitgifte in de gemeente Olst-Wijhe tot en met 1 juli 2020 3 tot 5 hectare (inclusief de mogelijke verplaatsing van een transportbedrijf). Op basis van de huidige economische omstandigheden, toekomstverwachtingen en de aantrekkelijke belangstelling is het aannemelijk dat de daadwerkelijke kaveluitgifte groter zal zijn dan op grond van historische uitgiftecijfers verwacht mag worden zodat de opgave op korte termijn haalbaar en uitvoerbaar is.

Op dit moment komt de lokale belangstelling vooral voort uit ZZP-ers en andere ondernemingen die werken aan of vanuit een woonomgeving. Die activiteiten zijn in ruime mate vertegenwoordigd in Olst-Wijhe en ontwikkelen zich zodanig dat verplaatsing naar een bedrijventerrein voor steeds meer categorieën ondernemingen in beeld komt. Verzamelgebouwen zijn niet voor elk bedrijf passend. Het voorkomen van hinder en overlast in de woonomgeving speelt hierbij een belangrijke rol.

4. Te deprogrammeren bedrijventerreinen

Welke terreinen?

Voor het bereiken van de gemeentelijke opgaven worden de volgende bedrijventerreinen gedeprogrammeerd:

Vooralsnog is er geen sprake van deprogrammeren, er wordt de komende 3-5 jaar ingezet op versnelde uitgifte van kavels op bedrijventerreinen (met betrekking tot zowel privaat als gemeentelijk eigendom).

Begrenzing en oppervlakte

N.v.t.

Instrumentarium, planning en mijlpalen

Welke instrumenten worden ingezet? (bestemmingsplan wijziging?)

N.v.t.

Voor het deprogrammeren van deze termijnen wordt de volgende planning in de besluitvorming (tot uiterlijk 1 juli 2020) aangehouden:

N.v.t.

Herbestemming

N.v.t.

5. Hoe we de restant opgave de komende drie jaar bereiken

Welke terreinen?

Voor het bereiken van de restant opgave worden de volgende bedrijventerreinen gedeprogrammeerd of 'geijskast' of wordt ingezet op extra uitgifte:

N.v.t.

Begrenzing en oppervlakte

De te deprogrammeren of te 'ijskasten' terreinen worden begrensd door ...

Dit is opgenomen in onderstaand figuur: (PM: overzicht/kaartje)

N.v.t.

Instrumentarium, planning en mijlpalen

Welke instrumenten worden ingezet? (bestemmingsplan wijziging?)

Voor het deprogrammeren van deze termijnen wordt de volgende planning in de besluitvorming (tot uiterlijk 1 juli 2020) aangehouden:

- N.v.t.

Voor het inzetten op extra uitgifte worden de volgende instrumenten ingezet:

- Vanaf medio 2017 is er voor een periode van twee jaar 0,5 fte extra inzet voor economische zaken. Deze functie is vanaf 20 april 2017 ingevuld. Daarmee wordt een extra stimulans gegeven aan de economische ontwikkeling van Olst-Wijhe.
- Olst-Wijhe maakt deel uit van de Regio Zwolle. Deze regio en provincie Overijssel maken mogelijk dat Oost NV een acquisiteur gaat aanstellen voor een periode van drie jaar voor de bovenregionale bedrijventerreinen. Deze acquisiteur zal vraag naar niet-bovenregionale terreinen gaan doorspelen.
- Ondernemers met ruimtelijke vraagstukken komen, mede door de uitbreiding van ambtelijke capaciteit en inzet sneller en beter in beeld.
- Er worden gesprekken gevoerd met ondernemersverenigingen en individuele ondernemers om de vestigingsmogelijkheden op bedrijventerreinen beter onder de aandacht te brengen.
- Ondernemersnetwerken zijn actiever bezig met de verbetering van de bedrijventerreinen en versterken van het vestigingsklimaat in de gemeente.
- Met uitzondering van het terrein Meente Noord (1,6 ha) zijn alle bedrijventerreinen bouwrijp. Dit is van groot belang vanwege de leveringssnelheid.
- Door de ontsluiting via de Rijksstraatweg te Olst aan te pakken zal ook de bereikbaarheid van het bedrijventerrein Meente fors kunnen gaan verbeteren.
- De reeds bebouwde bedrijventerreinen kennen een laag leegstandspercentage en een intensief ruimtegebruik, mede door het gemeentelijk beleid in bebouwingspercentages (80% over het algemeen).
- De gemeente Olst-Wijhe spant zich in om glasvezelaanleg (en eenvoudig te realiseren voorbereidende aansluitingen door middel van mantelbuizen bij infrastructurele projecten) op zowel bestaande als nieuw uit te geven bedrijventerreinen gerealiseerd te krijgen.
- Op bestaande bedrijventerreinen en in de omgeving van bestaande bedrijfslocaties buiten bedrijventerreinen bezien we de benuttingsmogelijkheden van braakliggende gronden. Die aanpak past bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.
- Via de Grondprijzenbrief 2018 zal worden voorgesteld om de categorie "Bedrijfsverzamelgebouwen" (160-175 euro/m²) te laten vervallen. Voor alle bedrijfskavels zal dan met ingang van 1-1-2018 een grondprijs van 100-140 euro /m² (afhankelijk van type en gebruik) gehanteerd gaan worden. Dit heeft geen nadelige consequenties voor de grondexploitaties omdat hier vanuit het voorzichtigheidsbeginsel een lagere grondprijs is opgenomen dan in de Grondprijzenbrief 2017 is opgenomen. Het stimuleren van het initiëren en ontwikkelen van bedrijfsverzamelgebouwen veroorzaakt een gunstig vestigingsklimaat, veroorzaakt een lagere drempel om te gaan ondernemen en geeft concrete steun aan nauwere samenwerking tussen ondernemers. Ook komt uit een bedrijfsverzamelgebouw (en andere broedplaatsen) vaak nieuwe bedrijvigheid voort die de lokale vraag naar bedrijventerreinen verder zou kunnen gaan stimuleren.
- Het communicatieplan verkoop bedrijventerreinen is in concept gereed (bijlage). Er wordt met de uitvoering van dit plan extra ingezet op marketing en promotie. Een greep uit het plan:
 - Verkoopborden
 - Mailing huidige gebruikers bedrijventerreinen
 - Brochures/flyers
 - Website's (w.o. regio Zwolle)

Herbestemming

Neem hier op welke herbestemming de gedeprogrammeerde terreinen krijgen.

N.v.t.

Neem hier op welke tijdelijke bestemming terreinen krijgen waarvoor de ijskastregeling wordt toegepast, inclusief de termijn waarvoor dit geldt.

6. Relatie met nieuwe plannen

Door bij te gaan houden op welke locaties de bedrijfsbestemming verloren gaat/verkregen gaat worden en daarmee het aanbod varieert, houden we beter zicht op vestigingsmogelijkheden, ook separaat van de uitgeefbare bedrijventerreinen. Dit past heel goed binnen het gedachtegoed en het wettelijke kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

VAB's (Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen) zonder extra bouw mogelijkheden oftewel "op de muur bestemde" percelen bergen uiteenlopende bedrijven die op die plek geen uitbreidings mogelijkheden hebben. Bij groei en ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten ontstaat een lokale behoefte aan bedrijventerrein mits de groei niet op die locatie links of rechtsom gefaciliteerd kan worden. De gemeente Olst-Wijhe hanteert een stringent beleid als het gaat om het karakter van deze bedrijvigheid. Categorieën 1 en 2 zijn op deze locaties toegestaan over het algemeen. Het voortzetten van deze lijn is bevorderlijk voor de vraag naar bedrijventerreinen.

7. Relatie met vervangingsvraag

(Geef aan, indien er sprake is van een vervangingsvraag, hoe vraag en aanbod in relatie tot deze vervangingsvraag wordt opgevangen)

Er is op dit moment geen sprake van een concrete vervangingsvraag. Wel worden er besprekingen gevoerd met een transportbedrijf over mogelijke verplaatsing. Op dit moment is er nog geen overeenstemming bereikt, er zijn slechts intenties over en weer.

8. Onzekerheden, risico's en beheersmaatregelen

Omschrijf hier de mogelijke onzekerheden en/of risico's die spelen bij het deprogrammeren en/of ijskasten van de genoemde bedrijventerreinen, en welke maatregelen in dit plan van aanpak zijn opgenomen om deze risico's zoveel als mogelijk te minimaliseren. En welke deadline gekozen wordt voor een go-no go besluit.

Als uiterste deadline voor het effectueren van een maatregel staat in het afspraken document opgenomen: 30-6-2020.

Onderzoek naar ijskastregelingen

In het afspraken document is de afspraak opgenomen dat indien zonnevelden tot de (te onderzoeken) ijskastoplossingen behoren, de voorbereiding hiervan uiterlijk 1-1-2019 dient te starten (of zoveel eerder indien noodzakelijk) aangezien planvorming en realisatie al snel 1,5 jaar in beslag nemen. De monitoring en voortgang in de planvorming is dan ook een onderdeel van de inbreng in het halfjaarlijkse afstemmingsoverleg.

De gemeenteraad van Olst-Wijhe heeft in de maand juni 2017 het Koersdocument Grootschalige duurzame energie Olst-Wijhe vastgesteld om inwoners en ondernemers te stimuleren om met plannen te komen voor grootschalige energieopwekking, waaronder zonne-energie. Dat alles moet uitmonden in een MER en een (ontwerp-)visie in de maanden april/mei 2018. Momenteel werkt de gemeente Olst-Wijhe aan de Nota van Reikwijdte en Detailniveau en de wettelijke advisering daarop. De aanpak is gemeentebreed en betreft dus ook de bedrijventerreinen. De mijlpalen, beslissingsmomenten en planning zijn opgenomen in het betreffende Koersdocument. Op deze manier werkt de gemeente Olst-Wijhe voortvarend aan de voorbereidingen op de effectuering van de maatregel "toepassing ijskastoplossing, zonnepark".

De ijskastoplossing "uitgifteverbod na drie jaar om uiterlijk na vijf jaar ruimtelijk vraag en aanbod in balans te brengen" betreft de andere terugvaloptie. De effectuering van deze maatregel behoeft echter nauwelijks nadere voorbereidingen en is per direct uitvoerbaar.

Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Wesepe dient in het voorjaar van 2018 geactualiseerd te worden. De bedrijventerreinen in Wijhe en Olst zijn in 2009 vastgesteld en dienen dus in 2019 geactualiseerd te worden. Het voornemen is om de bedrijfsbestemmingen ongewijzigd te continueren.

Toets Meente Noord

Uiterlijk 31-12-2019 dient een toets plaats te vinden op de marktwaarde van de gronden op de Meente Noord tegen de geldende bestemming op het moment van de marktwaardetoets. Wordt daarbij een duurzame waardevermindering vastgesteld dan moet dat uiterlijk 31-12-2019 leiden tot een afwaardering van deze gronden die sinds 1-1-2016 aangemerkt zijn als materiele vaste activa. Vooralsnog ligt het voor de hand dat deze, niet bouwrijpe, gronden het meest in aanmerking komen voor de eventuele toepassing van een van de beide ijskastoplossingen. Mede door middel van de energievisie zal in april/mei 2018 moeten blijken of dit ook op grond van andere criteria inderdaad het geval is. Ook de stand van zaken met betrekking tot de uitgifte zal bepalend zijn of en in hoeverre en in welke verhouding de ijskastmaatregelen dienen te worden geëffectueerd in uiterlijk de eerste helft van 2020.