

Raadsinformatiebrief

Brief van het college aan de raad

onderwerp

Subregionaal Bedrijventerrein Giessen

samenvatting

Het Regionaal Ontwikkelingsbedrijf Land van Heusden en Altena (ROB) gaat het Subregionaal Bedrijventerrein Giessen (SRBT Giessen) ontwikkelen. Hiervoor sluit het ROB een samenwerkingsovereenkomst met Riverland Investments BV. De ruimtelijke voorbereiding van het plan kan daarmee worden voortgezet.

van de raad gevraagde actie

Kennis nemen van de stand van zaken rondom de ontwikkeling van SRBT Giessen

Geachte leden van de raad,

Voor de ontwikkeling van het Subregionaal Bedrijventerrein Giessen (SRBT Giessen) sluit Regionaal Ontwikkelingsbedrijf Land van Heusden en Altena (ROB) een samenwerkingsovereenkomst met Riverland Investments BV (Riverland). Beide partijen gaan gezamenlijk het nieuwe bedrijventerrein, gelegen ten zuidoosten van het bestaande bedrijventerrein De Rietdijk ontwikkelen. In deze brief informeren wij u over deze samenwerking en de achtergrond daarvan.

waarom een nieuw bedrijventerrein?

Het Regionaal Ontwikkelingsbedrijf Land van Heusden en Altena (ROB) verzorgt de ontwikkeling en uitgifte van de bedrijventerreinen RBT Kop van Brabant, Bruine Kilhaven V en het nog te ontwikkelen SRBT Giessen. SRBT Giessen sluit aan op bedrijventerrein De Rietdijk in Giessen.

Er bestonden in 2014 al plannen om SRBT Giessen te ontwikkelen. De ontwikkeling is destijds stilgelegd vanwege achterblijvende vraag naar bedrijfskavels als gevolg van de economische recessie.

De uitgifte van bedrijfskavels heeft in Altena de afgelopen jaren een enorme vlucht genomen. In 2018 en 2019 is er op alle bedrijventerreinen in Altena samen ruim 11 ha uitgegeven. Begin 2020 is er nog zo'n 7 hectare bedrijventerrein uitgeefbaar. Inmiddels is van deze voorraad ook al weer

Datum verzonden

Ons kenmerk

D2020-03-004189
2020-003556

Bijlage(n)

0

Behandeld door

Henry de Vaan

Team

Team Ondernemen

Telefoonnummer

0183-516707

E-mail

h.devaan@gemeentealtena.nl

een aantal hectare uitgegeven. De overige bedrijfskavels zijn inmiddels gereserveerd door potentiële kopers. Bedrijven die zich nu melden voor een bedrijfskavel komen op een wachtlijst.

Uit zowel de prognoses van het ROB (Ecorys 2018) als van de provincie Noord-Brabant (Stec 2018) blijkt de komende jaren nog een aanvullende behoefte aan bedrijventerrein in Altena van 11-21 ha tot en met 2035. Bovendien heeft zich al een aantal bedrijven, die nu op De Rietdijk gevestigd zijn, gemeld met een ruimtevraag. Er dreigt dus binnen afzienbare tijd een tekort aan uitgeefbare kavels. In 2019 is daarom de planvorming van het SRBT Giessen door het ROB hervat.

Er is een verkenning uitgevoerd waarbij diverse varianten zijn bekeken. Gestart is met een basisvariant waarbij de ontwikkeling van het bedrijventerrein alleen op de gronden in eigendom van het ROB plaatsvindt. Daarnaast is een alternatieve variant bekeken waarbij de ontwikkeling van het bedrijventerrein plaatsvindt op grond van zowel het ROB als op het naastgelegen perceel van Riverland.

Belangrijk gegeven daarbij is dat met de provincie in 2014 al is afgesproken dat er een Ecologische Verbindingszone (EVZ) zal worden aangelegd wanneer het bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Deze is ook opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie. Deze EVZ moet aan diverse voorwaarden voldoen, waaronder een minimale breedte. Daarnaast is er behoorlijk wat ruimte nodig voor de waterhuishouding op het bedrijventerrein.

Varianten SRBT Giessen

Variant	Kenmerken	Voordelen	Nadelen/Risico's
Basisvariant	4,8 hectare uitgeefbaar	<ul style="list-style-type: none"> • Kortere ruimtelijke procedure. Basisvariant is als "Verstedelijking afweegbaar" opgenomen in de Interim Omgevingsverordening. • Eén ontwikkelende partij (ROB). 	<ul style="list-style-type: none"> • Slechts beperkte uitbreiding mogelijk; • Ongunstige verkaveling; • Grotere ruimtevragers kunnen niet worden geacommodeerd; • Ongunstige bruto-netto verhouding door inpassing EVZ en waterhuishouding; • Hierdoor relatief ongunstige verhouding kosten-baten. • Stikstof en PFAS problematiek vormen een risico. • Vraaguitval door de Coronacrisis vormt een risico. Maar de lange termijn effecten zijn nu nog niet in te schatten.
Alternatieve variant	9,0 hectare uitgeefbaar	<ul style="list-style-type: none"> • Grotere uitbreiding. Het risico voor het ROB blijft daarbij hetzelfde. 	<ul style="list-style-type: none"> • Er is een zwaardere ruimtelijke procedure nodig vanwege het vergroten van het stedelijk

		<ul style="list-style-type: none"> • Grotere ruimtevragers kunnen worden geacommodeerd; • Gunstiger bruto-netto verhouding. EVZ en waterhuishouding kunnen beter worden ingepast; • Hierdoor gunstige verhouding kosten-baten. 	<p>gebied binnen Verordening Ruimte Provincie;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er zijn twee partijen betrokken bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Dit leidt tot meer benodigde afstemming • Stikstof en PFAS problematiek vormen een risico. • Vraaguitval door de Coronacrisis vormt een risico. Maar de lange termijn effecten zijn nu nog niet in te schatten.
--	--	---	--

De alternatieve variant waarbij de gronden van Riverland worden betrokken bij de ontwikkeling van SRBT Giessen heeft de duidelijke voorkeur van het ROB, omdat het bedrijventerrein daarmee veel efficiënter wordt en meer mogelijkheden biedt om bedrijven te huisvesten. Wij nemen dit advies over.

samenwerkingsovereenkomst

Naar aanleiding van de verkenning heeft ROB gesprekken gevoerd met Riverland dat het naastgelegen perceel in eigendom heeft.

Daarbij zijn verschillende mogelijkheden besproken. Riverland geeft de voorkeur aan het samen met ROB ontwikkelen van het SRBT Giessen boven verkoop van haar gronden aan het ROB.

Dit uitgangspunt hebben de partijen verder uitgewerkt en heeft geleid tot het sluiten van samenwerkingsovereenkomst tussen ROB en Riverland. Beide organisaties hebben ervaring met het ontwikkelen en uitgeven van bedrijventerrein. Riverland heeft eerder bedrijventerrein Veensesteeg Noord in Veen en Bedrijventerrein Langerak in Brakel ontwikkeld.

In de samenwerkingsovereenkomst zijn heldere afspraken gemaakt over de inbreng van gronden, de verdeling van kosten, risico's en opbrengsten en de taken, inzet en rollen van iedere samenwerkingspartner.

De samenwerkingsovereenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst. Deze is daarom vertrouwelijk en niet openbaar.

financiën

Het project SRBT Giessen heeft een zelfstandige exploitatie binnen de samenwerking tussen ROB en Riverland. Deze is doorgerekend op basis van de huidige aannames voor wat betreft de indeling van het bedrijventerrein. De verwachting is dat de ontwikkeling van SRBT Giessen een positief resultaat oplevert, ook wanneer met tegenvallers in zowel de kosten- als opbrengstenkant wordt gecalculeerd. Het projectresultaat van

SRBT Giessen vormt een onderdeel in de totale exploitatie van het ROB. Deze zal naar verwachting verbeteren van 2,49 miljoen euro negatief naar 0,42 miljoen euro negatief.

De financiering die nodig is voor de ontwikkeling van SRBT Giessen vallen binnen de bestaande financiële kaders van het ROB. Er is dus geen extra vraag naar middelen.

vervolg

Nu de samenwerkingsovereenkomst wordt getekend, kunnen de ruimtelijke procedures worden opgestart. U wordt hier uiteraard nauw bij betrokken.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. A.J.E. van der Werf-Bramer

drs. E.B.A. Lichtenberg MCM