

Naar aanleiding van de discussies in de gemeenteraad en de pers heeft de RPP besloten een factsheet op te stellen waarin een uitleg wordt gegeven waarom wij het dossier Voederheil 2 op de agenda hebben gezet van de Landerdse politiek.

Na alle zin en onzin die er geschreven en gezegd is het belangrijk om helderheid te verschaffen in de discussie en aan de Landerdse burger uit te leggen wat onze beweegredenen zijn.

Allereerst zetten we de historie op een rijtje, vervolgens wordt ingegaan op recente ontwikkelingen, daarna volgt onze zienswijze en als laatste geven we aan wat er volgens ons in de nabije toekomst moet gebeuren.

Historie

Het voornemen om een extra bedrijventerrein in Zeeland te ontwikkelen is al meer dan 10 jaar oud. Hieronder een korte opsomming op hoofdlijnen van de belangrijke stappen in het kader van de ontwikkeling:

In de Structuurvisie Plus, tot stand gekomen in de periode 1998 – 2002 onder verantwoordelijkheid van toenmalig wethouder Arie de Klein (DS'97), is het o.a. Landerdse beleid uitgestippeld met betrekking tot de ontwikkeling van de bedrijventerreinen. In deze visie de ontwikkeling van een tweede Zeelandse bedrijventerrein opgenomen als een toekomstige opgave voor de gemeente.

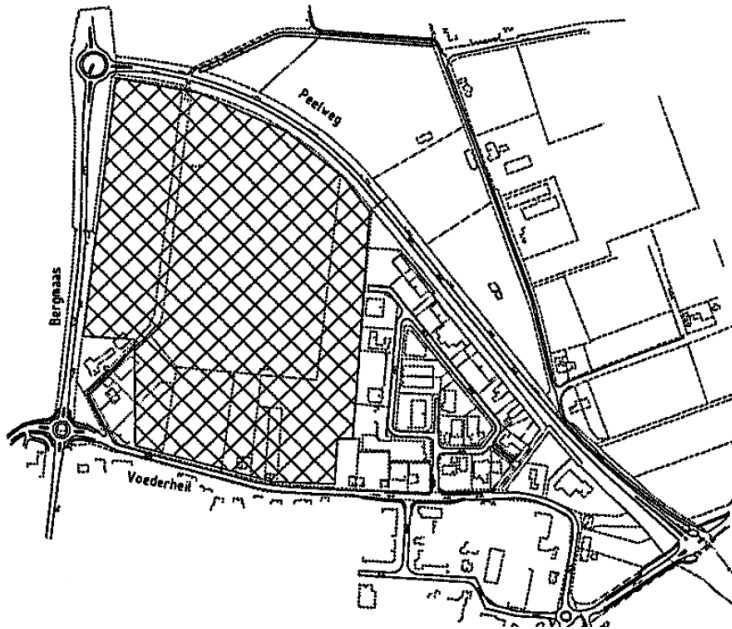
Vervolgens heeft het volgende college (2002-2006) dit voornemen verder uitgewerkt. Dit college met Egbert van Hout (Driekern) als portefeuillehouder was verantwoordelijk voor de definitieve locatiekeuze van Voederheil 2. Ook is in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) het voorkeursrecht gevestigd op het plangebied met als doel de benodigde gronden te verwerven.

In de regeerperiode 2006-2010 heeft het toenmalige college aankoop van de benodigde gronden afgerond en is een structuurvisie Bergmaasvelden vastgesteld in voorbereidingen op het opstellen van een bestemmingsplan. Chris School (RPP) was de portefeuillehouder.

Het huidige college (2010-2014) staat voor de taak het bestemmingsplan Voederheil 2 op te stellen en vervolgens de gronden uit te geven. Harrie van Dongen (CDA/Driekern) is de portefeuillehouder VROM.

Het plangebied Voederheil 2

Het huidige zoekgebied voor de ontwikkeling van Voederheil 2 omvat het gearceerde gebied op het kaartje hieronder:



In dit gebied heeft de gemeente grond gekocht van 2 agrariërs:

- Circa 4 hectare grond van Van Deijne,
- circa 8 hectare grond van Van den Elzen.

Totaal is er dus circa 12 hectare grond aangekocht door de gemeente.

Recente autonome ontwikkelingen

Sinds enige tijd verkeerd Nederland in een economische recessie. Economen van naam verwachten ook in de toekomst een structureel lagere groei in Europa.

De gevolgen zijn op dit moment vooral merkbaar door de stagnerende woningbouw- en bedrijfsterreinen markt. De uitgifte van gronden is drastisch verminderd. Bedrijven willen op dit moment niet investeren en de economische vooruitzichten zijn reden tot zorg.

De behoefte aan nieuwe bedrijfslocaties is lager dan voorheen werd aangenomen.

Wat zijn de gevolgen?

De Provincie houdt een vinger aan de pols bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Dit is vastgelegd in de Verordening Ruimte. Ook de Provincie maakt zich steeds meer zorgen over de totale omvang van de ontwikkelingen in Brabant.

Van gemeenten wordt in het kader van zuinig ruimtegebruik geëist dat er bij de plannings ook gekeken wordt naar herstructurering of intensivering van bestaande bedrijventerreinen. Verder moet de lokale en bovenlokale behoefte c.q. aanbod meegenomen worden.

De Kamer van Koophandel heeft hiervoor het instrument "Ruimteplanner" ontwikkeld dat ook in Landerd is toegepast om de initiatieven te onderbouwen.

De resultaten van het Ruimteplanneronderzoek zijn in juni jl. gepresenteerd aan de gemeenteraad. In het "Advies beleidskeuzen bedrijven(terreinen) beleid gemeente Landerd" van BRO d.d. 22 april 2010 wordt geconcludeerd dat er in Landerd op dit moment behoefte is aan 5,5 hectare bedrijventerreinen. Hiervan is de Zeelandse behoefte 3,5 hectare. Dit document kunt u downloaden van onze website.

De gemeente heeft momenteel de volgende bedrijventerreinen in (her)ontwikkeling:

Reek Zuid: hier ontwikkelt de gemeente momenteel 18 kavels voor kleine bedrijven met een bedrijfswoning. Het betreft hier de revitalisering van een bestaand bedrijventerrein.

Voederheil 2: hier heeft de gemeente totaal circa 12 hectare grond aangekocht die in principe ontwikkeld kan worden.

In de gemeente is nu of in de nabije toekomst verder nog beperkte ruimte op de bestaande bedrijventerreinen:

- In Schaijk: het vrijgekomen terrein van Hofmans machinefabriek (0,7 hectare),
- In Zeeland het terrein van Firma van Boekel (1,1 hectare).

Door intensivering van het huidige ruimtegebruik op bedrijventerreinen verwacht men bovendien op termijn nog 1,8 hectare in te kunnen vullen.

Verder wordt verwacht dat er kleine bestaande bedrijfslocaties vrijkomen als gevolg van verplaatsingen van groeiende bedrijven naar ruimere locaties. Men schat dat hierdoor op termijn nog eens 1,5 hectare vrijkomt.

Bovenstaande resultaten van het Ruimteplanneronderzoek laten zien dat alle ontwikkelingen en verwachte mogelijkheden opgeteld een te groot aanbod tot gevolg zullen hebben.

Bovendien ligt er volgens onze informatie op het bedrijventerrein Roskam nog 1,5 hectare die uitgegeven kan worden.

Landerd loopt dus een groot risico dat niet alle beschikbare grond op Voederheil 2 verkocht kan worden met als gevolg een forse financiële strop.

Hoe kan de gemeente problemen voorkomen?

Het is ons op basis van de beschikbare gegevens duidelijk dat we een overschot creëren indien de 12 hectare aangekochte grond op Voederheil 2 geheel wordt ontwikkeld.

De oplossing is echter vrij eenvoudig: als de gemeente de omvang van Voederheil 2 reduceert is het aanbod weer in balans met de toekomstige behoefte.

Omdat er teveel grond is aangekocht zijn hieraan kosten verbonden maar deze zijn lager dan de kosten van een grotendeels onverkoopbaar bedrijventerrein.

Bovendien biedt de koopovereenkomst met betrekking tot de 8 hectare die aangekocht is van Van den Elzen volgens ons de mogelijkheid om kosten te besparen.

In deze koopovereenkomst is namelijk bepaald dat er voor de aangekochte grond een nabetaling van 12,50 euro per m² moet plaatsvinden als de gemeenteraad vóór 2020 een bestemming ten behoeve van bedrijvigheid heeft vastgesteld op het plangebied “Voederheil”, **of een deel daarvan, waarin het verkochte ligt.**

De huidige wethouder van Dongen was bij de totstandkoming van bovengenoemde koopovereenkomst de adviseur van Van den Elzen. Chris School was als wethouder verantwoordelijk vanuit de gemeente Landerd.

Zie hieronder het bepalende artikel in de koopovereenkomst:

Artikel 16. Bijzondere voorwaarden.

1. De gemeente zal aan koper betaalbaar stellen op een door hem aan te geven bankrekening een toeslag van € 12,50 per m² ofwel € 1.083.687,50 (zegge: éénmiljoendrieëntachtigduizendshonderdzevenentachtig euro en vijftig eurocent) nadat de raad van de gemeente een bestemming ten behoeve van bedrijvigheid heeft vastgesteld op het plangebied “Voederheil”, of een deel daarvan, waarin het verkochte ligt.
2. De verplichtingen als genoemd in lid 1 van dit artikel eindigen op 1 januari 2020. Ingeval de gemeenteraad op 1 januari 2020 nog geen bestemming ten behoeve van bedrijvigheid heeft vastgesteld op het plangebied “Voederheil” of een deel ervan, waarin het verkochte ligt, vervalt de verplichting van de gemeente om een toeslag te betalen.
3. Verkoper behoudt het voortgezet gebruik om niet tot de grond daadwerkelijk nodig is voor het gebruik als bedrijfsterrein, dan wel het bouwrijp maken daarvoor, *en uiterlijk tot 1-1-2020*

Een ter zake deskundige jurist heeft onze zienswijze beoordeeld en onderschreven.

Het bestemmingsplan is nog niet opgesteld, de gemeente kan volgens ons deze nabetaling dus voorkomen door het bewuste perceel niet op te nemen in het bestemmingsplan.

Het bovenstaande betekent wel dat er slechts 4 hectare grond ontwikkeld kan worden op Voederheil 2. Dit is volgens ons niet erg omdat dit redelijk aansluit bij berekening van de toekomstige behoefte in de Ruimteplanner.

Er kan dus ook nog een bedrag van 1,08 miljoen euro worden bespaard op de exploitatie van het plan.

De aangekochte grond kan – indien gewenst – ook op korte termijn weer verkocht worden om extra rentelasten te voorkomen. De gemeente kan er ook voor kiezen de grond voorlopig aan te houden om over een aantal jaren opnieuw te onderzoeken of de ontwikkeling verantwoord is.

Verkoop van de grond zal op dit moment verliesgevend zijn. Dit verlies is echter veel lager dan de financiële strop van 8 hectare onverkoopbaar industrieterrein.

Bovendien kan deze financiële meevaller ervoor zorgen dat er minder bezuinigd hoeft te worden.

Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.

Politiek meningsverschil!

Het college is van mening dat het gehele plangebied ontwikkeld moet worden in het kader van Voederheil 2.

Wethouder van Dongen stelt zich hierbij op het standpunt dat de nabetaling aan van den Elzen niet voorkomen kan worden. Hij legt de koopovereenkomst dus anders uit dan wij.

Naar aanleiding van onze stellingname heeft het college recent aangekondigd een juridische toets uit te laten voeren om uitsluitsel te geven over dit verschil van interpretatie. Wij zijn blij dat dit eindelijk is besloten.

Wij willen met de coalitiepartijen opnieuw de discussie gaan voeren over de gewenste omvang van Voederheil 2.

Binnenkort zal duidelijk worden of onze interpretatie van de nabetalingsbepaling correct is. Zelfs als dit niet zo blijkt te zijn willen we met de overige fracties de discussie aan. Door een verplichte nabetaling van 1,08 miljoen euro wordt het financiële risico namelijk nóg groter dan gedacht.

Deze discussie vergt natuurlijk wel enige politieke moed maar wij zullen in ieder geval onze verantwoordelijkheid nemen.

RPP, 14 november 2010