



Raadsvoorstel 6

Vergadering 10 januari 2012 verbeterd exemplaar

Gemeenteraad

Onderwerp : Ontwikkeling Bedrijventerreinen Brainport-Oost

B&W vergadering : 29 november 2011

Dienst / afdeling : SB/ROV, SE/EC

Aan de gemeenteraad,

Begin 2010 heeft uw raad opvattingen ingebracht naar aanleiding van de uitkomsten van de MEROS-studie (MER Oostelijk deel Stedelijke regio Eindhoven-Helmond). Bij die gelegenheid heeft u aangegeven te opteren voor de locaties Diesdonk en Varenschut als toekomstige bedrijventerreinen. Inmiddels heeft de provincie als bevoegd gezag een definitief besluit genomen over de verstedelijkingopgave voor het oostelijk deel van de stedelijke regio. Dit besluit is planologisch verankerd in de Structuurvisie Brainport-Oost zoals vastgesteld door Provinciale Staten (P.S.) op 30 juni 2011. Aangezien het besluit van P.S. afwijkt van de door u destijds ingebrachte opvattingen, achten wij het van belang dat u aangeeft hoe om te gaan met dit definitieve besluit.

Beleidsmatige context

STRUCTUURVISIE BRAINPORT-OOST

In de Structuurvisie Brainport-Oost, zoals deze dit jaar is vastgesteld, zijn de locaties Varenschut, BZOB-bos en Bemmer IV aangewezen voor ontwikkeling van nieuwe regionale bedrijventerreinen. De locatie Diesdonk, die jarenlang in beeld was, is hiermee definitief afgefallen als potentiële locatie. De structuurvisie maakt keuzes die in het regionale MEROS-proces niet gemaakt zijn. Het MEROS-rapport zoals dat door de regio ter besluitvorming werd aangeboden aan de provincie eindigde immers met twee voorkeursvarianten voor de regionale verstedelijkingsopgave, waarbij één variant de locatie Diesdonk bevatte zonder BZOB-bos en de andere variant juist een omgekeerde locatievoorkeur bevatte. In de onderlinge vergelijking heeft de provincie uiteindelijk de voorkeur gegeven aan het BZOB-bos boven Diesdonk.

In de structuurvisie is voorts een volgorde aangebracht in de ontwikkeling van de locaties. De locatie Varenschut zou daarbij als eerste ontwikkeld moeten worden en de ontwikkelingsvolgorde van de overige twee locaties BZOB-bos en Bemmer IV zou afhankelijk moeten worden gesteld van de concrete behoefte. Over dit laatste zal de provincie in overleg met de regio op korte termijn (wellicht nog dit jaar) een besluit nemen.

Volledigheidshalve merken wij nog op dat de gebieden Lungendonk en 't Goor op ons verzoek en zoals eerder reeds besproken met uw raad geschrapd zijn als toekomstige woningbouwlocatie.

BEHOEFTE BEDRIJVENTERREINEN

Vorig jaar is een uitgebreid onderzoek verricht naar de toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen in Helmond ("Notitie ruimtebehoefte bedrijventerreinen", afdeling Economie en Arbeidsmarkt 2010). De belangrijkste uitkomsten uit dit onderzoek zijn:

1. Het Helmondse bedrijfsleven geeft aan dat zij een ruimtebehoefte heeft van 65 ha in de komende 10 jaar.
2. Het leegstandpercentage van bedrijfspanden (exclusief kantoorgebouwen) is gemiddeld lager dan voor de reguliere verhuisbewegingen noodzakelijke frictieleegstand.
3. De gemeente pakt eerst de bestaande verouderde bedrijventerreinen aan. In de Helmondse situatie levert revitalisering en herstructurering van bedrijventerreinen netto geen ruimtewinst op, maar zorgt voor extra vraag naar bedrijventerreinen. Daarnaast zijn de kosten van herstructurering zeer hoog (tientallen miljoenen euro's). Dit geld is er niet.

4. Transformatie van bedrijventerreinen (zoals bijvoorbeeld Suytkade, Groene Loper) legt een claim op de nieuwe ruimtebehoefte voor bedrijven.
5. De schatting van de extra ruimte vraag ten gevolge van het economisch beleid dat erop is gericht nieuwe werkgelegenheid te scheppen is 54 ha. Daarnaast zal er extra ruimtebehoefte ontstaan vanuit de acquisitie en promotie van de economische speerpunten Automotive en Food, Helmond als slimste regio, alsook de extra ruimtebehoefte die Helmond heeft als gevolg van de regionale opvangfunctie voor grootschalige bedrijven uit de Peel.

Eén jaar later is er onder andere door de aanhoudende crisis een en ander veranderd. Toch was de crisis in 2010 ook al in volle gang dus moet er nog voldoende waarde aan het onderzoek worden toegedicht. De voornaamste conclusies die uit het rapport en de notitie getrokken kunnen worden, blijven overeind:

1. De vraag naar bedrijventerrein en met name "gewoon" gemengd bedrijventerrein blijft onverminderd hoog.
2. De afgelopen jaren had de gemeente Helmond altijd een bepaalde voorraad aan uitgeefbaar bedrijventerrein. De gemeente heeft altijd voor eigen behoefte terrein kunnen uitgeven. Op dit moment is er bijna geen functioneel gemengd bedrijventerrein meer uitgeefbaar. Een op maat gesneden kavel is praktisch al niet meer mogelijk. Toekomstige groeiambities van bestaande Helmondse bedrijven worden mogelijk ingedamd door schaarste aan bedrijfskavels. Als deze bedrijven te lang in een krap jasje blijven zitten zullen ze gedwongen zijn om zich heen te kijken en zich elders te vestigen. Wat de notitie en de wensen van de Helmondse bedrijven duidelijk maken is dat juist in dit segment voor een belangrijk deel de motor van de lokale economie zit. Als juist deze succesvolle bedrijven wegtrekken zal dit negatieve consequenties hebben voor de werkgelegenheid en de stad Helmond.
3. De gemeente Helmond zet met haar beleid actief in op het aantrekken van nieuwe kennisintensieve en innoverende bedrijven, deze bedrijven zullen voor een groot gedeelte gefaciliteerd worden op de campussen. In het kielzog zullen meer productiegerichte bedrijven gerelateerd aan met name Food en Automotive zich ook willen vestigen in Helmond. Juist voor deze bedrijven dreigt de schaarste aan beschikbaarheid van bedrijfskavels verder op te lopen.
4. De enquête over de behoefte van het bestaande bedrijfsleven besloeg een periode van 10 jaar. Dit lijkt ver in de toekomst, maar de horizon van MEROS gaat verder en als er na 2020 nog ruimte nodig is, dienen de locaties nu al bekend te zijn zodat deze uitbreidingsgebieden in gemeentelijke en provinciale ruimtelijke plannen kunnen worden ingepast.

Beoogd effect en/of resultaat

Ruimte voor een voorspoedige (economische) ontwikkeling van Helmond op basis van de door de provincie gestelde kaders in de structuurvisie Brainport-Oost.

Argumenten

1. DIESDONK

Zoals eerder aangegeven wordt de locatie Diesdonk door de provincie niet langer beschouwd als een planologisch aanvaardbare locatie voor realisatie van nieuwe bedrijvigheid. De structuurvisie Brainport-Oost is nu definitief en hier is geen beroep meer tegen mogelijk. Het nog langer inzetten op deze locatie lijkt derhalve niet meer zinvol. Wij stellen uw raad daarom voor uw eerder standpunt te herzien en niet langer meer in te zetten op deze locatie.

2. LOCATIE VARENSCHUT

De locatie Varenschut is altijd een relatieve 'zekerheid' geweest in de planvorming rondom MEROS, hoewel de locatie tot op heden nauwelijks verankerd is in het gemeentelijk ruimtelijk beleid. In de doorkijk tot 2030 (uit Algemeen Structuurplan 2006/Interimstructuurvisie 2009) wordt voor het gebied ten noorden van de Rochadeweg tot aan de Rietbeemd wel een transformatie tot stedelijk gebied voorzien, waarbij evenwel geen expliciete functiekeuze wordt gemaakt. Ondanks de relatieve 'zekerheid' van Varenschut als mogelijke ontwikkellocatie voor netto 75 ha bedrijventerrein is van het begin af aan duidelijk geweest dat het hier een lastig ontwikkelbare locatie betreft, aangezien het hier geenszins een 'maagdelijk gebied' betreft. Een inventarisatie van het huidige occupatiepatroon levert het volgende op:

- 1) de (EVZ) Nieuwe Aa

- 2) sluis 9 (incl. aflaatwerk en sluiswachterswoningen) en zuidpunt/kanaalsplitsing
- 3) bos/natuur (incl. EHS)
- 4) onbebouwde landbouwgronden
- 5) kassencomplex
- 6) leemgeving en zanddepot
- 7) motorcrossterrein M.A.C. De Helm
- 8) terrein politiehondenverenigingen
- 9) verspreid liggende woningen
- 10) voormalige stortlocaties

Het diffuse occupatiepatroon maakt de planvorming complex en vermoedelijk langdurig. Door echter in te zetten op een gefaseerde ontwikkeling, lijken er mogelijkheden om een deel van het gebied (circa 25 hectare) op een betrekkelijk korte termijn (enkele jaren) tot ontwikkeling te brengen. Op deze wijze zou de ontwikkeling van bedrijvigheid in het gemengde segment en dan met name voor bedrijven met een kleinere ruimtebehoefte (<1 ha), waar op dit moment de grootste vraag naar is en die juist op deze locatie voorzien is, niet in gevaar komen.

Het lijkt verstandig om daarom in te zetten op planvorming voor de gehele locatie uitgaande van een gefaseerde aanpak. Deze aanpak zou er dan toe moeten leiden dat reeds over enkele jaren een eerste fase van het gebied ontwikkeld zou kunnen worden.

3. LOCATIE BZOB-BOS

De locatie BZOB-bos is altijd omstreken geweest. Nu de locatie Diesdonk definitief is afgefallen zal door uw raad echter moeten worden afgewogen of de planologische ruimte die de provincie biedt voor ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in de regio Helmond (dus inclusief het BZOB-bos) benut gaat worden.

Uit het voorgaande bleek al dat de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen groot blijft. In de wetenschap dat bovendien over enkele jaren de laatste hectares op het huidige BZOB zijn uitgegeven, is het zeer verstandig om ook voor bedrijven met een grotere ruimtebehoefte (zoals deze ook al op het huidige BZOB zijn ondergebracht) een nieuwe locatie aan te wijzen. Aangezien Varendonk voor het gemengde segment bedoeld is en dan met name voor bedrijven met een kleinere ruimtebehoefte (< 1 ha) en Helmond ook in de toekomst aan de vraag naar grotere kavels (> 1 ha) dient te kunnen voldoen, stellen wij u voor uw eerdere standpunt te herzien en het BZOB-bos aan te wijzen als locatie voor bedrijven met een grote ruimtebehoefte (> 1 ha). Door nu te kiezen voor deze locatie kan optimaal ingespeeld worden op de planvorming rondom de aan de oostzijde van deze locatie geplande Noordoostcorridor (i.c. de opwaardering van de bestaande N279 tot een 2x2 autoweg). Het zoekgebied voor het wegtracé beslaat immers een groot deel van het BZOB-bos.

Uitgaande van een voorbereidingstijd van een aantal jaren, de verwachting dat de laatste kavels op het huidige BZOB over enkele jaren zijn uitgegeven, alsmede het verkrijgen van een optimale afstemming met de te realiseren Noordoostcorridor, stellen wij u voor de planvorming voor deze locatie op korte termijn ter hand te nemen.

Een deel van deze locatie (circa 7 hectare bruto) heeft overigens reeds een bestemming als bedrijventerrein. Het betreft hier enkele hectares in de zuidwestpunt van de locatie alsmede een aantal hectares aan de noordzijde (de zogeheten 'boegkavel'). De oorzaak dat deze boegkavel nooit bebouwd is, is het gevolg van een compromis tussen omwonenden en gemeente naar aanleiding van het door omwonenden aangespannen beroep tegen het bestemmingsplan (BZOB), dat voorzag in een bestemming bedrijventerrein op de boegkavel. Het gedeelte van de locatie dat al een bestemming als bedrijventerrein heeft, is overigens buiten de berekening van de totale capaciteit (60 hectare netto) van deze locatie gelaten. Voor de nog niet bestemde delen van de locatie zullen nog de noodzakelijke planologische procedures doorlopen moeten worden: een gebiedsvisie/masterplan voor de locatie gevolgd door een bestemmingsplan/besluit-MER. Hierin zal ook de noodzakelijke natuurcompensatie moeten worden meegenomen.

Gezien het feit dat het zuidelijk deel van het BZOB-bos gelegen is op grondgebied van de gemeente Deurne, lijkt het ons verstandig om na aanwijzing door uw raad van deze locatie in overleg te treden met de gemeente Deurne over de wijze van inpassing van dit deel in de planvorming en -realisatie.

4. ORGANISATIESTRUCTUUR

De ontwikkeling van bovengenoemde bedrijventerreinlocaties vormt een onderdeel van de regionale verstedelijkingsopgave. Het spreekt daarmee voor zich dat de planvorming niet enkel door de gemeente Helmond getrokken kan worden. Wij zien met name voor de provincie een belangrijke rol bij het inrichten van een adequate organisatiestructuur, waarin de juiste actoren worden opgenomen. Alleen op een dergelijke wijze kan deze regionale verstedelijkingsopgave voortvarend opgepakt worden. Wij achten het van belang dat ook uw raad dit in het kader van de besluitvorming terzake expliciet uitspreekt. Voor de hand ligt daarbij een aansluiting met de bestaande stuurgroep Brainport-Oost.

5. PLANOLOGISCHE VERANKERING IN GEMEENTELIJK BELEID

Bovenstaande aanpak wijkt af van het huidige ruimtelijk beleidskader, zoals dat is opgenomen in de "Interimstructuurvisie Helmond 2015" (2009). Idealiter wordt een ruimtelijke opgave eerst (globaal) opgenomen in een gemeentelijke structuurvisie en pas daarna verder uitgewerkt. Gegeven het feit dat voornoemde aanpak zeer tijdrovend is, maar tegelijkertijd inspeelt op urgente behoefte en voorspoedige economische ontwikkeling, wordt voorgesteld niet te wachten met de planvorming totdat de nieuwe structuurvisie is vastgesteld. Indien u akkoord gaat met voornoemde aanpak, zal deze in plaats daarvan als belangrijk uitgangspunt (bouwsteen) worden betrokken in de totstandkoming van de nieuwe gemeentelijke structuurvisie in algemene zin en de ruimtelijk-economische ontwikkeling in het bijzonder. De structuurvisie zal na de besluitvorming over de stadsvisie 2030 (mei/juni 2012) ter hand worden genomen.

Kanttekeningen

Indien u niet kunt instemmen met deze aanpak, zal de provincie vermoedelijk de locatie Bemmer IV in Beek en Donk (gemeente Laarbeek) aanwijzen om in samenhang met de locatie Varenschut te ontwikkelen als regionaal bedrijventerrein. Deze aanwijzig zal in overleg gebeuren met de regiogemeenten. Dit druist in tegen de oorspronkelijke opzet, waarbij de locatie Bemmer IV enkel als restlocatie in beeld was. Bovendien is deze locatie relatief ver weg gelegen van Helmond en zal het dus slechts beperkt bijdragen aan de Helmondse werkgelegenheid.

Wij verzoeken u in te stemmen met dit voorstel.

Het advies van de commissie middelen, ondersteuning en economie en de commissie ruimtelijk fysiek zullen, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
de burgemeester, de secretaris,
drs. A.A.M. Jacobs A.A.M. Marneffe RA

Gemeenteraad

b/z. 5