

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 712152
Datum vergadering: 27 juni 2023
Datum voorstel: 16 mei 2023
Nummer: 12 A
Onderwerp: Uitbreiding bedrijventerreinen Tubbergen

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het rapport 'Ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Tubbergen' samen met de regionale programmeringsafspraken als uitgangspunt te hanteren voor de ontwikkeling van uitbreidingsplannen voor bedrijventerreinen;
2. De "Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen gemeente Tubbergen" in te trekken.

Samenvatting van het voorstel

Met name in de kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren is de komende jaren behoefte aan uitbreiding van de bedrijventerreinen. Op basis van de regionale programmeringsafspraken en de in het advies genoemde hectares en uitgangspunten zullen we de ontwikkeling en uitbreiding van deze bedrijventerreinen vormgeven.

Aanleiding voor het voorstel

Behoeftte aan nieuwe bedrijventerreinen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het verkrijgen van inzicht in de omvang van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen op langere termijn.

Argumentatie

Inleiding

Op dit moment zijn er in de gemeente Tubbergen nauwelijks nog uitgeefbare bedrijfskavels beschikbaar. Daarnaast is er ook geen sprake van bovenmatige leegstand, waardoor de schuifruimte binnen het bestaande vastgoed grotendeels ontbreekt. Om inzicht te verkrijgen in de omvang en aard van de behoefte aan bedrijventerrein voor de komende jaren is door adviesbureau STEC een onderzoek uitgevoerd. Daarnaast heeft STEC geadviseerd over de wijze waarop in deze behoefte kan worden voorzien en nieuwe initiatieven kunnen worden afgewogen.

Uitkomsten onderzoek

Het onderzoek is opgezet op basis van twee methoden:

- een top-down raming op basis van modelcijfers
- een bottom-up raming op basis van een enquête onder ondernemers

Op basis van verschillende prognosevarianten (en binnen deze varianten weer verschillende scenario's) is de behoefte voor de komende jaren (tijdshorizon t/m 2035) in beeld gebracht. Met name in de verzorgingskernen Tubbergen, Geesteren en Albergen is er voor de komende jaren behoefte aan ruimte. Op de middellange termijn gaat dat indicatief om enkele hectares: ca. 2 hectare netto in zowel Geesteren als Albergen en tot ca. 3-4 hectare netto in Tubbergen. De resultaten uit de enquête ondersteunen deze ramingen. Buiten de verzorgingskernen doet zich, naast de reeds gerealiseerde uitbreiding op De Kron, verspreid een ruimtevraag voor. In deze gevallen passen we individueel maatwerk toe. Er is geen noodzaak voor (grootschalige) uitbreiding van bedrijventerreinen. Dit is in lijn met de huidige werkwijze.

Visie op de uitbreiding van bedrijventerreinen

Naast het inzichtelijk maken van de indicatieve behoefte voor de komende jaren, is ook in beeld gebracht op welke wijze de verdere ontwikkeling van bedrijventerreinen kan worden vormgegeven en gerealiseerd. De voornaamste uitgangspunten daarbij zijn;

- De uitbreidingen van bedrijventerreinen concentreren we in Tubbergen, Geesteren en Albergen
- In de overige kernen is geen sprake van grootschalige uitbreidingen, maar realiseren we maatwerk voor individuele gevallen
- De uitbreiding van bedrijventerreinen realiseren we bij voorkeur middels actief grondbeleid

- We hanteren duurzame uitgiftevoorwaarden, waardoor ook aandacht blijft voor het reeds bestaande vastgoed en de kwaliteit van de bestaande terreinen.

Regionale programmeringsafspraken 2023-2026

Op 18 februari 2015 hebben Provinciale Staten besloten tot provinciale doorzettingskracht gericht op het herstel van de balans tussen vraag en aanbod van woningbouw en werklocaties. Dit heeft vanaf 2017 geleid tot prestatieafspraken tussen gemeenten en provincie voor de periodes 2017-2020 en 2019-2022. Voor de periode 2023-2026 zijn nieuwe afspraken gemaakt, waarbij gebruik is gemaakt van een (kwantitatief) analyserapport van de STEC Groep en een advies van de Stichting Building for Good, met betrekking tot de kwaliteit van bedrijventerreinen.

In de afgelopen jaren lag de nadruk in de regio Twente op het terugdringen van overaanbod. Door snel en sterk veranderende marktomstandigheden is de uitgangssituatie nu anders. Er zijn zorgen over de beschikbaarheid van bedrijventerreinen in alle segmenten: klein- en grootschalig, lokaal en regionaal. Tegelijkertijd staan we voor grote maatschappelijke opgaven die hun weerslag hebben op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en zijn er meer functies die ruimte vragen zoals woningbouw, energie, landbouw en natuur. Dit alles vraagt om andersoortige programmeringsafspraken: naast kwantitatief nu ook kwalitatief, adaptief, ambitieus, rekening houdend met veranderende wet- en regelgeving en met ruimte voor lokaal maatwerk en afwegingen. De nieuwe 'Programmeringsafspraken bedrijventerreinen Regio Twente 2023-2026' voorzien daarin.

Op hoofdlijnen betekent het dat gemeenten en provincie gezamenlijk afspraken maken over de programmering van bedrijventerreinen en daarmee voorzien in de onderbouwing voor de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Voor Tubbergen betekent dat, conform de uitkomsten van het rapport 'Ruimtebehoefte bedrijventerrein in Tubbergen', een ontwikkelruimte van ca. 10 hectare netto voor de komende jaren. Naast afspraken over kwantiteit, zijn er ook afspraken gemaakt over de kwaliteit. Zowel in de ontwikkelfase als in de fase van uitgifte wordt uitgewerkt hoe te voorzien in verschillende kwaliteitsambities op het gebied van o.a. bodem en water, circulair bouwen, duurzaam gebruik, groene energie en zorgvuldig ruimtegebruik. Deze ambities zullen ook input zijn bij de actualisatie van het grondverkoopbeleid, zodat we bij een volgende uitgifte weer over actuele gronduitgiftevoorwaarden beschikken.

Vervolg

De uitgangspunten van het onderzoek 'Ruimtebehoefte bedrijventerrein in Tubbergen' en de 'Programmeringsafspraken bedrijventerreinen Regio Twente 2023-2026' zullen als kader fungeren voor de verdere ontwikkeling en uitbreiding van de bedrijventerreinen.

Participatie samenleving

Niet van toepassing.

Externe communicatie

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

Niet van toepassing.

Uitvoering

Gesprekken in het kader van verwerving van gronden lopen momenteel. Met de actualisatie van het grondverkoopbeleid zal in het najaar van 2023 worden gestart.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de waarnemend burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Raadsbesluit

Datum: 27 juni 2023
Nummer: 12 B
Onderwerp: Uitbreiding bedrijventerreinen Tubbergen

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023, nr. 12A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 6 juni 2023;

gelet op artikel op het bepaalde in artikel 108, eerste lid, juncto artikel 147, tweede lid van de Gemeentewet;

besluit:

1. Het rapport 'Ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Tubbergen' samen met de regionale programmeringsafspraken als uitgangspunt te hanteren voor de ontwikkeling van uitbreidingsplannen voor bedrijventerreinen;
2. De "Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen gemeente Tubbergen" in te trekken.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2023

De waarnemend raadsgriffier,

De waarnemend voorzitter,