

Raadsvoorstel (Verworpen met 19 stemmen tegen)

Zaaknummer: 913816
Datum vergadering: 23 april 2024
Datum voorstel: 29 maart 2024
Nummer: 3 A
Onderwerp: Aankoop gronden t.b.v. toekomstige bedrijventerreinontwikkeling Albergen

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van het benodigde krediet ter grootte van € 1.881.000,- inzake de aankoop van gronden ten behoeve van toekomstige bedrijventerreinontwikkeling in Albergen;
2. € 1.855.890,- ten laste te laten komen van het complex verspreide gronden en € 25.110,- ten laste te laten komen van de reserve incidenteel beschikbare middelen (ribam).

Samenvatting van het voorstel

Uw raad wordt middels dit voorstel gevraagd om het benodigde krediet beschikbaar te stellen om circa 61.863 m² grond gelegen aan de Ootmarsumseweg (adressering Kloosteresweg 21) in Albergen aan te kopen ten behoeve van de toekomstige bedrijventerreinontwikkeling in Albergen.

Aanleiding voor het voorstel

Uit de behoefteanalyse van de STEC-groep komt naar voren dat er voor de drie verzorgingskernen in de gemeente Tubbergen in de komende jaren nog een aantal hectares nieuw bedrijventerrein benodigd zijn. Voor de kern Albergen gaat het om een indicatieve netto-behoefte van 2 à 3 hectare. Een en ander past ook binnen de regionale prestatieafspraken bedrijventerreinen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het is voor de gemeente Tubbergen en specifiek voor de kern Albergen van belang dat er nu en ook op de middellange termijn voldoende bedrijventerreinkavels beschikbaar zijn om te kunnen voorzien in de lokale behoefte. Gezien de behoefteanalyse "Ruimtebehoefte Bedrijventerreinen" welke recent is uitgevoerd door de STEC-groep valt de nu voorliggende verwerving dan ook goed te motiveren. Om deze reden heeft het college besloten om in te stemmen met de voorliggende koopovereenkomst en wordt uw raad nu gevraagd om het benodigde krediet voor de grondaankoop beschikbaar te stellen.

Argumentatie

Wij hebben met de grondeigenaar onderhandelingen gevoerd en overeenstemming bereikt. Het gaat om percelen met een totale oppervlakte van circa 61.863 m². De totale koopsom (inclusief bijkomende kosten) bedraagt circa € 1.881.000,-. Uit de onderliggende taxatienotitie blijkt dat de overeengekomen koopsom marktconform is. Het college heeft reeds ingestemd met de voorliggende koopovereenkomst. Uw raad wordt nu gevraagd om uiterlijk per 23 april 2024 het benodigde krediet voor de aankoop van de gronden beschikbaar te stellen.

Locatiekeuze

Voor wat betreft de keuze om te komen tot een locatie voor een nieuw bedrijventerrein is ons gemeentelijke beleidskader vastgelegd in:

- Omgevingsvisie Tubbergen;
- Ruimtebehoefte Bedrijventerreinen van STEC-groep (raadsbesluit 27 juni 2023);
- Ruimtelijke en planologische toetsingskaders.

De Omgevingsvisie biedt, anders dan vroegere structuurvisies, geen vastomlijnd kader waarin voorkeurslocaties voor nieuwe bedrijventerreinen (of woningbouwgebieden) worden aangewezen. De Omgevingsvisie geeft uitsluitend een kwalitatief kader en stimuleert goede vestigingsmogelijkheden voor het bedrijfsleven, waarmee richtinggevend wordt uitgesproken dat wij inzetten op voldoende en passende bedrijventerreinen. Daarbij is goede bereikbaarheid een belangrijk element. Locatiekeuzes dienen ruimtelijk gemotiveerd te worden. De Ruimtebehoefte Bedrijventerreinen geeft vervolgens de indicatieve netto behoefte aan.

Om binnen voorgaand kader te komen tot een voorgenomen locatie voor een nieuw bedrijventerrein in Albergen hebben wij vanuit het ruimtelijk spoor de volgende prioriteiten gehanteerd:

1. Bij voorkeur aansluitend aan bestaand bedrijventerrein;
2. Goede ontsluitingsmogelijkheden;
3. Landschappelijk inpasbaar;
4. Rekening houdend met essenlandschap.

Voorts hebben wij vanuit bedrijfseconomisch perspectief aanvullend de volgende criteria gehanteerd:

1. Aaneensluitend terrein van voldoende omvang om de toekomstige behoefte op te vangen;
2. Goed verkavelbaar en op afzienbare termijn te ontwikkelen, waarbij een meerjarig perspectief op bedrijfsgrond wordt gerealiseerd (zowel korte als lange termijn).

Om te komen tot een locatie voor een nieuw bedrijventerrein hebben wij eerst gekeken naar de gronden ten westen van het huidige bedrijventerrein (achter de Zandhuisweg). De complicatie hierbij was dat een groot deel van deze gronden tot het essenlandschap behoren, waardoor een goed ontwikkelperspectief beperkt is. Daarbij is het gebied moeilijk te ontsluiten, vooral om we bij voorkeur twee ontsluitingswegen willen aanleggen. Desondanks hebben we contact gelegd met de eigenaren van de gronden, waaruit bleek dat de bereidwilligheid tot verkoop niet aanwezig was. De ambitie om aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein tot een uitbreiding te komen was hiermee onmogelijk.

Vervolgens hebben wij gekeken naar andere locaties aangrenzend aan het bestaande stedelijk gebied (bebouwde kom van de kern). Wij hebben ons gericht op locaties die beschikbaar waren of op korte termijn zouden (kunnen) komen. Vanuit dit perspectief kwamen twee locaties naar voren. De locatie van een melkveebedrijf aan de Kloosteresweg 21 (ter plaatse van de oostelijke rotonde aan de Ootmarsumseweg) - waarmee uiteindelijk een koopovereenkomst is gesloten - en een woonerf aan de Ootmarsumseweg 109 (ter plaatse van de westelijke rotonde in de kern). Deze eigenaar had zich bij de gemeente gemeld met de vraag of gemeente interesse had in de grond. De grondeigenaar van het melkveebedrijf was eerder al in beeld, omdat er een verzoek tot ontwikkeling van zijn gronden tot woonwijk was ingediend, dit verzoek is echter door ons afgewezen.

Wij zijn met beide partijen in gesprek gegaan en hebben gelijktijdig onderzoek gedaan naar de ruimtelijke mogelijkheden. Voor de locatie aan de Ootmarsumseweg 109 bleek dat het essenlandschap als een bepalend element moet worden gezien. De voet van de es begint al (circa) halverwege het perceel en vereist maatwerk om tot herontwikkeling te komen. De potentiële oppervlakte aan geschikte bedrijfsgrond neemt hierdoor af. Daarnaast wordt het gebied gekenmerkt als een open gebied, met vrije doorzichten richting de es. Het realiseren van een bedrijventerrein levert een beperking op voor deze doorzichten. Een goede landschappelijke inpassing is niet onmogelijk, maar wordt wel bemoeilijkt. Daarnaast zou de ontsluiting uitdagend worden. Idealiter zouden we direct willen aantakken op de rotonde. Daarvoor zou echter de verwerving van een deel van het naastliggend woonperceel ook noodzakelijk zijn. Ontwikkeling van een bedrijventerrein op deze locatie zou derhalve met de nodige uitdagingen komen en kostbaar zijn (omdat niet alle gronden kunnen worden ontwikkeld en vermoedelijk het naastgelegen woonperceel ook verworven moet worden). Daarbij is de verwachting dat de beschikbare ontwikkelbare grond niet voldoende is om te voorzien in de geprognosticeerde behoefte (ruimtevrage), waardoor op termijn opnieuw elders een uitbreiding zou moeten plaatsvinden.

Voor de locatie aan de Kloosteresweg bestaan meer aanknopingspunten om tot herontwikkeling te komen. Deze locatie leent zich qua vormgeving aanzienlijk beter voor een gefaseerde kaveluitgifte. Vanwege de rechthoekige vormgeving van het perceel kan er tamelijk eenvoudig een verkaveling worden aangebracht. De locatie is (net als de Ootmarsumseweg 109) gelegen aan een hoofdontsluitingsweg, maar hier met meerdere mogelijkheden om meervoudig te ontsluiten. Aan de andere zijde van de Ootmarsumseweg ligt een perceel met een oppervlakte van 14.485 m². Dit perceel is qua hoogteligging uitermate geschikt voor de wateropvang (wadi's) van een toekomstig bedrijventerrein. Verder liggen er -ruimtelijk gezien- nauwelijks woningen in de directe omgeving. Daarbij is landschappelijke inpassing waarbij bestaande structuren (wegen, bomenrijen, groenelementen) kunnen worden gebruikt mogelijk. Bovendien wordt de ontwikkeling van het perceel niet beperkt door esgronden en is de omvang dusdanig dat een meerjarig perspectief aan bedrijfsgrond kan worden geboden.

Op basis van voorgaande ruimtelijke analyse van beide locaties en de concrete mogelijkheden om tot een verwerving te komen, wordt de voorkeur gegeven aan de locatie aan de Kloosteresweg als nieuwe locatie

voor een bedrijventerrein. Deze locatie biedt het meest concrete perspectief en wordt ruimtelijk het meest aanvaardbaar geacht. Parallel aan deze afweging hebben wij ook het ontwikkelpotentieel van de locatie aan de Ootmarsumseweg 109 nader bekeken. Met in achtneming van alle beperkingen van de locatie is een herontwikkeling van het perceel tot bedrijvenlocatie niet geheel onmogelijk. Deze locatie leent zich naar onze mening echter beter voor een minder traditionele bedrijvenlocatie, waarbij één of enkele lokaal gewortelde bedrijven met een duurzaam toekomstperspectief tot invulling van de locatie komen. Bij voorkeur door gebruik te maken van de glooiing van erf, met in het landschap opgaande (niet doosvormige) bebouwing en behoud van doorzichten richting de es. Mede vanuit dit perspectief zijn wij gekomen tot voorliggende locatie (Kloosteresweg) als regulier bedrijfsterrein voor de korte en langere termijn en de locatie aan de Ootmarsumseweg 109 als potentiële toekomstige locatie voor een innovatief bedrijfsconcept.

Voorgaande richting heeft ertoe geleid dat wij de verwerving van de locatie aan de Kloosteresweg 21 hebben voortgezet en de eventuele verwerving van de locatie aan de Ootmarsumseweg 109 hebben beëindigd.

Aankoop en verkoop

We zijn ambtelijk met de grondeigenaar van de Kloosteresweg 21 in gesprek gegaan om te kijken of we tot overeenstemming inzake de aankoop van de betreffende gronden konden komen. De grondeigenaar is zelf bezig met een bedrijfsverplaatsing naar Drenthe. Mede hierdoor hebben wij ambtelijk kans gezien om overeenstemming met de grondeigenaar te bereiken. Daarbij gelden dan de volgende voorwaarden. De grondeigenaar wil graag een bedrijfskavel van 2.000 m² op het toekomstige bedrijventerrein afnemen. Verder krijgt het huidige bedrijfserf een VAB-bestemming (vrijkomende agrarische bebouwing). De tweede bedrijfswoning aan de bovenzijde van het erf krijgt een reguliere woonbestemming. Hiermee spelen wij ook de nodige stikstofrechten vrij (het huidige bedrijf heeft een vergunning voor het houden van 298 melk- en kalfkoeien en 167 vrouwelijk jongvee). Wij nemen deze planologische wijziging mee bij de te volgen procedure met betrekking tot de gemeentelijke bedrijventerreinontwikkeling.

Bodemonderzoek

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is een aandachtspunt opgemerkt; één monster was sterk verontreinigd door een verhoogd gehalte zink (aangetroffen in een zwak metaalhoudende sliblaag). Deze laag ligt relatief diep (1,70 – 2,10 meter onder het maaiveld). Het vermoeden bestaat dat dit de bodem van het voormalige kleiwingat betreft. Er wordt nu nader onderzoek verricht om de omvang van de verontreiniging binnen het voormalige kleiwingat te bepalen. Als deze laag niet geroerd wordt dan kan deze gewoon blijven liggen. De aangetroffen verontreiniging kan leiden tot een saneringsopgave als we er met de riolering of een ontsluitingsweg doorheen zouden moeten. Dit is dan weer afhankelijk van de hoogteligging van deze voorzieningen (riolering, wegcunet). Gezien de ligging van het voormalige kleiwingat ten opzichte van het gehele perceel en de relatief beperkte oppervlakte (zie bijlage) kunnen wij hier met onze verkaveling echter voldoende rekening mee houden.

Ontbindende voorwaarden

Er zijn drie ontbindende voorwaarden opgenomen in de koopovereenkomst. Er geldt een ontbindende voorwaarde met betrekking tot de bodemgesteldheid, er geldt een ontbindende voorwaarde met betrekking tot de instemming van uw college met de koopovereenkomst en er geldt een ontbindende voorwaarde met betrekking tot de benodigde kredietstelling door de raad inzake de aankoop van de gronden. Aangezien het college op 16 januari 2024 reeds heeft ingestemd met de aankoop is die ontbindende voorwaarde inmiddels verstreken. Aanvankelijk moest de raad uiterlijk per 27 februari 2024 het benodigde krediet voor de aankoop van de gronden beschikbaar stellen. Deze termijn is in overleg met de verkopende partij uitgesteld tot 23 april 2024. De termijn met betrekking tot de bodemgesteldheid is in overleg met de verkopende partij ook uitgesteld tot 23 april 2024.

Participatie samenleving

Niet van toepassing in het stadium van verwerving. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zullen wij de planuitwerking rekening houden met belangen van derden.

Externe communicatie

Er kan op verzoek van de portefeuillehouder een persbericht worden verstuurd over de grondaankoop voor de toekomstige bedrijventerreinontwikkeling in Albergen. De inhoud van het eventuele persbericht moet dan worden afgestemd met de portefeuillehouder en de verkopende partij.

Financiële paragraaf

De aankoopkosten van € 1.855.890,- komen als "warme grond" ten laste van het complex "Verspreide Gronden". De adviseurskosten van € 25.110,- komen ten laste van de reserve "incidenteel beschikbare

middelen" (ribam). Omdat deze gronden ten behoeve van een toekomstige bedrijventerreinontwikkeling worden aangekocht, hoeft er niet te worden afgewaardeerd. De verwachting is dat voor deze gronden binnen afzienbare tijd een plan wordt ontwikkeld en dat de bijbehorende grondexploitatie financieel sluitend zal zijn.

Uitvoering

Na afronding van de verwervingsprocedure wordt het traject van planontwikkeling ten behoeve van de realisatie van het bedrijventerrein verder opgepakt. Na realisatie van het bedrijventerrein koopt de voormalige grondeigenaar een (voorkeurs)kavel op het bedrijventerrein van de gemeente aan. De overige kavels worden aan lokale ondernemers aangeboden.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

drs. A.H. Postma

Raadsbesluit (verworpen met 19 stemmen tegen)

Datum: 23 april 2024
Nummer: 3 B
Onderwerp: Aankoop gronden t.b.v. toekomstige bedrijventerreinontwikkeling Albergen

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 maart 2024, nr. 3A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 9 april 2024;

Gelet op artikel 189 van de gemeentewet

besluit:

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van het benodigde krediet ter grootte van € 1.881.000,- inzake de aankoop van gronden ten behoeve van toekomstige bedrijventerreinontwikkeling in Albergen;
2. € 1.855.890,- ten laste te laten komen van het complex verspreide gronden en € 25.110,- ten laste te laten komen van de reserve incidenteel beschikbare middelen (ribam).

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 april 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,