

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	11
Onderwerp:	Zoekgebieden nieuwe bedrijventerreinen
Datum:	28 mei 2024
Portefeuillehouder:	mw. B. Ramerman
Decosnummer:	1817
Informant:	Uco Lautenbach u.lautenbach@dalfsen.nl (0529) 488 309

Voorstel:

De volgende gebieden aan te wijzen als zoekgebieden voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen:

- a. 't Fabriek Zuid III
- b. Dedemsweg
- c. De Lichtmis
- d. De Grift IV

Inleiding:

In het coalitieprogramma 2022 – 2026 staat dat “De kansen voor eigen, lokale bedrijven speciaal onze aandacht” krijgen. In de, door de raad, vastgestelde Nota Economisch Beleid (2023) is het van belang om voldoende ruimte van passende kwaliteit te bieden voor ondernemerschap.

Bij het vaststellen van de Omgevingsvisie 1.0 van onze gemeente is in 2022 aangegeven dat er gezocht moet worden naar locatie(-s) voor nieuwe bedrijventerreinen. Hierbij is ervoor gekozen om ook voor de kern Dalfsen ruimte te zoeken voor een nieuw bedrijventerrein, dit in tegenstelling tot eerder beleid. Eerder lag vast dat alleen in Nieuwleusen en Lemelerveld ingezet werd op extra bedrijvigheid.

In opdracht van de gemeente Dalfsen heeft adviesbureau STEC een verkenning uitgevoerd naar ruimte voor ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Het onderzoek van STEC Ruimte voor ontwikkeling van bedrijventerreinterreinen is uitgevoerd op basis van leidende principes en markttechnisch perspectief. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Hieruit blijkt een ruimtebehoefte van ongeveer 8 tot 15 ha. binnen nu en 5 jaar, met een indicatieve verdeling van ca. 6 ha. Dalfsen, ca. 6 ha Nieuwleusen, ca. 3 ha. voor Lemelerveld, en ca. 3 ha. voor overige kernen. Dit is exclusief schuifruimte: ruimtebehoefte die onvoorzien is.

Uw college wil daarbij in elk geval de ruimte bieden aan bedrijven met een ruimtewens van maximaal 3 ha. en bedrijven die geen zware bedrijvigheid uitoefenen (bovengrens milieucategorie 3.2.)

Daarbij zijn duidelijke leidende principes van belang voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen: nabijheid aan een bestaande kern, mobiliteit en landschappelijke inpassing.

Op 15 januari 2024 is in een besloten commissievergadering gesproken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Hierin werd een doorkijk gegeven van de zoekgebieden. Met het maken van keuzes over de zoekgebieden voor nieuw bedrijventerreinen wordt duidelijk in welke gebied er ruimte moet komen voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Argumenten:

1. De leidende principes en het markttechnisch perspectief is leidend

Conform het advies van STEC onderzoeken en ontwikkelen we zoekgebied(en) op basis van leidende principes en markttechnisch perspectief. Daarbij zijn de volgende leidende principes opgemaakt voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen;

- a. Bij voorkeur sluit een nieuw bedrijventerrein aan op een bestaand bedrijventerrein.
- b. Mocht dit niet mogelijk zijn, ontwikkelen we een nieuwe solitaire plek maar zo dicht mogelijk bij de kern. Belangrijke redenen hiervoor zijn dat;
 - o de mobiliteitsopgave zo beperkt(er) blijft;
 - o dat het qua landschappelijke inpassing wenselijker is;
 - o dat bereikbaarheid met de fiets belangrijk is.

Deze principes kunnen ‘schuren’ met het landbouwontwikkelingsperspectief voor agrariërs of ruimtelijke beperkingen. In die gevallen ontwikkelen we een nieuwe solitaire plek, zo dicht mogelijk bij een bestaande grote kern waarvoor een nieuwe locatie voor bedrijvigheid wordt gezocht. De grote kernen zijn Nieuwleusen, Lemelerveld en Dalfsen. Andere kleinere kernen vallen hier niet onder. Het is daarmee niet voor de hand liggend om bedrijventerrein te realiseren bij een kleine kern voor de behoefte van grote kern. Daarbij woont de beroepsbevolking voornamelijk in één van de drie grotere kernen.

Markttechnisch perspectief

Naast deze leidende principes is vanuit een markttechnisch perspectief gekeken naar de zoekgebieden. Voor ondernemers zijn bepaalde indicatoren simpelweg belangrijker dan andere. Voor ondernemers staan geschikte bereikbaarheid, de hoeveelheid ruimte en aansluiting op de marktvrage (in de vorm van potentiële milieuruimte) absoluut bovenaan het wensenlijstje voor een geschikte plek voor bedrijventerreinontwikkeling.

Omdat er in de gemeente Dalfsen met name een resterende behoefte naar voren komt naar het reguliere werkmilieu (veelal tot en met milieucategorie 3.2) is deze derde wens minder van belang. Met name een goede bereikbaarheid van een potentiële ontwikkelingslocatie is dus vanuit markttechnisch perspectief belangrijk.

Alles afwegende biedt het bestaande bedrijventerrein in Nieuwleusen nog een beperkt uitbreidingsmogelijkheid. Voor de korte termijn zetten we nog in op een zoekgebied met een kleine plancapaciteit (ca. 1 ha netto) aansluitend aan de schil, voor een deel onder de hoogspanningsleidingen. Dit gebied ligt aansluitend aan de bestaande schil van het huidige bedrijventerrein De Grift en zal zo mogelijk een rol kunnen spelen bij de elektrificatie van het wagenpark van gevestigde ondernemers. Een nog verdere uitbreiding met bedrijventerrein is vanwege de afwikkelcapaciteit van de rotonde N377/Jagtlusterallee niet mogelijk.

Echter er zijn ook nog andere lokale ondernemers met een ruimtebehoefte voor nieuwbouw en die wil de gemeente ook perspectief bieden. Vandaar de inzet voor een zoekgebied verderop langs de N377 nabij de A28. Het beoogde zoekgebied kent een planontwikkeling van ca. 5 ha.

Binnen de kern Dalfsen ontbreekt het aan ruimte om aansluitend nieuw bedrijfsterrein te ontwikkelen, terwijl dat in het verleden ruimtelijk gezien nog wel mogelijk was. Vanuit dat gegeven wordt ingezet om zo dicht mogelijk bij de kern Dalfsen te kiezen voor een nieuw zoekgebied los maar zo dicht mogelijk bij de kern. Dit zoekgebied ligt nabij de provinciale weg N340 en nabij de Dedemsweg. Het zoekgebied voor de kern Dalfsen voorziet in een planontwikkeling van ca. 5 ha.

2. Vanuit de leidende principes en markttechnisch perspectief is er een top vier van zoekgebieden; zoekgebied Febriek Zuid III, zoekgebied Dedemsweg, zoekgebied De Lichtmis en zoekgebied De Grift IV.

Zoekgebied 't Febriek Zuid III'

Zoekgebied 't Febriek Zuid III' is zeer kansrijk voor ontwikkeling van een bedrijventerrein. Ruimtelijk gezien sluit het aan op het bestaande terrein 't Fabriek. Dit vergemakkelijkt doorgaans de landschappelijke inpassing en mogelijk kan bestaande (energie)infrastructuur efficiënt doorgetrokken worden. De bereikbaarheid over de weg naar dit zoekgebied is prima. Daarnaast is de overige bereikbaarheid ook al goed geregeld op deze plek, er is al een bushalte nabij het zoekgebied. Bovendien is er al een glasvezelaansluiting mogelijk in het zoekgebied.

Zoekgebied 'Dedemsweg'

Zoekgebied 'Dedemsweg' ligt nabij de kern Dalfsen. Het gebied is gemakkelijk te bereiken met de auto en fiets vanaf Dalfsen en Nieuwleusen. Er is een omvangrijke potentiële arbeidspoule die dichtbij het zoekgebied woont.

Het nadeel van dit zoekgebied is dat het ruimtelijk gezien solitair ligt en het in het oog springt als entree vanaf de Dedemsweg als de N340. De ruimtelijke inpassing in dit open gebied wordt daarmee erg belangrijk. Daarnaast valt dit zoekgebied binnen het gebied waar de landbouw primaat heeft. Dit ligt vast in de Omgevingsvisie 1.0 en ook het fundament van de provinciale Omgevingsvisie. Dit betekent dat ontwikkelingen in de landbouw in principe voorrang hebben op andere typen ontwikkelingen. In dit gebied moet ook terughoudend omgegaan worden met omzetten van landbouwgrond naar andere functies.

Ruimtelijk gezien bestaat bij het zoekgebied Dedemsweg de mogelijkheid om naar de toekomst toe nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen, in meerdere fasen achtereenvolgend. Hierbij moet wel de vraag gesteld worden hoe ver je dit gebied in wil gaan gezien de andere functies (waaronder landbouw) hier.

In potentie valt er naast het zoekgebied toch rekening te houden met schuifruimte (in het STEC onderzoek is geen rekening gehouden met schuifruimte) voor bedrijven waarvan het maatschappelijk gewenst is dat zij op enig moment uit de dorpskern moeten verhuizen naar elders buiten de gemeente of zich op het lokale Dalfser bedrijfsterrein kunnen vestigen. Zo mogelijk via een apart aansluitend nieuw te ontwikkelen plangebied (zwaarder dan milieucategorie 3.2). Maar ook in een situatie dat een zoekgebied voor de kern Nieuwleusen niet tijdig ontwikkeld kan worden kan het zoekgebied Dedemsweg als achtervang dienen.

Zoekgebied 'De Lichtmis'

Zoekgebied 'De Lichtmis' is kansrijk vanwege de bereikbaarheid over de weg dankzij de nabijheid van de A28. Hierbij valt wel een kanttekening te plaatsen dat voor ontsluiting naar de A28 een infrastructurele ingreep nodig zal zijn op Zwols grondgebied. De gemeente is hiervoor dus afhankelijk van de gemeente Zwolle. Belangrijk risico van ontwikkeling op deze plek is de lage ligging van het zoekgebied in het Dalfserveld. Omdat water en bodem als steeds meer sturend principe gehanteerd moeten worden bij ruimtelijke ontwikkelingen vormt de lage ligging een risico. Dit is eventueel via mitigerende maatregelen te ondervangen.

Ook dit zoekgebied ligt relatief solitair in het gebied waar de landbouw binnen het gebied primaat heeft. Dit ligt vast in de Omgevingsvisie 1.0 en ook het fundament van de provinciale Omgevingsvisie. Dit betekent dat ontwikkelingen in de landbouw in principe voorrang hebben op andere typen ontwikkelingen. In dit gebied moet ook terughoudend omgegaan worden met omzetten van landbouwgrond naar andere functies. Dit houdt in dat ontwikkelingen in de landbouw in principe voorrang hebben op andere typen ontwikkelingen. Ten slotte is dit zoekgebied relatief solitair gelegen, de potentiële arbeidspoule die binnen een kwartier fietsen het gebied kan bereiken is beperkt.

Zoekgebied 'De Grift IV'

Zoekgebied 'De Grift IV' is kansrijk omdat het gebied een schil aan het bestaande bedrijventerrein De Grift vormt. Dit vergemakkelijkt doorgaans de landschappelijke inpassing en mogelijk kan bestaande (energie)infrastructuur efficiënt doorgetrokken worden. Risico's voor dit zoekgebied zijn de hoogspanningskabel en de infrastructuur rondom het zoekgebied. Doordat er een hoogspanningskabel over het zoekgebied loopt, beperkt dit naar verwachting de verkavelingsmogelijkheden. Op het gebied van infrastructuur is op basis van recent onderzoek (2023) geconcludeerd dat de bestaande infrastructuur een eventuele uitbreiding van de Grift met meer dan 3 ha. niet aan kan qua capaciteit. Een kleinere uitbreiding zou nog wel kunnen.

Dit zoekgebied valt eveneens binnen het gebied waar landbouw het primaat heeft. Dit houdt in dat ontwikkelingen in de landbouw in principe voorrang hebben op andere typen ontwikkelingen. Gezien de directe ligging aan een bestaand bedrijventerrein waarmee clustering wordt bevordert verdient deze locatie de voorkeur boven solitair gelegen locaties. Tenslotte bevindt dit zoekgebied zich net als zoekgebied 1 'De Lichtmis' in het relatief laaggelegen Dalfserveld.

3. De afgevalen zoekgebieden hebben (te) grote ruimtelijk nadelen maar zijn daarnaast ook markttechnisch minder aantrekkelijk.

Naast de vier eerder genoemde zoekgebied, zijn zes andere gebieden onderzocht en afgevalen. Dit zijn het zoekgebied De Bese, het zoekgebied Nieuwendijk, het zoekgebied Ankummerdijk, het zoekgebied Den Hulst, het zoekgebied Engelandweg en het zoekgebied Oudleusen-West.

Het zoekgebied De Bese en zoekgebied Nieuwendijk:

De zoekgebieden De Bese en Nieuwendijk vallen nadelig uit als we deze zoekgebieden toetsen aan de leidende principes voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Bereikbaarheid van het zoekgebied De Bese niet gunstig en voert nu nog (via een viaduct vanaf te voormalige Hessenweg) door buitengebied. Ingeschat wordt dat het onzeker en onmogelijk lijkt om (binnen 5 tot 7 jaar) een aftakking vanaf de N340 gerealiseerd te krijgen.

Ontsluiting van het zoekgebied Nieuwendijk is mogelijk via de Nieuwleusenerdijk, maar ligt nabij de spoorwegoverweg waar met zekere regelmaat verkeer moet wachten. Een wachtrij is niet bevorderlijk voor afwikkeling van verkeer vanaf een bedrijventerrein.

Deze zoekgebieden doorkruisen het landbouwontwikkelingsperspectief van dit gebied voor agrariërs, vallen voor een deel onder de hoogspanningsleidingen (geeft bebouwingsbelemmeringen) en vallen in het windenergiezoekgebied.

Het zoekgebied Ankummerdijk:

Het zoekgebied Ankummerdijk tussen Hessenpoort en de kern Dalfsen ligt wel in de nabijheid van (verkeerslichten op) de N340. Echter ook dit zoekgebied ligt niet nabij de kern Dalfsen. Dit zoekgebied doorkruist het landbouwontwikkelingsperspectief van dit gebied voor agrariërs en valt eveneens in het windenergiezoekgebied. Het ligt bovendien nog meer solitair dan zoekgebied Dedemsweg.

Het zoekgebied Den Hulst:

Het zoekgebied Den Hulst ligt ingesloten tussen bestaande bedrijvigheid aan de Evenboersweg en de lintbebouwing aan Den Hulst. Het zoekgebied kan niet rechtstreeks ontsloten worden op de Evenboersweg. Dit zal via de parallelweg de Den Hulst tussen de lintbebouwing door moeten plaatsvinden. De uitbreidingspotentie is evenwel beperkt gelet op de vele lintbebouwing.

Het zoekgebied Engelandweg:

Het zoekgebied Engelandweg is niet realistisch vanwege geplande woningbouwontwikkeling aan de noordkant van Dalfsen ('t Engelland). Vanwege mogelijke beperkingen van woningen op bedrijven (en andersom), is een parallelle ontwikkeling in dit gebied evenmin wenselijk.

Het zoekgebied Oudleusen-West:

Het zoekgebied Oudleusen-West ligt op zekere afstand van de kern Dalfsen en scoort daarom lager volgens de leidende principes. Eén van de leidende principes is namelijk aansluiten bij een bestaande kern waarvoor een nieuwe locatie voor bedrijvigheid wordt gezocht. Dit zijn de kernen Nieuwleusen, Lemelerveld en Dalfsen. Oudleusen valt hier niet onder. Het is daarmee niet voor de hand liggend om bedrijventerrein te realiseren bij Oudleusen voor de behoefte van één van de andere kernen. Daarbij woont de beroepsbevolking voornamelijk in één van de drie grotere kernen. Ruimtelijk gezien trekt het zoekgebied een wissel in relatie tot kleine kern Oudleusen. In de kleine kern Oudleusen zit een beperkt aantal ondernemers. Vanuit markttechnisch perspectief is er geen ontwikkelingsbehoefte vanuit Oudleusen, noch vanuit de kern Dalfsen of Nieuwleusen. Dit zoekgebied scoort daarentegen dan wel weer goed op bereikbaarheid.

Kanttekeningen en risico's

1. *Risico bij realisatie tot plangebied*

Voor de top vier zoekgebieden bestaat er op grond van het STEC onderzoek naar verwachting een beperkt risico bij de realisatie tot een plangebied. Deze vier zoekgebieden liggen relatief gunstig qua bereikbaarheid (en mogelijkheid tot ontsluiting). Drie van de vier zoekgebieden bieden desgewenst (een verdere) ontwikkelingsmogelijkheid en kennen een beperkte beperkingen als gevolg van omliggende bestaande bebouwing. Ingeschat wordt dat deze vier zoekgebieden vanuit markttechnisch perspectief en de verwachte doorlooptijd van een gebiedsontwikkeling naar bedrijventerrein tot zo'n 5 tot 7 jaar gaat duren.

2. *Direct naast het zoekgebied Dedemsweg speelt een externe ontwikkeling*

Naast het zoekgebied Dedemsweg heeft OMD B.V. al een bepaalde grondpositie ingenomen. Deze gronden zijn gelegen aan de noordzijde van Bekedam, Kreuleweg, Klaverkampsweg en Dedemsweg. Deze gronden liggen verder van de kern Dalfsen dan het zoekgebied Dedemsweg is. Richting deze ontwikkelpartij willen wij het signaal afgeven dat de gemeente binnen afzienbare tijd werkt aan de ontwikkeling van een gemeentelijk nieuw bedrijfsterein.

3. *Vanuit de gebiedsvisie ten noorden van de Vecht (ZSDZ) is een wens om nieuwe bedrijvigheid te clusteren.*

In gebied ten noorden van de Vecht tussen gemeenten Zwolle, Staphorst, Dalfsen en Zwartewaterland loopt een gebiedsvisie traject. In dit traject wordt op verzoek van zes belangenverenigingen samengewerkt met overheden, provincie en waterschap. Bij belangverenigingen ontstond de vraag of overheden wel voldoende afstemming hadden over bijvoorbeeld energie of bedrijvigheid, om overlast zo beperkt mogelijk te houden. Tegelijkertijd heeft het gebied ook bestaande functies als landbouw en wonen, die hun eigen opgaven kennen of geraakt worden door deze opgaven.

De eerste concepten van de gebiedsvisie laten zien dat de deelnemers van het traject een voorkeur hebben voor clustering van nieuwe bedrijvigheid in het grensgebied nabij Hessenpoort. Dit komt niet overeen met onze leidende principes, omdat dit grondgebied niet meer als lokaal wordt gezien door de ondernemers uit de gemeente Dalfsen. Het is van belang om dit goed uit te leggen aan de deelnemers van het gebiedsvisie traject.

Alternatieven:

Voor de kern Dalfsen kan ook worden gekeken naar het zoekgebied Nieuwendijk, wat aansluit op de conceptversie van de gebiedsvisie vanuit het ZSDZ traject. Echter sluit dit gebied minder goed aan op de leidende principes voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein, en schuurt dit met het landbouwontwikkelingsperspectief en het exclusieve zoekgebied voor windenergie. Daarnaast zijn hier ruimtelijke beperkingen door de aanwezigheid van hoogspanningsleidingen.

Duurzaamheid:

Vanuit ons duurzaamheidsbeleid streven we ernaar om bij de ontwikkeling van een plangebied, net als bij het bedrijventerrein 't Febriek Zuid II, deze gasloos uit te voeren.

Financiële consequenties:

De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen valt onder het programma Werken.

Bij het bepalen van zoekgebieden voor nieuwe bedrijventerreinen zijn er voor nu nog geen fiscale en financiële gevolgen.

Pas in een fase van verwerving, concrete planvorming, een stedenbouwkundig ontwerp en een (standaard systematiek kostenraming (SSK) valt een opstelling te maken voor een grondexploitatie. Pas dan zijn financiële (positieve of negatieve) gevolgen inzichtelijk.

Geheimhouding:

Op grond van artikel 87 juncto artikel 88 lid 2 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 van de WOO wordt geheimhouding opgelegd. Deze geheimhouding geldt tot het moment dat de raad een besluit heeft genomen tot het bestendigen van het voorkeursrecht voor het zoekgebied Dedemsweg.

Communicatie:

Het is wel zaak om een goede communicatielijn op te stellen, zowel naar grondeigenaren als inwoners van het gebied en deelnemers aan het gebiedsvisietraject ZSDZ.

Vervolg:

Programmeringsafspraken binnen West Overijssel over de ontwikkeling van bedrijventerreinenterreinen

Als een gemeente plangebied wil gaan ontwikkelen moet zij eerst een wens voor die specifieke ontwikkeling ambtelijk en bestuurlijk voorleggen aan deelnemende gemeenten van het programmeringsoverleg. Conform de programmeringsafspraken zijn op 16 mei 2024 de nieuw zachte plannen voor het zoekgebied Dedemsweg, het zoekgebied Lichtmis en het zoekgebied De Grift IV ingebracht, onder voorbehoud van besluitvorming van het college. Daarbij wordt in een gezamenlijk ambtelijk overleg, waarbij ook de provincie deelneemt, bepaald of een zacht plan kan worden voorgelegd voor het eerstvolgende bestuurlijk overleg op 6 juni 2024, zodat daar de kwantitatieve opgave kan worden getoetst.

Gelet op het feit dat we nog bezig zijn met toewijzingen voor 't Febriek Zuid II en verkopen binnen het monitoringsysteem van de provincie een feit zijn na het passeren van de bedrijfsgrond dragen we de uitbreiding voor 't Febriek Zuid III ambtelijk aan als een deel van gronden daadwerkelijk zijn verkocht.

Omgevingsvisie 2.0

De keuze voor de zoekgebieden wordt uiteindelijk verwerkt in de Omgevingsvisie 2.0. Als deze bekrachtigd zijn door de gemeenteraad kunnen de voorbereidende werkzaamheden worden gestart om te komen tot een wijziging van het omgevingsplan.

Geheimhouding tot dat de raad een afzonderlijk voorstel tot vestiging voorkeursrecht bestendig
Na de behandeling van dit raadsvoorstel in de raad zijn de zoekgebieden voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen bekend.

Daarna neemt het college een besluit tot vestiging van voorkeursrecht voor het zoekgebied Dedemsweg. Dit voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na het ingaan ervan, of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot vestiging in werking treedt. Gelet op termijn om door belanghebbenden zienswijzen in te kunnen (6 weken) dienen, wordt gekoerst op agendering van een afzonderlijke raadsvoorstel inzake het bestendigen van voorkeusrecht na de zomer (maand september).

Bijlagen:

1. Rapport STEC groep, Ruimte voor ontwikkeling bedrijventerreinen

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/alg. directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2024, nummer 1817;

gelet op de leidende principes en markttechnisch perspectief;

op grond van artikel 87 juncto artikel 88 lid 2 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 van de WOO geheimhouding is opgelegd en deze geheimhouding geldt tot het moment dat de raad een besluit heeft genomen tot het bestendigen van het voorkeursrecht voor het zoekgebied Dedemsweg;

b e s l u i t :

De volgende gebieden aan te wijzen als zoekgebieden voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen:

- a. 't Febriek Zuid III
- b. Dedemsweg
- c. De Lichtmis
- d. De Griff IV

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn besloten vergadering van 24 juni 2024.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater LLB