



Aan de leden van de gemeenteraad.

Raadsinformatiebrief 105

Ondernemen en Ontwikkelen

Helmond, 20 december '16

Onderwerp: stand van zaken BZOB-Oost

Zaaknummer:

Uw kenmerk: JJ/O&O

Telefoon.: 7471

Uw brief d.d.:

Geachte leden van de gemeenteraad,

Begin november bent u geïnformeerd over de concept-afspraken die in het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn gemaakt over de herprogrammering van bedrijventerreinen. Afbouw is noodzakelijk omdat er in de totale regio Eindhoven-Helmond kwantitatief te veel hectares bedrijventerrein zijn. De concept-afspraken zijn aan het bedrijfsleven voorgelegd in een marktconsultatie. Raadsleden zijn geïnformeerd via een regionale bijeenkomst en een raadsinformatiebrief (RIB 87, 3 november 2016). De nu voorliggende concept-afspraken hebben gevolgen voor drie Helmondse bedrijventerreinen: Businesspark Brandevoort, Varenschut en BZOB. De afgelopen weken zijn op verzoek van het regionale bedrijfsleven gesprekken gevoerd over die gevolgen. Deze gesprekken zijn voor ons aanleiding u nu te informeren over de stand van zaken. Dit vooruitlopend op het besluit dat uw raad in maart 2017 neemt over de herprogrammering van bedrijventerreinen in het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Het belangrijkste criterium om een terrein wel of niet te ontwikkelen is de regionale behoefte aan dat specifieke type bedrijventerrein. Volgens de stoplicht systematiek zijn bedrijventerreinen op groen, oranje en rood gezet. De kleuren hebben de volgende betekenis:

- Groen: er is veel vraag naar dit type bedrijventerrein en het wordt naar verwachting voor 2020 uitgegeven;
- Oranje: dit terrein wordt na 2020 uitgegeven mits er vraag is vanuit de markt;
- Rood: er is nu en in de toekomst geen vraag naar dit type bedrijventerrein; het moet binnen drie jaar worden afgeboekt.

Businesspark Brandevoort

Regionaal is er een groot overaanbod voor dit type bedrijventerrein. Daarom wordt een deel (15 ha) op rood gezet. Voor het deel dat op groen staat (12,4 ha), zoeken we aansluiting bij de Slimme Wijk. Daar komen mogelijkheden om te experimenteren met nieuwe vormen van bedrijvigheid in combinatie met wonen. Voor het deel dat niet gerealiseerd wordt zoeken we een nieuwe bestemming, bijvoorbeeld natuurontwikkeling en/of ruimte voor zonnepanelen of andere vormen van duurzame energie.

Varenschut

Dit terrein is voor de totale 75 ha op rood gezet. Voor de zuidelijke punt zetten we in op natuurontwikkeling. Hiervoor wordt een natuurontwikkelingsplan gemaakt.

BZOB

Dit terrein staat deels op groen (23 ha) en deels op oranje (37 ha). Voor het deel dat op groen staat starten wij begin 2017 met de eerste fase van de planontwikkeling. In deze fase wordt een groot aantal onderzoeken



gedaan. Na afronding van de onderzoeken besluit het college of het bestemmingsplan al dan niet in procedure wordt gebracht (zie de nadere toelichting bij het onderdeel 'procedure').

Reden om nu de onderzoeksfase te starten is de aantrekkende economie en de daarmee gepaard gaande sterk toenemende vraag naar bedrijventerrein. De afgelopen jaren werden in Helmond slechts enkele stukken grond verkocht. Sinds begin 2016 neemt de verkoop duidelijk toe. De afgelopen weken hebben wij het aanbod en de (latente) vraag naar bedrijventerrein nog eens kritisch beoordeeld. Daaruit bleek dat de ontwikkelingen de laatste twee jaar veel sneller zijn gegaan dan gedacht. Op bestaand regulier bedrijventerrein is de markt in Helmond heel krap. Op dit moment zijn er nog slechts zeer beperkt kavels beschikbaar. Ook het aanbod van grootschalig bedrijventerrein neemt snel af. Voor bedrijven die meer dan 3 ha nodig hebben is er in Helmond zelfs helemaal geen ruimte meer. BZOB is het enige bedrijventerrein waar dit soort grootschalige bedrijven kunnen landen. BZOB heeft een regionale functie voor het Stedelijk Gebied Eindhoven en voor de Peel. Ten oosten van Eindhoven is dit in zuidoost Brabant het enige bedrijventerrein waar deze bedrijven terecht kunnen. Uit alle onderzoeken blijkt dat er nu én in de toekomst behoefte is aan een dergelijk bedrijventerrein.

In het verleden zijn over de ontwikkeling van BZOB-oost specifieke afspraken gemaakt. In 2012 heeft de gemeenteraad besloten dat het terrein alleen onder strikte voorwaarden gefaseerd ontwikkeld en uitgegeven mocht worden. Die voorwaarden komen er – kort gezegd – op neer dat er voldoende vraag moet zijn, dat er geen alternatieven zijn voor dit soort bedrijvigheid en dat de natuurcompensatie vooraf geregeld moet zijn en moet plaatsvinden in het gebied tussen Brouwhuis en BZOB. In het Coalitieakkoord is een nadere afspraak gemaakt: er mag maximaal 23 ha ontwikkeld worden en de natuurcompensatie is minimaal 1 2/3 keer het aantal ha dat verloren gaat.

Meer banen, meer werkgelegenheid is een topprioriteit van het college. Met het besluit om de eerste fase van de planontwikkeling te starten komen wij tegemoet aan een belangrijke wens van het bedrijfsleven. Daarbij houden wij ons vanzelfsprekend aan de afspraken en voorwaarden zoals hierboven beschreven.

Maximaal rekening houden met omwonenden

Omwonenden in Brouwhuis en (in mindere mate) Rijpelberg ondervinden nu regelmatig overlast van BZOB. De belangrijkste klacht uit de wijk is geurhinder. Omwonenden vrezen dat bij uitbreiding van het bedrijventerrein de overlast toeneemt. In de planprocedure houden wij maximaal rekening met omwonenden:

- Vóórdat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht moet het plan voor de natuurcompensatie klaar zijn.
- Natuur die verloren gaat dient 1 2/3 keer teruggebracht te worden. Natuurcompensatie vindt bij voorkeur plaats in de zone tussen Brouwhuis en BZOB. Dit onder voorbehoud van goedkeuring door de provincie die hiervoor het bevoegd gezag is.
- Begin 2017 beslist uw raad over het nieuwe geurbeleid. Eenmaal vastgesteld is het een gegeven: bedrijven die zich op het toekomstige bedrijventerrein BZOB-oost willen vestigen moeten voldoen aan de normen in het geurbeleid. Uitgangspunt is dat met de bestaande bedrijven het maximum aan geuroverlast bereikt is. Nieuwe bedrijven mogen daar geen extra geurbelasting aan toevoegen. Voor bedrijven die belangstelling hebben om zich op BZOB-oost te vestigen faciliteert de gemeente een quick scan waarmee snel duidelijk wordt of het bedrijf voldoet aan de geurnormen.
- In de procedure wordt ruim de tijd genomen voor communicatie met omwonenden. Zij worden vanaf de eerste processtap zorgvuldig geïnformeerd. Uiteraard geldt dit ook voor andere belanghebbenden zoals het bedrijfsleven. Hiervoor wordt een communicatieplan gemaakt.

Procedure

Zoals gebruikelijk wordt de bestemmingsplanprocedure opgedeeld in twee stappen:

Stap 1: onderzoeken

- Starten van een groot aantal onderzoeken, onder andere externe veiligheid, milieu, geluid, luchtkwaliteit, geur, archeologie, flora & fauna, natuurbeschermingswet en ladder duurzame verstedelijking.



- Wanneer uit de onderzoeken blijkt dat er een significant effect is op Natura2000-gebied, dient ook een milieu effect rapport te worden gemaakt.
- Ontwikkelen van het natuurcompensatieplan en dit aan de provincie voorleggen.
- Financiële analyse: onderzocht moet worden of de ontwikkeling van BZOB-oost financieel verantwoord is, mede in het licht van de grote opgave voor natuurcompensatie.
- Diverse juridische onderzoeken.
- Onderzoek naar de aansluiting van BZOB-oost op de N279.

Gezien de grote hoeveelheid onderzoeken, duurt deze fase naar verwachting minimaal een jaar.

Stap 2: opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan

Na afronding van stap 1 is alle benodigde informatie beschikbaar. Het college neemt op basis hiervan een besluit over het al dan niet in procedure brengen het bestemmingsplan. Bij dit besluit wordt een aantal factoren tegen elkaar afgewogen: planologische, financiële en economische haalbaarheid van het bedrijventerrein maar ook de (geur)overlast voor omwonenden, de ecologische waarde van het gebied en de mogelijkheden voor natuurcompensatie. Bij een positief besluit van het college doorloopt het bestemmingsplan de reguliere inspraakprocedure. Uiteindelijk stelt uw raad het bestemmingsplan vast.

Uitgaande van een start van de onderzoeken begin 2017, kan het bestemmingsplan medio 2019/2020 onherroepelijk zijn. Daarbij geldt nog steeds de afspraak dat het terrein pas gefaseerd bouwrijp gemaakt wordt op het moment dat er concrete bouwplannen zijn.

Wij hopen u hiermee voor dit moment voldoende geïnformeerd te hebben over de stand van zaken met betrekking tot de herprogrammeringsafspraken in het Stedelijk Gebied en de betekenis daarvan voor de diverse Helmondse bedrijventerreinen. Als gezegd neemt uw raad hierover in maart 2017 een definitief besluit.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Helmond
de burgemeester

de secretaris