

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

0570 - 693575/ 06-22793539
direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Aan de Raad

DEV-PRO/ 2019-001967
kenmerk

RKC 2019-3
uw referentie

31 oktober 2019
datum

M.R. Odding
contactpersoon

Reactie B&W op de Nota van bevindingen en aanbevelingen van het
Rekenkameronderzoek A1 Bedrijvenpark (bureau Buiten)
onderwerp

Geachte leden van de raad,

Het college ziet een bevestiging in het onderzoek dat de huidige uitgangspunten en prognoses solide en reëel zijn. Ook wordt volgens de onderzoekers de acquisitie op een professionele wijze uitgevoerd en wordt aanbevolen deze op dezelfde wijze voort te zetten. Het college is blij met deze constatering. De onderzoeker ziet, evenals het college, dat de ontwikkeling van het A1 Bedrijvenpark voor het nog komende westelijke deel wel een hele uitdaging is waarvoor een goede uniforme aanpak van alle kavels een belangrijke voorwaarde zal zijn. Het college heeft de voorbereiding voor overweging en besluitvorming door de raad bijna gereed.

1. Kom voor het westelijk deel naar één gezamenlijk loket

Het is van belang dat potentiële klanten zo min mogelijk last hebben van het verdeelde grondeigendom in het westelijk deel van A1 Bedrijvenpark. Daarom **is het noodzakelijk** om tot een vorm van één loket (front office) te komen. Het ligt voor de hand die rol onder te brengen bij de huidige gemeentelijke verkooporganisatie.

Reactie B&W

Het college onderschrijft deze aanbeveling. Ook in de huidige werkwijze is er feitelijk al sprake van één loket. Dit loket is evenwel afhankelijk van de medewerking van de andere grondeigenaren. Het college adviseert de raad de aanbeveling te betrekken bij de komende beraadslagingen over de ontwikkeling van het westelijke deel van het A1 Bedrijvenpark.

2. Wellicht nog lagere exploitatiebijdrage westelijk deel nodig

Om een gezamenlijk loket te realiseren is het maken van afspraken met de andere partijen een vereiste. Dat lukt vermoedelijk alleen als de gemeente bereid is een extra korting op de exploitatiebijdrage te verlenen, bovenop de reeds voorziene lagere exploitatiebijdrage van €10 tot €15 per m². In dat geval zal de verliesvoorziening nog hoger moeten uitvallen.

Reactie B&W

Deze aanbeveling wekt de indruk dat de hoogte van een exploitatiebijdrage een keuze is. De gemeente heeft destijds bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor A1 Bedrijvenpark op grond van de Wro ten behoeve van het kostenverhaal een exploitatieplan vastgesteld, omdat niet alle

gronden in eigendom van de gemeente waren en het kostenverhaal niet anderszins was zeker gesteld. De te betalen exploitatiebijdrage is daarin overeenkomstig artikel 6:17 Wro publiekrechtelijk en dwingend vastgelegd als een uitkomst van regels en rekenmethodes, vastgelegd in de Wro en Bro. Het staat de gemeente dus niet vrij om een korting op de exploitatiebijdrage te verlenen. Inmiddels wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan dat de grondslag vormt voor de volgende herziening van het exploitatieplan. De bij de jaarrekening 2018 al verwerkte verkenning laat zien dat bij deze 3^e herziening de exploitatiebijdrage lager zal uitkomen. Dat werkt inderdaad (nadelig) door in de gemeentelijke grondexploitatie.

Het college adviseert de raad de aanbeveling niet over te nemen, maar de exploitatiebijdrage vast te stellen op basis van de in het voorjaar van 2020 aan te bieden 3^e herziening van het exploitatieplan.

3. Zet de acquisitie ongewijzigd voort

In het onderzoek is geconcludeerd dat de acquisitie professioneel wordt uitgevoerd en klanten en (uiteindelijke) niet-klanten bevestigen dit. Er is voldoende capaciteit en budget beschikbaar. De tijdelijke verruiming hoeft niet structureel te worden. Vergeleken met de benchmark-gemeenten heeft Deventer een (relatief) grote capaciteit en een hoog budget voor acquisitie. De acquisitie is niet de beperkende factor in de ontwikkeling/uitgifte van het terrein.

Reactie B&W

Het college onderschrijft deze aanbeveling en adviseert de raad de aanbeveling over te nemen. Het college is van mening dat de tijdelijke verruiming van het budget voor acquisitie een positieve impuls heeft opgeleverd. Vanuit de daarmee gelegde basis volstaat ook in de ogen van het college nu weer het 'reguliere' budget.

4. Blijf de economie ruimtelijk accommoderen op A1 Bedrijvenpark

Het bevorderen van de economische ontwikkeling van de stad is het voornaamste doel van de gemeente Deventer met A1 Bedrijvenpark. Die inzet verdient het om gecontinueerd te worden. In het licht van de regionale programmeringsafspraken is het ontwikkelen van het westelijk deel een logische keuze.

Reactie B&W

Het college onderschrijft deze aanbeveling en adviseert de raad de aanbeveling te betrekken bij de komende beraadslagingen over de ontwikkeling van het westelijke deel van het A1 Bedrijvenpark.

5. Overweeg de doelgroep te verruimen

De drie doelgroepen – logistiek, innovatieve maakindustrie en regionale bedrijven met ruimtebehoefte – zijn logische keuzes die passen bij Deventer en de kenmerken van het terrein. We geven in overweging innovatieve maakindustrie te verruimen naar industrie en wellicht ook circulaire economie. Als dat aanpassing van het bestemmingsplan vergt, is er wel een PAS-risico. We adviseren dan voor die doelgroep een specifiek bestemmingsplan te maken voor een deel van de locatie, zodat de verkoop op andere delen gewoon door kan gaan.

Reactie B&W

Het college is het eens met de stelling dat industrie en circulaire economie passend zijn op het A1 Bedrijvenpark. Dit is al mogelijk binnen de ruime regels van het geldende bestemmingsplan. Een aanpassing van de huidige gebruiksregels van het bestemmingsplan, die na weging van de vele belangen tot stand is gekomen, achten wij niet wenselijk of noodzakelijk. Het college adviseert u deze aanbeveling niet over te nemen.

6. Vraag als gemeenteraad bij het College van B&W om aandacht voor een *worst case variant*

Het College is voornemens de gemeenteraad dit najaar te informeren met scenario's voor de ontwikkeling van het westelijk deel van het A1 Bedrijvenpark. Bij elk van die scenario's moet de raad aandringen op het serieus uitwerken van een **worst case variant**, zodat er aan de voorkant van beslissingen over het vervolg, inzicht is in de mogelijke verliezen.

Reactie B&W

Het college onderschrijft deze aanbeveling en adviseert de raad deze over te nemen.

7. College moet de Raad nog beter informeren over risico's, de Raad moet het College nadrukkelijker hierop bevragen

Terugblikkend op het ontwikkelproces van A1 Bedrijvenpark, had het samenspel tussen het College en de Raad beter gekund en had men elkaar scherper kunnen houden. Het College heeft de Raad altijd geïnformeerd over risico's en de oplopende verliesvoorziening, maar vrijwel altijd zonder een reëel handelingsperspectief/keuzemogelijkheden voor de Raad. Wij adviseren het College om de Raad bij grote projecten uitvoeriger te informeren over de risico's en te bevragen op haar kaderstellende rol. En wij adviseren de Raad om bij grote projecten het College nadrukkelijker te bevragen op scenario's en risico's.

Reactie B&W

Het college onderschrijft de noodzaak van goede informatie over risico's en verliesvoorzieningen zodanig dat de raad daarin een actieve rol kan spelen. Dit was een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van de Leidraad Grote Projecten en is daarin stevig verankerd. In de leidraad gaat het over afspraken over de momenten waarop de raad in grote projecten wordt geïnformeerd of ter besluitvorming wordt ingeschakeld, zodat zij haar kader stellende en controlerende rol goed kan uitvoeren. Per projectfase is uitgewerkt over welke informatie de raad moet beschikken alvorens een besluit te nemen. Daar maken ook de voorziene risico's onderdeel van uit.

Mede vanwege de grote risico's is het project A1 Bedrijvenpark opgenomen in de lijst van projecten waarop de Leidraad van toepassing is.

Het college adviseert de raad deze aanbeveling niet over te nemen omdat deze al is gerealiseerd via de Leidraad Grote Projecten.

In de leidraad gaat het over afspraken over de momenten waarop de raad in grote projecten wordt geïnformeerd of ter besluitvorming wordt ingeschakeld, zodat zij haar kaderstellende en controlerende rol goed kan uitvoeren. Per projectfase is uitgewerkt over welke informatie de raad moet beschikken alvorens een besluit te nemen. Daar maken ook de voorziene risico's onderdeel van uit.

8. Suggesties waarmee de verliezen kunnen worden beperkt

De hoge verliesvoorziening roept de vraag op of er mogelijkheden zijn het verlies te beperken. De Raad wordt geadviseerd om het College te vragen om dat te onderzoeken en op basis daarvan met voorstellen te komen. Suggesties daarvoor zijn:

- Overweeg om **delen van het bruto-terrein** –van de groene ruimte en natuur - alsnog **uitgeefbaar te maken**;

Reactie B&W

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen na een brede afweging van belangen en ambities. Daarbij was de ruimtelijke inpasbaarheid een belangrijk thema. Extra uitgifte van bijvoorbeeld de bufferzone is in strijd met afspraken die gemaakt zijn met de buurgemeente (voorheen) Gorssel. Het college adviseert de raad deze aanbeveling niet over te nemen voor zover het gaat over een omvangrijke (meer dan ondergeschikte) heroverweging.

- Benut **een deel van de bruto ruimte als energielandschap**, bijvoorbeeld voor het plaatsen van windmolens;

Reactie B&W

Het college adviseert de raad deze suggestie over te nemen en te betrekken bij het opstellen van het Energieplan.

- Kan wellicht in de zuidwestelijke hoek **woningbouw in een groene setting** worden toegevoegd?

Reactie B&W

Een dergelijke keuze maakt onderdeel uit van een bredere afweging over de wenselijkheid van nieuwe woningbouwlocaties. De hier genoemde locatie ligt niet voor de hand. Het betreft een van andere woongebieden in Deventer geïsoleerde locatie. Zowel de snelweg A1 als de omvangrijke bedrijventerreinen (inclusief A1 Bedrijvenpark zelf) vormen een barrière.

Het college adviseert de raad deze aanbeveling niet over te nemen.

- Streef naar de **realisatie van een waterstoftankstation** op het terrein. Op die manier wordt de doelgroep innovatieve maakindustrie meer aangesproken. Maak de wens actief kenbaar aan de markt, maar reageer op concrete belangstelling vanuit de markt.

Reactie B&W

Het college studeert al op de mogelijkheden tot realisatie van een waterstofstation. Er zijn contacten gelegd met marktpartijen en werken gezamenlijk aan een haalbare business case. Het college adviseert de raad deze aanbeveling niet over te nemen omdat het proces al in gang is gezet.

Voor zover dergelijke varianten vragen om een aangepast bestemmingsplan, wordt aanbevolen daarvoor **voor deelgebieden een maatwerkplan** te maken.

Reactie B&W

In het voorjaar van 2020 biedt het college de raad een aangepast bestemmingsplan, exploitatieplan en grondexploitatie ter vaststelling aan. Dat zal een integrale visie bevatten op de wijze waarop de realisatie van het bedrijventerrein kan worden geoptimaliseerd.

Het college adviseert de raad dat besluitvormingsproces te benutten voor een inhoudelijke discussie over mogelijke optimaliseringskansen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen

R.C. König