RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Uitbreiding bedrijventerreinen Centerpoort-Noord en Graafstaete

---

Zaak- & documentnr. : Z/22/089426/201544889
Portefeuillehouder : Ton Spaargaren

Opsteller : Nico Schoenmakers
Afdeling : RSO
Telefoonnr. 088 695 33 47

Samenvatting
Door het gemeentelijke programma Stimulering Kaveluitgifte en Kostenreductie Grondexploitaties (SKKG) en de economische groei van de afgelopen jaren zien we dat er in Duiven nagenoeg geen bedrijfskavels meer beschikbaar zijn en uitgegeven kunnen worden. Het ontwikkelen van bedrijventerreinen is voor Duiven een belangrijk onderdeel van het economisch vestigingsbeleid. Daarom wordt voorgesteld de bedrijventerreinen Centerpoort-Noord en Graafstaete uit te breiden.

Uitbreiding bedrijventerrein Graafstaete
Bedrijventerrein Graafstaete
Eind 2021 is de laatste kavel op het lokale bedrijventerrein Graafstaete verkocht.
En na jaren van gestage uitgifte op bedrijventerrein De Nieuweling komt ook daar op korte termijn een eind aan de mogelijkheid van nieuwbouw voor lokale ondernemers. Om te voorzien in de lokale vraag van ondernemers om nieuw te kunnen bouwen, bestaat de wens om Graafstaete uit te breiden.

In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) 2021 t/m 2024 is ten aanzien van de uitbreiding van een bestaand lokaal bedrijventerreinen met kavels < 0,5 ha afgesproken, dat hiervoor een melding volstaat in het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (IOW).

Toelichting beslispunt 2 Graafstaete
Bij de raadsberaadslaging in februari 2021 lag de focus op de uit te brengen bieding aan de Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen voor de uitbreiding van het regionale bedrijventerrein Centerpoort-Noord en niet op de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein Graafstaete.
Beide uitbreidingslocaties zijn vervat in de ontwerp-Omgevingsvisie Duiven en in de door uw raad op 15 februari 2022 vast te stellen Omgevingsvisie Duiven. Vandaar dat uw raad nu expliciet wordt gevraagd het college ook hiertoe opdracht te verlenen - zie *beslispunt 2* hieronder - de *paragraaf Graafstaete* op pagina 8 en *onder 2.1 - 2.3* van de *paragraaf Argumenten*.
De voor de uitbreiding benodigde gronden zijn (reeds) gemeente-eigendom.
De ruimtelijke uitwerking, -verdieping en de duurzaamheidsambities voor de uitbreiding van Graafstaete worden opgesteld, nadat het voorbereidingskrediet, beslispunt 5, door uw raad beschikbaar is gesteld.

Beslispunten
De raad besluit:

1. In te stemmen met de uitbreiding van het bedrijventerrein Centerpoort-Noord en het college de opdracht te verstekken om met inachtneming van de uitgangspunten uit de ruimtelijke verdieping een omgevingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein Centerpoort-Noord met circa 15 hectare bruto oppervlakte op te stellen en ter vaststelling aan de raad voor te leggen.
2. In te stemmen met de uitbreiding van het bedrijventerrein Graafstaete en het college de opdracht te verstrekken om met inachtneming van de uitgangspunten uit de ruimtelijke verdieping een omgevingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein Graafstaete met circa 5,5 hectare bruto oppervlakte op te stellen en ter vaststelling aan de raad voor te leggen.
3. Een krediet van € 5.760.000,-, beschikbaar te stellen voor de aankoop van gronden ten behoeve van de uitbreiding van Centerpoort-Noord.
4. Een voorbereidingskrediet van € 150.000,- beschikbaar te stellen voor het opstellen van een omgevingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerreinen Centerpoort-Noord.
5. Een voorbereidingskrediet van € 150.000,- beschikbaar te stellen voor het opstellen van een omgevingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein Graafstaete.

Aanleiding
Op 23 februari 2021 heeft de gemeenteraad van Duiven besloten:

1. De Verkenning bedrijventerreinen 2040 vast te stellen.
2. Het college opdracht te geven om de planontwikkeling voor te bereiden voor een uitbreiding van bedrijventerrein Centerpoort-Noord met een bruto omvang van circa 15 hectare.
3. Een voorbereidingskrediet van € 110.000,- beschikbaar stellen voor de voorbereidingsfase.

Met deze besluiten van de raad is een akkoord gegeven op de verdere planontwikkeling van de uitbreiding van Centerpoort-Noord. Eind februari 2021 is het plan voor de uitbreiding van Centerpoort-Noord ingediend bij het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties.
De Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen heeft op 17 juni ingestemd met de gevraagde ontwikkelruimte van 10 hectare netto (15 hectare bruto) aan de gemeente Duiven.
Bij de behandeling van de Verkenning bedrijventerreinen is aangegeven dat er een voorstel aan de raad wordt voorgelegd over de definitieve besluitvorming om met de uitbreiding van Centerpoort-Noord aan de slag te gaan. Dit voorstel aan de raad bevat in ieder geval:

- de uitkomst van de regionale verdeling van de ontwikkelruimte;
- een uitkomst van de gesprekken over de verwerving van de benodigde gronden;
- een financiële doorrekening;
- een ruimtelijke verdieping.

De ruimtelijke verdieping bestaat uit een uitwerking van de ruimtegebruikskaarten op basis van het ingediende plan bij de regio en specifiek aandacht voor de onderwerpen: verkeer, water, biodiversiteit, groen, landschappelijke inpassing, milieu en duurzaamheid, allen op hoofdlijnen.

Uitkomst regionale verdeling ontwikkelruimte
De Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen heeft op 17 juni ingestemd met het advies voor de verdeling van de ontwikkelruimte voor bedrijventerreinen in de regio op grond van het RPW 2021-2024.
Gemeenten Duiven, Zevenaar, Montferland, Lingewaard, Nijmegen en Wijchen hebben voor deze te verdelen ontwikkelruimte plannen ingediend bij de Groene Metropoolregio Arnhem-

Nijmegen. Het gaat om ruim 90 hectare, waarvan circa 56 hectare voor regionale bedrijvigheid en circa 35 hectare voor XXL-logistiek.

Regionale bedrijventerreinen - gemeente	**Plan**	**Netto uitgeefbaar**
Duiven	Uitbreiding Centerpoort-Noord	10,0 ha
Lingewaard	Uitbreiding Agropark	10,0 ha
Nijmegen	De Grift – deelplan Noord en Zuid	8,4 ha
Wijchen	Uitbreiding Bijsterhuizen	16,5 ha
Zevenaar	Businesspark 7Poort II	11,7 ha
Totaal		**56,6 ha**

XXL-logistiek - gemeente	**Plan**	**Netto uitgeefbaar**
Nijmegen	De Grift Noord	15,0 ha
Montferland	DocksNLD2	20,0 ha
Totaal		**35,0 ha**

Uitbreiding Bedrijventerrein Centerpoort-Noord

Uitkomst van de gesprekken over de verwerving van de benodigde gronden
Met de grondeigenaren is overeenstemming bereikt over een marktconforme aankoop van de benodigde gronden voor de uitbreiding van Centerpoort-Noord.
Uw raad wordt derhalve voorgesteld een krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van de benodigde gronden.
Het perceel aan de Broekstraat dat in het middellangetermijn woningbouwprogramma is opgenomen wordt verkocht aan één van de grondeigenaren. Hij wenst op deze gronden twee woningen en een schuur te bouwen, waarmee aan deze locatie op deze wijze invulling wordt gegeven in plaats van de mogelijk geplande woningbouw.

De koopovereenkomsten, de pachtontbindingsovereenkomst en de taxatierapporten zijn voor de raadsleden vertrouwelijk in te zien bij de griffie.

Financiële doorrekening
Op basis van een ruimtegebruikskaart is een reële, behoudende, financiële doorrekening gemaakt voor de uitbreiding van Centerpoort-Noord.
Hierbij is gerekend met de gemeentelijke parameters voor grondprijzen, rente en kosten- en opbrengstenstijging. De kosten van de realisatie (grondwerk, bouw- en woonrijp maken en plankosten) van de ontwikkeling zijn in beginsel berekend aan de hand van kengetallen. Daarbij zijn het realiseren van kleine kavels, een sluitende grondexploitatie en duurzaamheid van materiaal en omgeving als uitgangspunten gehanteerd. Er is gerekend met circa 8,8 hectare aan uitgeefbaar terrein. De overige oppervlakte (openbaar gebied) wordt ingericht als weg, voetpad, groen en water.

De kostenpost grondaankoop (verwerving) is in de berekening als resultante opgenomen. Daarmee is uitgaande van een sluitende grondexploitatie de residuele grondwaarde voor de totale ontwikkeling bepaald. Aan de hand van deze residuele grondwaarde en de getaxeerde waarden zijn de aankoopgesprekken met de grondeigenaren gevoerd.
Er is overeenstemming bereikt met de verkopende partijen en na het beschikbaar stellen van het benodigde krediet kan worden overgaan tot aankoop van de gronden.

Een verdere uitwerking van het plan en een uitgifte van grotere kavels of een groter oppervlakte uitgeefbaar terrein zal naar verwachting een positief effect hebben op het toekomstige exploitatieresultaat. Hier staat tegenover dat mogelijke toekomstige

ontwikkelingen in het kader van verkeer, water, biodiversiteit, groen, landschappelijke inpassing, milieu en duurzaamheid extra kosten met zich mee kunnen brengen. Hiermee rekening houdend wordt vooralsnog gestuurd op een sluitende (neutrale) grondexploitatie.

Ruimtelijke verdieping

Ruimtegebruikskaart

De bij dit raadsvoorstel gevoegde ruimtegebruikskaart heeft als basis gediend voor de financiële verkenning en de verrichte onderzoeken.
Nadat uw raad het college de opdracht heeft verstrekt om een omgevingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein Centerpoort-Noord met circa 15 hectare bruto oppervlakte op te stellen en ter vaststelling aan de raad voor te leggen, wordt de ruimtegebruikskaart verder geoptimaliseerd.

Aan de thema's water, groen en biodiversiteit, landschappelijke inpassing en duurzaamheid wordt dan op ontwerp-niveau nadere uitwerking en invulling gegeven. Zie hierna en in de bijlagen voor de geformuleerde randvoorwaarden voor deze thema's.

De grondgebruikswensen van de reeds bekende bedrijven met een verplaatsings-/uitbreidingswens worden geïnventariseerd, zodat hiermee bij de nadere verkaveling rekening kan worden gehouden.

Voorts wordt de ruimtegebruikskaart geoptimaliseerd, zodat overeenkomstig de regionale afspraak 10 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar komt.

Verkeersonderzoek

Goudappel B.V. heeft een *verkeersstudie Uitbreiding Centerpoort-Noord* uitgevoerd waarin de effecten van de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein voor de afwikkeling van het verkeer in kaart worden gebracht. Het gaat hierbij om de effecten op de infrastructuur op het bedrijventerrein tot en met de kruispunten van de op- en afritten van de A12.

Conclusie

Verkeerskundige effecten uitbreiding
Van drie kruispunten is de kwaliteit van de verkeersafwikkeling als gevolg van de uitbreiding beoordeeld. Voor het kruispunt van de Noordsingel met de Impact en Marketing geldt dat een voorrangskruispunt, met vier takken na realisatie hoofdontsluiting, in staat is om het verkeer bij 10 hectare uitbreiding goed af te wikkelen. In de huidige situatie betreft dit een gelijkwaardig kruispunt met drie takken. Ook de kruispunten van de Noordsingel met de toe- en afrit zowel ten noorden als ten zuiden van de A12 zijn beoordeeld. Beide VRI-kruispunten zijn met de huidige vormgeving in staat om het verkeer met 10 hectare uitbreiding te verwerken.

Beoordeling overige effecten
Op het bedrijventerrein is een vrijliggend fietspad aanwezig parallel aan de A12. Gezien de beschikbare ruimte zijn er mogelijkheden voor het maken van een vrijliggend fietspad tussen het huidige fietspad en het nieuwe bedrijventerrein, waarbij de Impact wordt overstoken. Ook voor voetgangers is deze verbinding potentieel aantrekkelijk vanwege de nabijheid van een bushalte. Aanvullend biedt een verbinding vanaf de Giesbeeksestraat een extra ontsluitingsmogelijkheid voor fietsers, al dan niet gecombineerd met een verbinding voor hulpdiensten.
Uiteindelijk is echter ook de verkaveling van het toekomstige bedrijventerrein van groot belang. De ligging en grootte van de kavels in combinatie met de geplande infrastructuur op het nieuwe terrein bepalen mede in hoeverre de diverse varianten op geschikte wijze aangesloten kunnen worden.

Tussen de percelen in het verlengde van de Noordsingel is er voldoende ruimte voor de realisatie van de hoofdontsluiting.

Het memo verkeer uitbreiding Centerpoort-Noord en de *verkeersstudie* van Goudappel B.V. *Uitbreiding Centerpoort-Noord* d.d. 13 december 2021 zijn als bijlage bijgevoegd.

Water
Bij deze gebiedsontwikkeling wordt ruimte gemaakt voor groen en landschap om de uitbreiding van Centerpoort-Noord aantrekkelijk te houden en kansen te pakken voor klimaatadaptieve maatregelen en het verhogen van de biodiversiteit. Hierbij valt te denken aan:

- Groene daken;
- Wadi's die ingericht zijn om de biodiversiteit te verhogen;
- Water bovengronds houden;
- Stedelijke infiltratiestroken;
- Regenwater opslag onder gebouwen
- Groene gevels;
- Koelen met water;
- Hergebruik water.

De bovenstaande voorbeelden zijn niet uitputtend en we stimuleren vooral innovaties vanuit de markt.
In zijn algemeenheid wordt nagestreefd om het hemelwater zoveel mogelijk vast te houden daar waar het valt. Bij de inrichting van de uitbreiding van Centerpoort-Noord streven we naar een klimaatrobuuste inrichting van zowel het openbare terrein als het particuliere terrein. Hierbij richten we ons op het opvangen van extreme neerslag, hittestress en droogte. Op Centerpoort Noord 2 wordt ingezet op de groenblauwe netwerken, omdat dit bijdraagt aan de leefbaarheid, toekomstbestendigheid en klimaatrobuustheid van het gebied.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid. Er zijn veel kansen om hier innovatief mee om te gaan zodat Centerpoort-Noord 2 een duurzaam, klimaatrobuust en toekomstbestendig bedrijventerrein wordt.

Het memo water uitbreiding Centerpoort-Noord is als bijlage bijgevoegd.

Groen en biodiversiteit
Biodiversiteit heeft prioriteit en gaat een ambitieuze invulling krijgen. Naast de wettelijk minimaal vereisten worden kansen maximaal benut en wordt de biodiversiteit maximaal versterkt. Focus bij aanplant in publieke ruimte ligt op (inheemse) planten en bloemen die voedsel geven aan bijen en vlinders. Er wordt geïnvesteerd in grotere bomen die direct hun ecosysteemdiensten bieden. De aanplant van bomen, vaste planten en groene daken op privaat terrein wordt gestimuleerd. Tevens kan met extra broed- en nestkasten voor vogels, vleermuizen en insecten en passende verlichting het gebied natuurinclusiever ingericht worden. Hiervoor worden kansen verkend door het laten uitvoeren van specifiek ecologisch onderzoek, het opstellen van een puntenbeoordelingssysteem en het vastleggen van een minimaal aantal te behalen punten in het kavelpaspoort.

Landschappelijke inpassing
Ook landschappelijke inpassing gaat een ambitieuze invulling krijgen. De uitbreidingslocatie ligt op een overgangszone met het landelijk gebied. De inrichting kan aansluiten op bestaande landschappelijke waarden. Hiervoor wordt bij de inrichting rekening gehouden met oude bestaande netwerken, zoals bijvoorbeeld oude watergangen. Er komen wandelpaden en routes voor dieren die de groenblauwe structuur van het terrein verbinden met het omringende gebied. Hiervoor worden landschappelijke structuren in kaart gebracht en wordt een landschapsarchitect betrokken bij de uitwerking van het stedenbouwkundig- en inrichtingsplan. Een bedrijventerrein van de toekomst is een groene, mooie en gezonde

omgeving voor mensen om te werken, te verblijven en te bezoeken. De groenblauwe structuur draagt bij aan de mentale gezondheid van werknemers.

Milieu
Bodem en water
De bodemkwaliteit vormt geen beletsel of beperking voor de aankoop van het terrein en voor de ontwikkeling van de onderzochte percelen tot een bedrijventerrein.

Het verkennend (water)bodemonderzoek van Diseo B.V., d.d. 14 december 2021, is als bijlage bijgevoegd.

Stikstof
In het kader van de Wet natuurbescherming is de stikstofuitstoot door de uitbreiding van bedrijventerrein Centerpoort-Noord inzichtelijk gemaakt.
Uit de uitgevoerde berekeningen van huidige situatie en de verschilberekeningen van deze referentiesituatie met respectievelijk de aanlegfase en de toekomstige situatie blijkt dat na intern salderen geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden en op de rekenpunten, in tegendeel blijkt er op alle punten een resultaat van 0,00 mol ofwel een afname van stikstofdepositie.
Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten.
Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

Het onderzoek naar de stikstofdepositie van SAB, d.d. 14 december 2021, is als bijlage bijgevoegd.
Stikstof is een onderwerp, dat volop in beweging is. Ten tijde van de vaststelling van het omgevingsplan worden de berekeningen geactualiseerd.

Duurzaamheid
De afgelopen maanden is ambtelijk een traject doorlopen om tot een aanzet te komen voor een duurzaamheidsaanpak van het bedrijventerrein. Verschillende disciplines zijn hierbij betrokken: verkeer, circulariteit, klimaatadaptatie, natuur en landschap, milieu, economie, stedenbouw, financiën, omgevingszaken, openbare ruimte en projectmanagement. Er zijn op een aantal terreinen ambities bepaald en deze zijn vervolgens ‘vertaald’ in een programma van eisen. Gesproken is over vier thema’s: duurzame energie, klimaatadaptatie en biodiversiteit, circulariteit en duurzame mobiliteit. Ook is nagedacht over de vraag welke instrumenten ter beschikking staan om de ambities ook daadwerkelijk te realiseren; de zogenaamde borging.

Ambities
Centerpoort-Noord 2 wordt een toekomstbestendig en aantrekkelijk groen bedrijventerrein. We onderzoeken kansen om lokaal zon- en (kleinschalige) windenergie op te wekken met een minimale aanspraak op de beperkte capaciteit van het elektriciteitsnet, door een slimme uitwisseling van vraag en aanbod, in combinatie met opslag en laadinfra: smart grid. Circulariteit is zichtbaar in het gebied. Een aanzienlijk percentage van de voertuigen is emissieloos en fietsen wordt gestimuleerd. Door hoog in te zetten op duurzaamheidsambities en bedrijven met een hoog duurzaamheidsprofiel aan ons te binden hopen we dat Centerpoort-Noord 2 een olievlekwerking zal hebben op de verduurzaming van de bestaande aangrenzende bedrijventerreinen.
Voor de vier thema’s betekent dit:

Duurzame energie
Alle daken worden benut voor of voorbereid op zonnepanelen. Er wordt onderzocht of een combinatie met kleinschalige windturbines en een smart grid mogelijk is zodat opgewekte

energie kan worden opgeslagen/uitgewisseld om de impact op het elektriciteitsnet te verminderen.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit
Het bedrijventerrein is onderscheidend op het gebied van groen, wat leidt tot een aantrekkelijk werk- en verblijfsklimaat. Groen en waterberging op openbaar en privaat terrein draagt bij aan waterrobuustheid, is hitteproof en draagt bij aan de biodiversiteit. Hierbij wordt maximale aansluiting op de bestaande landschappelijke structuren en kwaliteiten gezocht.

Circulariteit
Circulariteit is een drager voor de ruimtelijke kwaliteit. Bedrijven bouwen zichtbaar met biobased/gerecyclede materialen. Zij worden gestimuleerd een materialenpaspoort op te stellen en demontabel te bouwen. Ook in de openbare ruimte zien we circulaire materialen. De gemeente besteedt circulair aan.

Duurzame mobiliteit
We stimuleren duurzame emissieloze mobiliteit door in te zetten op elektrische infrastructuur en verbeteren de bereikbaarheid per fiets. Voor logistiek stimuleren we het gebruik van duurzame brandstof. Parkeerplaatsen bevatten volop laadpunten voor elektrische voertuigen en zijn klimaatadaptief.

Borging duurzaamheid
Het is van belang dat de uitvoering van de maatregelen zo goed mogelijk wordt geborgd. Er is een aantal mogelijkheden om dat vorm te geven.

Omgevingsplan
Bepaalde uitgangspunten kunnen worden vastgelegd in het op te stellen omgevingsplan. Het nieuwe omgevingsplan, als instrument onder de nieuwe Omgevingswet, biedt handvatten om uitgangspunten vast te leggen. Door vastlegging in het omgevingsplan vindt ook borging op langere termijn plaats en kan ook bij herontwikkeling, uitbreiding of verbouw worden getoetst op de juiste uitgangspunten.

Programma van eisen en inrichtingsplan gemeente
Als gemeente zijn we zelf verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Eisen aan de openbare ruimte kunnen in de meeste gevallen geborgd worden door de maatregel op te nemen in het programma van eisen en in het inrichtingsplan openbare ruimte.

Kavelpaspoort-koopovereenkomst ontwikkelaar
De gemeente is straks eigenaar van de ontwikkelkavels en zal deze te koop aanbieden. Dit maakt het mogelijk om voorwaarden te stellen aan de ontwikkeling van deze kavels. De eisen die voor de koper/eindgebruiker gelden, kunnen in de meeste gevallen worden opgenomen in een kavelpaspoort, als onderdeel van de verkoopdocumentatie en als contractstuk bij de verkoopovereenkomst.

Convenant/vereniging
Om samenwerking te stimuleren en te faciliteren is het een mogelijkheid om bedrijven een convenant te laten ondertekenen waarbij ze verklaren zich serieus in te gaan zetten om een duurzame werkgever te zijn en zich te verenigen in een vereniging/netwerk om hier samen met andere bedrijven in op te trekken.

Bedrijfsverduurzamingsplan
In het bedrijfsverduurzamingsplan wordt in samenwerking met de koper van een kavel en de toekomstig gebruiker (voor zover niet dezelfde persoon) rekening houdend met de

bedrijfsspecifieke kenmerken gekeken naar de kansen op het gebied van duurzaamheid. De gemeente kan het opstellen van een dergelijk plan opleggen als verplichting en hierin eventueel ook faciliteren.

Selectie duurzame bedrijven
Bedrijven met hoge ambities op duurzaamheid, een groen profiel en een positieve grondhouding zullen in positieve mate bijdragen aan de ambities van de gemeente. Gezien de huidige marktomstandigheden (er is veel vraag naar, maar weinig aanbod van bedrijfskavels) is het kansrijk om te proberen dergelijke bedrijven aan Centerpoort-Noord 2 te verbinden.

Integrale benadering financiën en milieu
Diverse maatregelen vragen een hogere investering aan de voorkant, maar verdienen zich terug in de exploitatie, of onderhouds- en beheerfase. Een dergelijke manier van kijken wordt steeds belangrijker in de transitie naar circulair en klimaatadaptief bouwen. Aan deze ‘levenskosten’ benadering zijn ook de korte en lange termijn milieu-impact van maatregelen te koppelen.

Selectie adviseurs en aannemers
Het verwezenlijken van de duurzaamheidsambities in de openbare ruimte hebben we als gemeente in eigen hand. We kunnen hierin succesvol zijn door dit integraal onderdeel te maken van onze eigen aanpak en projectorganisatie. Dit kan bijvoorbeeld door kritisch na te denken over de selectie van samenwerkingspartners, zoals adviseurs en aannemers en hen te selecteren op basis van kennis en ervaring op diverse duurzaamheidscriteria.

Decentraal elektriciteitsnetwerk
Een van de kansen wordt gezien in het ontlasten van het centrale elektriciteitsnetwerk, door een decentraal elektriciteitsnetwerk met een slim energiemanagementsysteem te ontwikkelen, waarbij vraag en aanbod van elektriciteit optimaal op elkaar wordt afgestemd en waarbij wordt gewerkt met opslag van energie. Ontlasting van het netwerk, geeft meer ruimte aan ontwikkelingen (zoals de opwek van lokale energie) elders. Het is belangrijk om hier tijdig mee aan de slag te gaan en stapsgewijs onderzoek te doen naar technische en financiële haalbaarheid in afstemming met Liander, maar mogelijk ook in afstemming met bestaande bedrijven in de omgeving.

In het vervolg van het traject wordt nader bezien hoe en in welke mate de diverse instrumenten voor borging worden ingezet.

De rapportage Duurzaamheidsaanpak bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2 van het bureau Over Morgen d.d. 23 december 2021 met twee bijlagen zijn als bijlagen bijgevoegd.

Planning
Het is van groot belang, dat de raad definitief besluit tot ontwikkeling van de uitbreiding van de bedrijventerreinen Centerpoort-Noord en Graafstaete. De reden daarvoor is de vraag naar bedrijfskavels in Duiven, de Liemers en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, waarin niet meer kan worden voorzien. Op de regionale bedrijventerreinen InnoFase en Seingraaf zijn alle kavels in optie dan wel verkocht. Bedrijventerrein Graafstaete is volledig uitgegeven en op bedrijventerrein De Nieuweling is de gemeente over nagenoeg alle kavels in gesprek met eindgebruikers. Bestaande ondernemers die niet op hun huidige locatie kunnen groeien door bijvoorbeeld intensiever ruimtegebruik, maar ook nieuwe ondernemers die op zoek zijn naar een kavel, kunnen niet worden bediend, waardoor er een rem ontstaat op de economische ontwikkeling.

Beoogd effect
Met het besluit tot uitbreiding van de bedrijventerreinen Centerpoort-Noord en Graafstaete wordt in de marktbehoefte aan bedrijventerreinen voorzien.

Argumenten
1.1 Met de uitbreiding van Centerpoort-Noord wordt voorzien in de vraag naar nieuwe bedrijfskavels in de gemeente Duiven.
Het ontwikkelen van bedrijventerreinen is voor Duiven een belangrijk onderdeel van het economisch vestigingsbeleid. De bedrijventerreinen zijn van groot belang voor verdere economische ontwikkelingen. Daarnaast levert het veel banen op.

De laatste uitgeefbare regionale bedrijfskavels in de gemeente zijn verkocht of in optie vergeven. Bestaande ondernemers die niet op de huidige locatie kunnen groeien of nieuwe ondernemers die op zoek zijn naar een kavel kunnen niet worden bediend. Dit veroorzaakt een rem op de economische ontwikkeling.

1.2 Met de uitbreiding van Centerpoort-Noord wordt voorzien in de vraag naar nieuwe bedrijfskavels uit de regio en uit onze gemeente.
De Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen heeft op 17 juni 2021 ingestemd met de plannen van zes gemeenten om nieuwe ontwikkelruimte voor bedrijventerreinen te creëren. De Liemerse gemeenten Duiven, Doesburg, Montferland, Westervoort en Zevenaar zijn om tafel gaan zitten om hun plannen op elkaar af te stemmen en elkaar aan te vullen. De lokale en regionale ondernemersverenigingen hebben hun stem laten horen en de wens aan type bedrijfskavels kenbaar gemaakt. Met uitbreiding van de Centerpoort-Noord richten we ons op gemengde bedrijvigheid, de maakindustrie en logistiek, inclusief groothandel.

1.3 De uitbreiding van Centerpoort-Noord draagt bij aan de verdere economische ontwikkeling van onze gemeente.

Het ontwikkelen van bedrijventerreinen is voor ons een belangrijk onderdeel van het economisch vestigingsbeleid, met name vanwege de uitstekende ligging langs de economische A12/A15 as. Hierdoor is Duiven een gewilde vestigingsplaats voor bedrijven. De bedrijventerreinen zijn van groot belang voor verdere economische ontwikkeling en leveren veel banen op. De gemeente Duiven kent mede door het aanbod aan banen de hoogste arbeidsparticipatie van de regio en een laag werkeloosheidspercentage.

1.4 Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het omgevingsplan het instrument om de uitbreiding van Centerpoort-Noord mogelijk te maken.

Onder het huidige recht kan op basis van de Wet ruimtelijke ordening een bestemmingsplan worden opgesteld. Het bestemmingsplan maakt in deze situatie de uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk. Het opstellen van een bestemmingsplan verdwijnt met de komst van de Omgevingswet.

Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Artikel 2.4 van de Omgevingswet bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan opstelt. Een omgevingsplan bevat regels die invloed hebben op de fysieke leefomgeving, zoals regels over gebruik van gronden, bouwen, milieu (geur, geluid, bodem, lucht), water, natuur, infrastructuur, etc.

De uitbreiding heeft invloed op de fysieke leefomgeving. Deze ontwikkeling moet worden verwerkt in het omgevingsplan om hier uitvoering aan te geven.

1.5 Het opstellen van een bestemmingsplan is niet meer haalbaar.

Wanneer een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd voordat de Omgevingswet in werking is getreden, wordt de bestemmingsplanprocedure volgens het huidige recht afgerond. Dit is bepaald in artikel 4.6, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Er gaat een traject van overleggen, uitvoeren van onderzoeken en beoordelen van conceptstukken aan vooraf, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Daarom is het niet haalbaar om een ontwerpbestemmingsplan voor de inwerkingtreding ter inzage te leggen.[1]

2.1 Met de uitbreiding van Graafstaete wordt voorzien in de vraag naar nieuwe bedrijfskavels vanuit de gemeente.

Eind 2021 is de laatste kavel op het lokale bedrijventerrein Graafstaete verkocht.
En na jaren van gestage uitgifte op bedrijventerrein De Nieuweling komt ook daar op korte termijn een einde aan de mogelijkheid van nieuwbouw voor lokale ondernemers. Om te voorzien in de lokale vraag van ondernemers om nieuw te kunnen bouwen, bestaat de wens om Graafstaete uit te breiden.

[1] Het uitgangspunt is dat de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking treedt.

2.2 Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het omgevingsplan het instrument om de uitbreiding van Graafstaete mogelijk te maken.
Zie de toelichting onder argument 1.4.

2.3 Het opstellen van een bestemmingsplan is niet meer haalbaar.
Zie de toelichting onder argument 1.5.

3.1 Met het beschikbaar stellen van dit krediet wordt de aankoop van de gronden mogelijk gemaakt.
Hiermee wordt maximale gemeentelijke sturing op de gronduitgifte mogelijk gemaakt.

3.2 Een krediet van € 5.760.000,- is nodig om de gronden aan te kopen.

4.1 Met het beschikbaar stellen van dit voorbereidingskrediet kan het omgevingsplan voor de uitbreiding van Centerpoort-Noord worden opgesteld.
Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden aangepast. Hiervoor moeten kosten worden gemaakt.

5.1 Met het beschikbaar stellen van dit voorbereidingskrediet kan het omgevingsplan voor de uitbreiding van Centerpoort-Noord worden opgesteld.
Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden aangepast. Hiervoor moeten kosten worden gemaakt.

Kanttekeningen
1.1 en 2.1: De uitbreiding van deze bedrijventerreinen betekent een toename van de verstedelijking, die ten koste gaat van de open ruimte en agrarische percelen.
De planvorming vindt onder stedenbouwkundige begeleiding plaats. De bouwplannen onder architectonische begeleiding. Er wordt goed aandacht besteed aan landschappelijke inpassing en biodiversiteit en groen.

1.2 De uitbreiding van Centerpoort-Noord ligt in het door de raad aangewezen geschikte RES-zoekgebied van grootschalige energie opwek zon en wind.
Deze uitbreiding gaat ten koste van 1 windmolen van het potentiele totaal van 6 of 5 extra windmolens op basis van de realistische SAB-scenario's 2 en 3 van de Ruimtelijke studie wind/zon van SAB.

3.1 Actieve planontwikkeling brengt financiële risico's voor de gemeente met zich mee.
Wij sturen op een sluitende (neutrale) grondexploitatie. Hiermee gaan wij uit van een financieel haalbare ontwikkeling. Bij de planontwikkeling betrekken we de bedrijven die reeds belangstelling hebben getoond voor vestiging/uitbreiding op Centerpoort-Noord 2.

3.2 Het grondeigendom maakt het mogelijk maximale gemeentelijke regie op de uitgifte van de gronden te voeren.
Het faciliteren van de ruimtebehoefte van bedrijven onder gemeentelijke regie wordt hiermee mogelijk gemaakt. Het bedrijfsvestigingsklimaat wordt hiermee verder versterkt.

Financiële paragraaf
Voor het aankopen van de benodigde gronden is een bedrag van € 5.760.000,- nodig.

De kosten van de vervolgwerkzaamheden tot en met de vaststelling van het omgevingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Centerpoort-Noord zijn geraamd op € 150.000,-. Ook voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Graafstaete is voor deze werkzaamheden een bedrag van € 150.000,- geraamd.

De betreffende kredieten zullen afzonderlijk worden geboekt in het financieel systeem en bij vaststelling door de raad van de grondexploitaties zullen de geboekte kosten c.q. zal het saldo worden overgeboekt naar de desbetreffende grondexploitatie. Dit geldt zowel voor de verwervingskosten als voor het voorbereidingskrediet.

Participatie en communicatie
Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Met participatie wordt in de Omgevingswet bedoeld ‘het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit om tijdig belangen, meningen en creativiteit op tafel te krijgen’.

Als de gemeente een omgevingsplan gaat maken dan moet ze daarvan een kennisgeving doen. In die kennisgeving staat hoe de gemeente participatie zal gaan vormgeven. Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet vervolgens worden aangegeven hoe de participatie is verlopen. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het gemeentelijk participatiebeleid.

Na het raadsbesluit wordt (ook) aan dit onderwerp verder invulling gegeven.

Intergemeentelijke samenwerking
De Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen heeft op 17 juni 2021 ingestemd met de plannen van zes gemeenten om nieuwe ontwikkelruimte voor bedrijventerreinen te creëren.

Ontwikkelkansen in de Liemers
Ook de gemeenten in de Liemers willen graag hun bedrijventerreinen verder ontwikkelen. Daarom zijn de gemeenten Duiven, Doesburg, Montferland, Westervoort en Zevenaar om tafel gegaan om hun plannen op elkaar af te stemmen. Daarnaast hebben lokale en regionale ondernemersverenigingen hun stem laten horen en hun wensen bij de regio kenbaar gemaakt.

De gemeente Duiven richt zich met de uitbreiding van Centerpoort-Noord op gemengde bedrijvigheid, de maakindustrie en logistiek, inclusief groothandel. Het bedrijventerrein DocksNLD-2 in de gemeente Montferland is een zogeheten XXL-locatie en is uitermate geschikt voor grote logistieke ondernemingen. De gemeente Zevenaar richt zich met de ontwikkeling van BusinessPark 7Poort II op kleine en middelgrote logistieke bedrijven en de maakindustrie. Omdat de Liemerse gemeenten zich op verschillende sectoren richten, vullen de plannen elkaar goed aan.

Naast de plannen van de drie Liemerse gemeenten zijn ook de plannen van de gemeenten Lingewaard, Nijmegen en Wijchen door de regio goedgekeurd.
Een onafhankelijk adviesbureau heeft de nieuwe plannen onderzocht op duurzaamheid, bereikbaarheid, financiële haalbaarheid en de toegevoegde waarde voor de economie en de werkgelegenheid in de regio.

Bijlagen
1. 2015 44902 – Ruimtegebruikskaart
2. 2015 44903 – Financiële verkenning
3. 2015 44904 – Memo verkeer uitbreiding Centerpoort-Noord
4. 2015 44905 – Verkeersstudie uitbreiding Centerpoort-Noord – Goudappel B.V., kenmerk 010266.2021.126.R1.02, d.d. 13 december 2021
5. 2015 44906 – Memo water uitbreiding Centerpoort-Noord
6. 2015 44908 – Verkennend (water)bodemonderzoek – percelen Centerpoort Noord Duiven - Diseo B.V., rapportnummer D2021-607V1, d.d. 14 december 2021

7. 2015 44909 – Onderzoek stikstofdepositie - Duiven, uitbreiding Centerpoort-Noord - SAB, projectnummer 210276, d.d. 14 december 2021
8. 2015 44911 – Rapportage Duurzaamheidsaanpak bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2 van het bureau Over Morgen d.d. 23 december 2021
9. 2015 44912 – Bijlage 1 bij rapportage duurzaamheid
10. 2015 44913 – Bijlage 2 bij rapportage duurzaamheid
11. 2015 44890 – Raadsbesluit

Duiven, 18 januari 2022.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan secretaris	mr. H.B. (Huub) Hieltjes burgemeester