ZFD6C8C804E

Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Verkenning bedrijventerreinen 2040

Zaak- & documentnr. : Z/20/073071/201489103
Portefeuillehouder : T.S. Spaargaren

Opsteller : Tim Nijs
Team : Projectenbureau
Telefoonnr.

Samenvatting

Door de economische groei van de afgelopen jaren zien we dat er in Duiven binnen afzienbare tijd geen bedrijfskavels meer beschikbaar zijn en uitgegeven kunnen worden. Het ontwikkelen van bedrijventerreinen is voor Duiven een belangrijk onderdeel van het economisch vestigingsbeleid. Met het opstellen van de Verkenning Bedrijventerreinen 2040 wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre de gemeente Duiven inspeelt op de toekomstige marktbehoefte aan bedrijventerreinen.

Beslispunten

1. De Verkenning bedrijventerreinen 2040 vaststellen.
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 € 110.000,00 beschikbaar stellen voor de voorbereidingsfase.

Aanleiding

Door de economische groei van de afgelopen jaren zien we dat er in Duiven binnen afzienbare tijd geen bedrijfskavels meer beschikbaar zijn en uitgegeven kunnen worden. Dit beeld is vergelijkbaar met de omliggende Liemerse gemeenten en de rest van de regio. Hierdoor wordt de strategische ligging van Duiven niet optimaal benut.

Het Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen (vanaf nu: RPW), dat sinds 2017 de kaders vormt voor het regionaal bedrijventerreinenbeleid, is toe aan een actualisatie voor de periode 2021-2024. Met het nieuwe RPW is er sprake van een beleidswijziging van een schrapopgave naar een ontwikkelopgave. Op basis van de vraagraming en het beschikbare aanbod in de regio, is een ontwikkelruimte van 120 hectare netto bedrijventerrein tot 2030 berekend. De ontwikkelruimte wordt in twee tranches beschikbaar gesteld. Tot uiterlijk 1 maart 2021 kunnen gemeenten hun plannen indienen bij de regio Arnhem-Nijmegen om in aanmerking te komen voor de ontwikkelruimte van de eerste tranche. Op basis van een eerste inventarisatie bij de gemeenten in de regio, is er regionaal gezien een overvraag door gemeenten om nieuwe regionale bedrijventerreinen tot ontwikkeling te brengen.

Het ontwikkelen van bedrijventerreinen is voor Duiven een belangrijk onderdeel van het economisch vestigingsbeleid, met name vanwege de uitstekende ligging langs de aantrekkelijke 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. Het aanbod aan banen in Duiven draagt bij aan de gezondheid en zingeving van de inwoners van Duiven en haar omliggende gemeenten en maakt ons gelukkig.

Planning

Om in aanmerking te komen voor de eerste tranche van de regionale verdeling van ontwikkelruimte, moeten gemeenten voor 1 maart 2021 een plan indienen bij de regio. In het plan geeft een gemeente aan hoeveel hectare bedrijventerrein zij wil ontwikkelen en voor welk werkmilieu. Met het vaststellen van de Verkenning bedrijventerreinen 2040 kan het college van B&W een plan aan de regio aanbieden dat wordt ondersteund door een actueel raadsbesluit. Voor de zomer van 2021 wordt duidelijk hoe de ontwikkelruimte in de regio is verdeeld.

Beoogd effect

Het ontwikkelen van bedrijventerreinen is voor Duiven een belangrijk onderdeel van het economisch vestigingsbeleid. De bedrijventerreinen zijn van groot belang voor verdere economische ontwikkeling en leveren veel banen op. Met het vaststellen van de Verkenning Bedrijventerreinen 2040 en het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet geven we antwoord op de vraag in hoeverre de gemeente Duiven inspeelt op de toekomstige marktbehoefte aan bedrijventerreinen.

Argumenten

1.1 Binnen de regio Arnhem-Nijmegen is de intentie uitgesproken om te komen tot een versterkte regionale samenwerking, die moet leiden tot een sterkere regio. In de Regionale Agenda Arnhem Nijmegen is de productieve regio een van de speerpunten. De regio wil de komende jaren staan voor kwalitatieve groei, voor stedelijke ontwikkeling in balans met groene en ontspannen leefkwaliteit.

De ontwikkeling van de economie is belangrijk voor onze welvaart en voor de participatie van inwoners in hun werkende leven. Arbeidsparticipatie draagt bij aan het welzijn van onze inwoners. Daarom is het belangrijk dat bedrijven in de regio blijven en ondersteund worden in hun groei, dat nieuwe bedrijven zich in de regio kunnen vestigen en dat ondernemerschap en innovatie gestimuleerd worden. Zo ontstaan er meer banen. De regionale ambitie is groei te initiëren, te faciliteren en aan te jagen voor de realisatie van een substantiële banengroei tot 2025, in een goede balans met de leefkwaliteit in de regio.

1.2 In de Liemers werkt de gemeente Duiven samen met de gemeenten Doesburg, Montferland, Westervoort en Zevenaar om de regionale economie te versterken. Hiervoor is de 'Liemerse Economische Visie 2040' opgesteld. Deze visie is opgesteld omdat de Liemerse gemeenten graag een sterke economische regio willen blijven. Met een goed vestigingsklimaat voor bedrijven en voldoende passende werkgelegenheid voor inwoners. De Liemerse gemeenten hebben daarbij de ambitie om de ontwikkelkansen en de economische potentie van de Liemers beter te benutten. Hier wordt invulling aan gegeven door het regionaal inzetten en leveren van extra inspanningen op de speerpunten logistiek, maakindustrie en vrijetijdseconomie (inclusief perifere detailhandel).

1.3 Duiven beschikt over een goede uitgangspositie om de ruimtebehoefte van bedrijven te kunnen accommoderen. Die hebben de komende jaren naar verwachting meer ruimte

nodig voor uitbreiding op de huidige locatie of uitbreiding elders in de gemeente. Door de goede bereikbaarheid langs de A12 is Duiven een gewilde vestigingsplaats voor nieuwe bedrijven. Deze bedrijvigheid zorgt anno 2020 voor circa 17.000 banen, goed voor 66% van de totale werkgelegenheid in de gemeente. De groei van de werkgelegenheid is de afgelopen jaren gemiddeld 3% per jaar geweest. De opwaardering van de A12 en het doortrekken van de A15 biedt kansen om het logistieke en (maak)industriële profiel te versterken. Als regionale speler in de arbeidsmarkt is het van belang dat de gemeente Duiven deze sterke positie behoudt en versterkt. De regionale functie van Duiven is ook terug te leiden aan het percentage inwoners van Duiven dat in de gemeente werkt, dat is namelijk 22%. De bedrijven in Duiven voorzien dus niet alleen inwoners van Duiven, maar de gehele regio van werk.

1.4 De Verkenning bedrijventerreinen 2040 is opgesteld om te anticiperen op het teruglopende aanbod aan bedrijfskavels in de gemeente Duiven. De verkenning geeft inzicht in de huidige situatie op de bedrijventerreinen (aanbod bedrijfskavels en te koop/huur staande panden), mogelijkheden voor inbreiding, marktbehoefte tot 2040 en potentiele ontwikkellocaties.

Op basis van de berekende marktbehoefte is een studie uitgevoerd naar locaties waar invulling gegeven kan worden aan de 25-30 netto hectare marktbehoefte tot 2030. Voor de uitbreiding van lokale bedrijventerreinen is de uitbreiding van Graafstaete in beeld. Deze locatie is aangekocht door de gemeente Duiven ten behoeve van de uitbreiding van bedrijventerreinen en vastgelegd in de Structuurvisie Duiven 2015 als potentiele ontwikkellocatie. Hierbij gaat het om circa 16 ha bruto en circa 9 ha netto.
Voor de uitbreiding van regionale bedrijventerreinen zijn twee ontwikkellocaties in beeld: de uitbreiding van Centerpoort-Noord en de Oostsingel. Beide gebieden zijn aangewezen in de Structuurvisie Duiven 2015 als potentiele ontwikkellocatie. Deze status is overgenomen in het Koersdocument Omgevingsvisie 2020. Voor deze terreinen is een Quick Scan gemaakt waarin, op basis van de marktbehoefte, ruimtelijke en financiële aspecten zijn onderzocht. Daarnaast is voor de locatie Centerpoort-Noord een kleinere variant uitgewerkt die aansluit op de contour van de Structuurvisie Duiven uit 2015.

2.1 Zoals eerder aangegeven moeten gemeenten voor 1 maart een plan indienen bij de regio willen zij gebruik maken van de mogelijkheid om bedrijventerreinen te ontwikkelen. Op basis van de Quick Scan is een voorkeursvariant geformuleerd die de basis vormt voor het indienen van een plan bij de regio. Voor de uitbreiding van het aanbod van regionale bedrijvigheid is het voorstel om aan de slag te gaan met de uitbreiding van Centerpoort-Noord

Voor de locaties voor regionale bedrijventerreinen (Oostsingel en Centerpoort-Noord) gelden ieder terrein eigen voors en tegens om ze aan te wijzen als toekomstig regionaal bedrijventerrein. De locatie Centerpoort-Noord komt naar voren als de voorkeurslocatie voor het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerreinen. Een van de belangrijkste redenen is dat de uitbreiding van Centerpoort-Noord het beste past binnen de regionale kaders voor de ontwikkeling van regionale terreinen. Het betreft namelijk een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. De locatie is eenvoudig te ontsluiten op het bestaande bedrijventerrein en kent een beperkt aantal eigenaren. Ook het aantal omwonenden is beperkt. De ontwikkeling vraagt wel aandacht voor de beleidsdoelen die ook op het gebied van toepassing zijn, zoals de status als zoeklocatie voor opwek van zon en wind en de status als ganzenrustgebied.

De locatie Oostsingel is gelegen nabij bestaand woongebied en mogelijk nieuwe woningbouwlocaties, waardoor er een optelsom van ontwikkelingen in het gebied plaatsvindt. Daarnaast worden bij deze ontwikkeling de bedrijventerreinlocaties aan de woongebieden verbonden, terwijl een strikte scheiding tussen wonen en werken een van

de kenmerkende ruimtelijke structuren van Duiven is. De maatschappelijke impact is groot en het draagvlak van deze ontwikkeling bij omwonenden kan een knelpunt vormen bij de verdere planvorming. Onduidelijk is op welke manier de ontsluiting van het bedrijventerrein gerealiseerd kan worden met goedkeuring van de provincie. Daarnaast zijn de kosten voor de noodzakelijke infrastructuur fors en worden deze kosten pas later in de planvorming definitief inzichtelijk hetgeen risico's met zich meebrengt.

Om de impact op het buitengebied en de open ruimte te beperken, de financiële risico's beperkt te houden en een grote kans te maken bij de verdeling van ontwikkelruimte, wordt voorgesteld om nu niet in te zetten op de volledige marktbehoefte, maar voor de eerste tranche een uitbreiding van circa 15 ha bruto (circa 9 ha netto) te vragen. De eerste contacten met de grondeigenaren in het gebied zijn gelegd en de eigenaren staan open voor het gesprek met de gemeente.

De uitbreiding van circa 15 ha bruto biedt ook voldoende ruimte voor een ander beleidsdoel in het gebied: de realisatie van energie opwek door zon en wind. De voorgestelde ontwikkeling van 15 ha aansluitend op van Centerpoort-Noord biedt voldoende ruimte in het gebied InnoFase/Centerpoort om een relevante bijdrage te leveren aan de energietransitie en het RES-beleid. Ten eerste bieden de daken van bedrijven mogelijkheid voor zonnepanelen. Ten tweede kan met een nader vorm te geven verkaveling ook in het gebied ruimte worden geboden voor één of meerdere windmolens. Dat vraagt maatwerk en overleg met grondeigenaren.

Geadviseerd wordt om voor de behoefte aan lokale bedrijvigheid aan de slag te gaan met de uitbreiding van Graafstaete op basis van de marktbehoefte. Met andere woorden: zodra er concreet zicht is dat het aanbod aan bedrijfskavels voor lokale bedrijven verkocht is, wordt een start gemaakt met de uitbreiding van Graafstaete. Aan uw raad wordt te zijner tijd hiervoor een voorstel ingediend. Voor de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen, met kavels <0,5 ha, is geen regionale toestemming nodig. Een melding van de gemeente aan de regio volstaat.

2.2 De gemeente Duiven heeft in haar grondbeleid nadrukkelijk gekozen voor het voeren van een actief grondbeleid, waarbij de gemeente gronden zelf bouw- en woonrijp maakt en kavels uitgeeft. Heeft de gemeente de gronden niet in eigendom zal er zoveel mogelijk aan worden gedaan de gronden toch in bezit te krijgen. Tevens worden, indien mogelijk, strategische aankopen gedaan. Deze aanpak komt voort uit een wens voor een actieve en regisserende rol bij ruimtelijke processen, waarbij de gemeente de volledige regie heeft ten aanzien van de planning, het programma en de kwaliteit.

Vanwege deze onzekerheid van de regionale verdeling van ontwikkelruimte heeft het college ingezet op een traject van minnelijke verwerving. Bij dit actieve grondbeleid verwerft de overheid de grond en brengt deze zelf tot ontwikkeling. Deze variant heeft namelijk een hoge flexibiliteit in te verwerven percelen. Een ander voordeel van deze variant is dat de gemeente zelf de ontwikkeling kan sturen met betrekking tot het karakter van het bedrijventerrein, de randvoorwaarden zelf kan formuleren, het ontwikkelingstempo en tevens aandacht kan geven aan duurzaamheid, biodiversiteit en landschappelijke inpassing.

2.3 Het college van B&W wil namens de gemeente Duiven voor de eerste tranche een plan indienen dat invulling geeft aan de conclusies uit de Verkenning bedrijventerreinen 2040. Dat betekent dat we bij de regio het plan voor de uitbreiding van Centerpoort-Noord met een omvang van circa 15 hectare bruto indienen. Deze ontwikkeling sluit aan op de contour uit de Structuurvisie Duiven uit 2015.

De gemeente Duiven heeft een uitstekende uitgangspositie om bedrijventerreinen uit te breiden en heeft bewezen in de afgelopen 20 jaar een economische factor van belang te zijn in de regio Arnhem-Nijmegen. Met het plan geven we invulling aan deze positie en versterken we het bedrijvencluster aan de A12. Mede op basis van de analyse van de marktbehoefte door Buck en de Quick scan van SAB en PAS, is sprake van een goed onderbouwd plan. Voor de zomer van 2021 wordt duidelijk of de gemeente Duiven ontwikkelruimte krijgt toegewezen in de eerste tranche. Bij een positief besluit en bij een positief verwervingsresultaat wordt na de zomer van dit jaar aan uw raad gevraagd een definitief standpunt in te nemen over de uitbreiding van Centerpoort-Noord.

2.4 Het vaststellen van de Verkenning bedrijventerreinen 2040 en het starten van de voorbereiding van de uitbreiding van Centerpoort-Noord is geen definitief besluit om de uitbreiding van bedrijventerreinen vorm te geven. De volgende stappen moeten nog doorlopen worden om de uitbreiding van bedrijventerreinen mogelijk te maken:

1. Het indienen van een plan bij de regio door het college van B&W.
2. Een raadsbesluit, na de verdeling van de ontwikkelruimte, om de definitieve besluitvorming voor de uitbreiding van bedrijventerreinen voor te bereiden en een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om vervolgstappen voor te bereiden, zoals het wijzigen van het bestemmingsplan/omgevingsplan.
3. Verwerving van de benodigde gronden dan wel het maken van ontwikkelafspraken. De komende maanden worden de gesprekken voortgezet met de grondeigenaren om te kijken onder welke voorwaarden verwerving mogelijk is. Het college wil een onderhandelingsresultaat aan uw raad voorleggen gelijktijdig met het besluit voor definitieve besluitvorming.
4. Een raadsbesluit om een bestemmingsplan/omgevingsplan dat de uitbreiding van bedrijventerreinen mogelijk maakt vast te stellen. Onderdeel van dit besluit is het starten van een grondexploitatie (GREX).

3.1 Om de plannen voor de uitbreiding van Centerpoort-Noord verder te ontwikkelen, wordt een voorbereidingskrediet gevraagd van € 110.000,00. Met deze middelen wordt een projectorganisatie opgezet, die met het voorbereiden van de ontwikkeling van Centerpoort-Noord aan de slag gaat. Als eerste wordt ingezet op het verwerven van de benodigde gronden en de verdere planvorming. Bij een positief resultaat met betrekking tot de verwerving en de verdeling van de ontwikkelruimte in de regio, wordt een voorstel aan uw raad voorgelegd om een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Daarbij zal ook een financiële doorrekening van de ontwikkeling worden aangeleverd. De huidige budgetaanvraag is om de periode tot het nemen van een vervolgbesluit van uw raad over de uitbreiding van de bedrijventerreinen te overbruggen. Dat betekent ook dat uw raad, na de regionale verdeling van ontwikkelruimte en een onderhandelingsresultaat voor de verwerving van de benodigde gronden, de mogelijkheid heeft om ervoor te kiezen om geen uitbreiding van Centerpoort-Noord toe te staan. Bij het doorgaan van het plan kan het bedrag van € 110.000,00 in de grondexploitatie worden ingebracht. Bij het niet doorgaan komt het bedrag ten laste van de algemene middelen.

Kanttekeningen

De voorbereidingen voor de uitbreiding van Centerpoort-Noord worden verder opgestart terwijl er onzekerheid bestaat over de verdeling van ontwikkelruimte in de regio. Het is mogelijk dat de gemeente Duiven in de eerste tranche niet de gewenste hectares krijgt toegewezen van de regio. Daarmee zijn de voorbereidingskosten voor de uitbreiding van Centerpoort-Noord van invloed op het financiële resultaat van de gemeente Duiven.

Het mogelijk in brengen van nieuwe bedrijventerreinen draagt bij aan de werkgelegenheid in Duiven en daarmee ook aan het geluk van mensen. Aan de andere kant gaat een uitbreiding van bedrijventerreinen ten kosten van de open ruimte in het gebied. De balans tussen ruimte

voor economische ontwikkeling, de impact daarvan op de natuur en de open ruimte is een belangrijk aspect om rekening mee te houden bij het bepalen van de ambitie.

Als uw raad in februari niet komt tot besluitvorming over dit raadsvoorstel, kan het college het plan bij de regio indienen onder voorbehoud van besluitvorming door de gemeenteraad. Het plan wint aan kracht zodra uw raad een besluit heeft genomen.

Financiële paragraaf

Op basis van de eerste financiële verkenning op basis van kengetallen, blijkt dat de uitbreiding van Centerpoort-Noord tenminste kostenneutraal ontwikkeld kan worden. De huidige analyse is op basis van algemeen geformuleerde uitgangspunten en zijn op dit moment van de planvorming omgeven door onzekerheden. Het uiteindelijke resultaat is sterk afhankelijk van op dit moment nog onbekende factoren zoals de verwervingskosten en het ontwikkelings- en uitgiftetempo. Indien voor de gemeente financiële voordelen te behalen zijn, is een positief ontwikkelresultaat mogelijk. Uiteraard zijn er aan deze ontwikkeling risico's verbonden, zowel de verwachte kosten voor planontwikkeling als het uitgiftetempo/uitgifteprijs zijn variabelen die negatieve gevolgen kunnen hebben op het ontwikkelresultaat. Bij een volgende fase van de planontwikkeling zal aan uw raad een financiële doorrekening van de ontwikkeling van Centerpoort-Noord worden voorgelegd. Een voorwaarde bij het voorstel aan uw raad voor het opstarten van een GREX is dat deze minimaal kostenneutraal is bij de start.

De kosten voor het voorbereidingstraject zullen bestaan uit het inhuren van een rentmeester ten behoeve van de grondverwerving, inhuur van een of meerdere adviesbureaus voor het verder uitwerken van de ruimtelijk economische haalbaarheid van de plannen. Daarnaast is er budget gereserveerd voor externe inhuur van personeel. De totale kosten voor deze fase worden begroot op € 110.000,00.

Wanneer er sprake is van een positief onderhandelingsresultaat met de grondeigenaren en een positieve uitkomst op het ingediende plan, wordt aan uw raad een aanvullend krediet gevraagd waarmee de ontwikkeling van de uitbreiding van Centerpoort-Noord wordt bekostigd. Dit aanvullend krediet komt boven de gevraagde € 110.000,00 voor de komende periode. Voor de bedrijventerreinen die actief door de gemeente worden ontwikkeld, worden deze kosten later als inbrengwaarde geboekt. Dit betekent dat, mocht dit traject uiteindelijk leiden tot een GREX, de voorbereidingskosten op dat moment uit de GREX-inkomsten worden gedekt. Wanneer er onverhoopt geen haalbaar plan mogelijk is en er dus geen GREX wordt gestart, komen de gemaakte kosten ten laste van de algemene middelen.

Het opstellen van de Verkenning bedrijventerreinen 2040 heeft in 2020 circa € 105.000,00 gekost. Voor dit bedrag bleek geen dekking mogelijk uit de post "ruimtelijke ontwikkeling met kostenverhaal". Wegens aangescherpte boekhoudkundige regels is dekking uit deze post namelijk alleen toegestaan wanneer de gemaakte kosten later in een GREX ingebracht worden. Voorwaarde is dat in hetzelfde jaar een voorbereidingskrediet aangevraagd wordt. Dit bedrag wordt daarom in de jaarrekening van 2020 verwerkt en komt ten laste van het resultaat van de jaarrekening.

Participatie en communicatie

De betrokken grondeigenaren van de voorkeursvariant zijn door de gemeente benaderd over de mogelijke ontwikkeling van bedrijventerreinen. De grondeigenaren staan open voor het gesprek en willen met de gemeente in overleg over de voorwaarden waarbinnen aankoop door de gemeente Duiven mogelijk is.

Het opstellen van de Verkenning is tot november 2020 in vertrouwelijkheid uitgevoerd. Het college van B&W heeft ter voorbereiding op de informele avond van 1 december uw raad informatie verstrekt via een kennisgeving. Op basis van die informatie is een publicatie verschenen in de Duiven Post. Na de besluitvorming over de Verkenning bedrijventerreinen en het voorbereidingskrediet wordt er breder gecommuniceerd met de omwonenden van de potentiele ontwikkelgebieden en de inwoners van Duiven.

Intergemeentelijke samenwerking

De verdeling van ontwikkelruimte wordt in regionaal verband (regio Arnhem-Nijmegen) opgepakt. Het plan van Duiven wordt in het kader van de Liemerse Economische Visie gedeeld met de gemeenten in de Liemers.

Bijlagen

201493844 – Raadsbesluit d.d. 12/1/2021
201493782 – Verkenning bedrijventerreinen 2040 d.d. 14/1/2021
201485936 – Strategische notitie bedrijventerreinen Duiven d.d. 1/4/2020
201493780 – Werkgelegenheidscijfers regio Arnhem d.d. 12/1/2021
201493781 – Quick Scan bedrijventerreinen Duiven d.d. 4/1/2021

Duiven, 19 januari 2021.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

ing. C.J.(Chris) Papjes	H.C.M. (Ineke) Knuiman
secretaris	loco-burgemeester