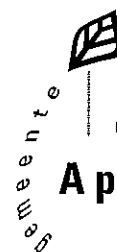


**NIET OPENBAAR**

**Collegevoorstel**

Auteur *	Datum	-	-
	15-12	*	
Leidinggevende *	Datum		✓
	15/12	*	
Opdrachtgever *	Datum		*
	15/12	*	
Portefeuillehouder *	Programwethouder		
	n.v.t.		
Presidium/PMA/Raad ja	Behandelvoorstel:		
	raadsbrief		



Projecten  
**Apeldoorn**

Registratienummer  
**2015.505330**

Datum  
15-12-2015

Paraaf deponeren

Voorgesteld besluit bespreken

Beslissing burgemeester en wethouders							
	B	W	W	W	W	W	S
		*	*	*	..*	*	
Akkoord							
Bespreken							

Aantekeningen/vragen

Betrokken eenheden  
OVIJ, VG, RL

Vervolg ontwikkeling uitbreiding bedrijventerrein Kieveen

Voorstel eenheid Projecten:

1. Handelen conform de bedoeling van het raadsbesluit NIEGG en collegebesluit maatwerk Kieveen zodat, ondanks het verstrijken van de deadline van juli 2015, onderzocht kan worden hoe het best meegewerkt kan worden aan de uitbreidingswensen van twee bedrijven op bedrijventerrein Kieveen;
2. Geen medewerking verlenen aan de gewenste uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van Thomassen aan de Voorsterweg;
3. De te maken voorbereidingskosten ten laste te brengen van het grondbedrijfcomplex;
4. Over dit besluit de gemeenteraad informeren door middel van de bijgevoede brief.

Openbaarheid

- voorstel/besluit Niet openbaar vanwege financiële en economische belangen
- toelichting Niet openbaar vanwege financiële en economische belangen
- bijgevoegde stukken Niet openbaar vanwege financiële en economische belangen
  - o B1 Collegevoorstel 5-11-2013 (2013-520100)
  - o B2 PMA 9 januari 2014
  - o B3 RV NIEGG 5-3-2015
  - o B4 Planologische situatie Voorsterweg
  - o B5 Situatieschetsen vestigingslocaties Thomassen en Motive liften
  - o B6 Situatieschetsen van de uitbreiding
  - o B7 Concept Raadsbrief (na besluitvorming B en W wel openbaar)

Afschrift aan  
 ✓: PG Kieveen, \* , \* 16/12 \*  
 N: idem

\* Geanonimiseerd op grond art 5.1 lid 2e WOO.



## 0. Samenvatting

Begin 2015 hebben twee bedrijven uit Loenen de gemeente verzocht mee te werken aan nieuwbouw op bedrijventerrein Kieveen. Een van de bedrijven heeft daarnaast verzocht op eigen terrein een bedrijfshal te mogen bouwen. Voorgesteld wordt vanwege ruimtelijke motieven niet mee te werken aan de bouw van een bedrijfshal in het buitengebied. Wel wordt voorgesteld mee te werken aan de nieuwbouw op bedrijventerrein Kieveen. Parallel aan maatwerk voor genoemde bedrijven wordt een eindvisie voor het resterende deel van bedrijventerrein Kieveen opgesteld.

## 1. Inleiding

### Aanleiding

Aanleiding is de uitbreidingswens van twee in Loenen gevestigde bedrijven, namelijk Thomassen transport en Motive liften, op het bedrijventerrein Kieveen en de wens van Thomassen transport om een bedrijfshal te bouwen op haar perceel aan de Voorsterweg.

### Bestuurlijk belang

Faciliteren van bedrijven in het kader van het "rode loper beleid" maar ook het beperken van het verlies op het grondbedrijfcomplex en het vormgeven van goede ruimtelijke ordening.

### Centrale vraag

Is uw college bereid om met de twee bedrijven vervolgspraken te maken over o.a. gronduitgifte, en de voorbereiding van een bestemmingsplanprocedure, met als doel de gewenste bedrijfsuitbreidingen op bedrijventerrein Kieveen en de Voorsterweg te kunnen realiseren?

## 2. Kader

- Raadsbesluit Bedrijventerrein programmering waarbij bedrijventerrein Kieveen de wachtkamerstatus heeft gekregen (november 2012);
- Regionaal Programma Bedrijventerreinen Regio Stedendriehoek (maart 2013). De uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen is opgenomen in de afspraken die de Stedendriehoek-gemeenten en provincie Gelderland hebben gemaakt over planning en programmering van bedrijventerreinen;
- Collegevoorstel maatwerkaanpak bedrijventerrein Kieveen van (november 2013) alsmede PMA (januari 2014) waarin als kader is meegegeven dat de te maken kosten minimaal gedekt worden door de grondopbrengst van het kavel en dat zo vroeg mogelijk in het proces wordt overgegaan tot het sluiten van een gronduitgiftecontract;
- Raadsbesluit NIEGG (maart 2015) waarin is besloten tot uitstel van verkoop van Kieveen tot juli 2015;
- Omgevingsvisie van de provincie Gelderland waarin Kieveen is geormerkt als lokaal bedrijventerrein met de bijbehorende spelregels (maximum kavelgrootte van 0,5 ha, lokale binding etc.).

## 3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Behoud van en/of vergroten van de werkgelegenheid en het versterken van de economische structuur van Loenen.

## 4. Argumentatie

### *Raadsbesluit NIEGG*

De besluitvorming in kader van NIEGG en collegevoorstel maatwerkaanpak d.d. 5 november 2013 is gebaseerd op een uitbreidingswens van een Loenens bedrijf, anders dan de twee in dit voorstel genoemde bedrijven. Medio 2015 is duidelijk geworden dat met het bewuste bedrijf geen concrete vervolgspraken over vestiging op Kieveen kunnen worden gemaakt. Maart 2015 is in het kader van NIEGG door de gemeenteraad besloten de tijd te nemen tot 1 juli 2015. Is er dan geen zicht op concrete vestiging dan is dat het einde van het project uitbreiding bedrijventerrein Kieveen en is verkoop van de agrarische grond aan de orde. In

maart 2015 meldde zich echter Thomassen Transport, en op een later moment het bedrijf Motive Liften. De vraag dient zich aan hoe omgegaan moet worden met de deadline van 1 juli 2015. Kan er op basis van dit kader wel medewerking aan genoemde initiatieven worden verleend?

#### *Argumentatie voor afwijken van deadline*

In letterlijke zin heeft de uitbreidingswens van een ander bedrijf ten grondslag gelegen aan de maatwerkaanpak. De uitbreidingswensen van genoemde bedrijven sluiten echter wel aan bij de geest en intenties van de eerder gemaakte afspraken over de maatwerkaanpak van het bedrijventerrein Kieveen, waaronder het behouden of bij voorkeur vergroten van de werkgelegenheid. Ook hebben de bedrijven zich vóór het verstrijken van de deadline van juli 2015 bij de gemeente gemeld. Daar komt bij dat als nu tot verkoop van agrarische grond wordt overgegaan dit een onomkeerbare stap is. Tenslotte kan met de verkoop van bedrijfskavels het verlies dat geleden wordt beperkt worden.

De ondernemersverenigingen BKA Loenen en de industriekring Loenen Eerbeek (IKEL) onderstrepen het belang van behoud van bedrijven en werkgelegenheid voor Loenen en omgeving. In het verleden zijn er, in hun ogen, vanwege het ontbreken van geschikte locaties al te veel bedrijven uit Loenen vertrokken met verlies van werkgelegenheid tot gevolg.

#### *Argumentatie tegen afwijken van deadline*

De deadline is niet voor niets gesteld. Er is op basis van één individueel bedrijf een besluit genomen. Nu dit bedrijf afziet van ontwikkeling op deze locatie is het een logisch vervolg dat de gronden worden verkocht.

Onder de direct omwonenden is weinig draagvlak voor de uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen, waarbij dit bezwaar zich toespitst op de ontsluiting.

#### *Uitbreidingswens Thomassen*

Thomassen transport is in Loenen gevestigd op twee locaties. Het hoofdkantoor en garage zijn gevestigd aan de Voorsterweg 117. Aan Kanaal Zuid 501 (op het bestaande bedrijventerrein Kieveen) zit het distributiecentrum. Zie voor een situatiebeschrijving bijlage 5-2. Aanvullend worden door Thomassen in Apeldoorn en Deventer opslagloodsen gehuurd. Dit vraagt extra overslag, reistijd en kosten. Thomassen wil al haar activiteiten concentreren in Loenen. Dit omdat haar opdrachtgevers ook in Loenen zijn gevestigd. Deze opdrachtgevers zijn Smurfit, Solid Pack en Sonac. Genoemde bedrijven breiden de productiecapaciteit uit, in combinatie met een verdergaande logistieke samenwerking met Thomassen. Hierbij verzorgt Thomassen de opslag van halffabrikaten en de "just in time" levering aan genoemde bedrijven en ook de opslag en distributie van eindproducten. De uitbreidingswens bestaat uit:

1. de nieuwbouw van een distributiecentrum op het uitbreidingsdeel van Kieveen (kavel van ca. 2 ha met bebouwing van 1 ha met een hoogte van 12m);
2. de bouw van een nieuwe loods op het bedrijfsperceel aan de Voorsterweg van 2.500m<sup>2</sup>.

De vigerende bestemmingen van beide locaties laten de bouw niet toe. Herziening van deze bestemmingsplannen is vereist. Onderdeel van de herziening is o.a. het doorlopen van de ladder duurzame verstedelijking, afstemming met economisch platform Stedendriehoek, onderzoek naar de verkeers- en milieuaspecten, zorgvuldige inpassing in de omgeving etc. Gelet op de ervaringen uit het verleden ligt een gang naar Raad van State t.a.v. de uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen voor de hand. Bij het bedrijf werken momenteel 125 mensen. Door de uitbreiding neemt dit aantal toe met ca. 20.

#### *Argumentatie voor verzoek Thomassen*

Uw college heeft de ambitie uitgesproken het Apeldoornse bedrijfsleven waar mogelijk te faciliteren.

Bedrijventerrein Kieveen wordt in het kader van de bedrijvenprogrammering gehandhaafd, juist om ruimte te kunnen bieden aan bedrijfsvestiging/-uitbreiding van bedrijven uit Loenen en omgeving zoals hierboven toegelicht. Dit vanwege behoud en versterking van de werkgelegenheid voor Loenen en omgeving.

De voordelen van een distributiecentrum op het uitbreidingsdeel van bedrijventerrein Kieveen grenzend aan de productielocaties van twee belangrijke opdrachtgevers zijn evident voor de opdrachtgever.

Doordat voor de ontsluiting van de hal op het uitbreidingsdeel van Kieveen gebruik wordt gemaakt van het bestaande inrit aan Kanaal Zuid brengt deze nieuwbouw op Kieveen geen extra verkeers- en geluidsbelasting met zich mee voor de woningen aan de Voorsterweg.

Thomassen heeft aangegeven dat wanneer er geen ruimte kan worden gevonden in Loenen, de uitbreiding buiten de gemeentegrenzen wordt gezocht. Mogelijk is dit een begin van verplaatsing van meer bedrijfsonderdelen.

#### *Argumentatie tegen verzoek Thomassen*

De bouw van een bedrijfshal van Thomassen aan de Voorsterweg komt niet overeen met het concentratiebeleid van bedrijfsactiviteiten op een bedrijfsterrein, staat op gespannen voet met de intenties van de ladder duurzame verstedelijking en past niet bij het overwegende agrarische gebruik en bestemming van dit gebied (zie ook beschrijving planologische situatie Voorsterweg in bijlage 4)

De omvang van de uitbreidingswens van Thomassen is zowel qua ruimtebeslag (ca. 2 ha) als hoogte (12m) erg groot voor een lokaal bedrijventerrein als Kieveen. Vestiging op de bijvoorbeeld de Ecofactorij ligt qua schaal en functie meer voor de hand.

De verkeersveiligheid van Kanaal Zuid is niet optimaal (hoge snelheden, hoge intensiteit, beperkt zicht). Extra vrachtverkeersbewegingen via het bestaande inrit van Thomassen afwikkelen heeft vanuit verkeersoptiek niet de voorkeur.

De vraag kan gesteld worden in hoeverre voorkomen kan worden dat er ondanks dat de hoofdontsluiting via bestaande bedrijfsperceel loopt, toch vrachtverkeer van en naar Thomassen wordt afgewikkeld via de Voorsterweg/Hoofdweg. De weg Kieveen is immers een openbare weg.

#### *Motive liften*

Dit bedrijf is gevestigd nabij de dorpskern aan de Beekbergerweg 5 (zie de bijgevoegde situatieschets B5-1). Het bedrijf heeft zich gespecialiseerd in nieuwbouw, renovatie en onderhoud van liftinstallaties. De huidige locatie is voor het bedrijf te klein geworden. Het bedrijf wil meer ruimte en zoekt een nieuwe bedrijfslocatie. Het gaat om een bedrijfskavel van 5.000m<sup>2</sup>. Bij het bedrijf werken momenteel 17 mensen. Door de uitbreiding neemt dit aantal naar verwachting toe tot 20 á 25 medewerkers.

#### *Argumentatie voor verzoek Motive*

Uw college heeft de ambitie uitgesproken het Apeldoornse bedrijfsleven waar mogelijk te faciliteren.

Bedrijventerrein Kieveen wordt in het kader van de bedrijvenprogrammering gehandhaafd, juist om ruimte te kunnen bieden aan bedrijfsvestiging/-uitbreiding van bedrijven uit Loenen en omgeving, zoals hierboven toegelicht. Dit vanwege behoud en versterking van de werkgelegenheid voor Loenen en omgeving.

### *Argumentatie tegen verzoek Motive*

De opdrachtgevers van Motive Liften zijn gevestigd in het hele land. Hoewel het een bedrijf uit Loenen betreft, is er vanuit haar klantenperspectief geen duidelijke binding met Loenen en omstreken.

#### **Samenvattend advies**

- De deadline in kader van NIEGG van 1 juli 2015 opschorten en actief meewerken aan een onderzoek hoe aan de uitbreidingswens van genoemde bedrijven het beste kan worden tegemoet gekomen. De grondhouding ten aanzien van vestiging op Kieveen is positief;
- Geen medewerking te verlenen aan de wens van Thomassen een nieuwe bedrijfshal te bouwen op het terrein aan de Voorsterweg;
- In overleg met Thomassen en Motive liften de bouwplannen verder uitwerken. Aspecten die o.a. aan de orde komen zijn: omvang en ligging bedrijfskavel binnen de uitbreiding van Kieveen, omvang en situering bebouwing op het kavel, ontsluiting, verkeersbewegingen etc. zodat er een goede basis ligt voor een bestemmingsplanprocedure;
- Het sluiten van een gronduitgiftecontract met Thomassen en Motive liften;
- Het opstellen van een ontwikkelingsvisie voor het resterende deel van het bedrijventerrein. Aspecten die o.a. aan de orde komen: de begrenzing van het uitbreidingsdeel (welke kavels volgen nog?), hoe ziet de ontsluiting eruit (realiseren van een nieuwe ontsluitingsweg naar de Hoofdweg, naast Thomassen ook Sonac ontsluiten via Kanaal Zuid?), omvang en vormgeving van flora en fauna compensatie, landschappelijke inpassing, waterafvoer en -berging etc.

#### **5. Maatschappelijk draagvlak**

De dorpsraad en de ondernemersvereniging zijn voorstander van behoud en versterking van werkgelegenheid door vestiging op – en de uitbreiding van Kieveen. Het merendeel van de direct omwonenden was niet tegen de uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen. Wel was er weerstand tegen de ontsluiting via de bestaande infrastructuur dan wel ontsluiting via een nieuw aan te leggen weg richting de Hoofdweg. De inschatting is dat dit nog niet veranderd is.

#### **6. Risico's**

- De landschappelijke inpassing van een bedrijfshal van 12m hoog vraagt om een goede motivering;
- Thomassen wil graag de nieuwe bedrijfshal ontsluiten via zijn bestaande bedrijfsperceel en uitweg aan Kanaal Zuid. Dat is gelet op het beperken van overlast voor omwonenden een prima voorstel. Garanties dat dit ook in praktijk zo functioneert zijn er (nog) niet. Het bedrijfskavel van Thomassen op Kieveen is namelijk ook ontsloten via de openbare weg. Dit vraagstuk wordt pregnanter bij eventuele verkoop/splitsing van de eigendommen van Thomassen waarbij de bedrijfslocatie aan Kanaal Zuid en de nieuwbouw op Kieveen in verschillende handen terecht zou komen. Hoe gaan de verkeersstromen dan?
- In hoeverre kan hard gemaakt worden dat Motive Liften is gebonden aan Loenen?
- Er zit spanning tussen de belangen van omwonenden en ecologie versus de belangen voor de bedrijfsactiviteiten en de gevolgen van die bedrijfsactiviteiten (geluid en verkeer). Deze komen in een te doorlopen bestemmingsplanprocedure samen.  
NB In een bestemmingsplanprocedure zijn conflicterende belangen eerder regel dan uitzondering. Gebleken is dat dit in het geval van de uitbreiding van Kieveen nadrukkelijk zo ervaren wordt en ook in procedures naar voren wordt gebracht. In het verleden heeft dit ook geleid tot vernietiging van een door de raad vastgesteld bestemmingsplan door de Raad van State. Dit is de reden dat dit specifiek wordt benoemd;
- Vertrek van genoemde bedrijven en werkgelegenheid uit Loenen.

## 7. Financiële paragraaf

Op 5 november 2013 is door het college van B&W besloten (CV 2013-520100) tot actieve grondpolitiek in het kader van de maatwerkaanpak bedrijventerrein Kieveen. Besloten is ook om risico's te beperken. Als kader is dan ook meegegeven dat de te maken kosten minimaal gedekt dienen te worden door de grondopbrengst van het kavel. Is daar geen zicht op dan wordt geen vervolg gegeven aan het proces. Dit is in lijn met de raadsbrief 'Beantwoording vragen n.a.v. PMA 4 oktober – Bedrijven Programmering' d.d. 8 oktober 2012'. In de brief wordt aangegeven dat de omvang van de vraag voldoende groot moet zijn, zodat de door de gemeente te maken kosten voor het bouw- en woonrijp maken worden gedekt door de opbrengsten van de gronduitgifte. Daarnaast heeft het college in 2013 besloten om zo vroeg mogelijk in het proces een uitgiftecontract te sluiten waar bovenstaande uitgangspunten in zijn verwerkt. Uitsluiten van risico's bij een actieve rol van de gemeente is echter nooit helemaal mogelijk.

De gronduitgifteprijs bedraagt \* . Dit bedrag is exclusief btw en gebaseerd op prijspeil 2015. Met de verkoop van 2,5 ha bedrijfsterrein is \* aan grondopbrengst gemoeid. Het saldo van opbrengsten en kosten is nog niet bekend omdat dit afhankelijk is van de planvorming en te maken kosten. Op basis van globale berekeningen kan worden aangenomen dat er een positief effect is en de verliesvoorziening afneemt. Zodra er meer zicht is op de planontwikkeling kunnen de financiële effecten beter in beeld worden gebracht.

### Wachtkamerstatus i.r.t. de getroffen verliesvoorziening

Voor bedrijventerrein Kieveen is in het kader van de wachtkamerstatus een financiële voorziening getroffen. Deze verliesvoorziening bedraagt per 1-1-2015 \* . Deze voorziening wordt jaarlijks bijgesteld in het kader van de MPG. Van invloed op het handhaven van deze verliesvoorziening is dat of er al dan niet sprake is van een stellig voornemen tot ontwikkeling. Er is een stellig voornemen tot ontwikkeling van dit grondbedrijfcomplex (project) dat het handhaven van de verliesvoorziening rechtvaardigt.

### Dekking van de voorbereidingskosten

Er geldt voor dit grondbedrijfcomplex een 'reëel en stellig voornemen tot ontwikkeling'. Om die reden kunnen de te maken (apparata-)kosten op het grondbedrijfcomplex worden geboekt.

## 8. Communicatie van het besluit

- De genoemde bedrijven mondeling en schriftelijk informeren en conform afspraak zo spoedig mogelijk overgaan tot contractvorming;
- De omwonenden, dorpsraad en BKA Loenen/LoMiVe informeren dat dit project weer wordt opgepakt;
- Via een raadsbrief de gemeenteraad informeren over het besluit van B&W om vervolg te geven aan het project Kieveen. Een conceptbrief is opgenomen in bijlage 7.

## 9. Realisatie van het besluit

Afstemming met partners binnen Stedendriehoek, ambtelijk en bestuurlijk met provincie. Een interne projectgroep opstarten die zich gaat bezig houden met een goede inpassing en met de beoordeling van de bouwplannen, het opstellen van een ontwikkelingsvisie voor Kieveen als totaal en contractvorming met genoemde bedrijven.





---

## Uittreksel uit de openbare notulen van de B&W-vergadering

---

Gehouden op: 12-11-2013  
Nr. 2013/46  
PB nr. 2013-520100

Origineel aan: Projecten  
Afdruk aan: \*  
d.d. 18-11-2013

---

5. Vervolg wachtkamerstatus uitbreiding bedrijventerrein Kieveen

Voorstel eenheid Projecten:

Het college besluit conform het voorstel

1. Beëindigen van de bestemmingsplanprocedure voor de grootschalige uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen;
2. als onderdeel van de wachtkamerstatus kiezen voor een maatwerkplanpak waarbij onderzocht wordt hoe tegemoet kan worden gekomen aan de uitbreidingsbehoefte van één bedrijf;
3. als gemeente actief betrokken te blijven bij de ontwikkeling van het terrein, en als gevolg daarvan de (apparaat-)kosten en opbrengsten te laten lopen via het grondbedrijf (complex Kieveen)
4. in het kader van het beheersen van risico's de voorwaarde stellen dat met deze ontwikkeling gepaard gaande kosten minimaal gedekt worden door de grondopbrengsten en zo vroeg als mogelijk is tot contractvorming over te gaan om verwachtingen over en weer vast te leggen;
5. de directie van het bedrijf, de dorpsraad, de ondernemersvereniging en gemeenteraad actief informeren over de beëindiging van de bestemmingsplanprocedure en het opstarten van de maatwerkplanpak als onderdeel van de wachtkamerstatus.



# Collegevoorstel

Auteur *	Datum	
	5-11-13	*
Leidinggevende *	Datum	
	5/11/13	*
Manager *	Datum	
	06/11 2013	*
Portefeuillehouder *	Programwethouder	
" *	n.v.t.	
Presidium/PMA/Raad ja	Behandelveorstel:	
	actieve informatie(plicht)	
Voorgesteld besluit	bespreken	

C

  
 Gemeente **Apeldoorn**  
 Projecten

Registratienummer  
 2013-520100  
 Datum  
 05-11-2013

Paraaf deponeren

notulen van 12-11-13  
 no 2013/46  
 zie punt 5

Beslissing burgemeester en wethouders								
	B	W	W	W	W	W	W	S
		*	*	*	*	*	*	
Akkoord								
Bespreken								✓

Aantekeningen/vragen

Betrokken eenheden  
 V&G, R.L.

## Vervolg wachtkamerstatus uitbreiding bedrijventerrein Kieveen

Voorstel eenheid Projecten:

1. Beëindigen van de bestemmingsplanprocedure voor de grootschalige uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen;
2. als onderdeel van de wachtkamerstatus kiezen voor een maatwerk aanpak waarbij onderzocht wordt hoe tegemoet kan worden gekomen aan de uitbreidingsbehoefte van één bedrijf;
3. als gemeente actief betrokken te blijven bij de ontwikkeling van het terrein, en als gevolg daarvan de (apparatuur-)kosten en opbrengsten te laten lopen via het grondbedrijf (complex Kieveen)
4. in het kader van het beheersen van risico's de voorwaarde stellen dat met deze ontwikkeling gepaard gaande kosten minimaal gedekt worden door de grondopbrengsten en zo vroeg als mogelijk is tot contractvorming over te gaan om verwachtingen over en weer vast te leggen;
5. de directie van het bedrijf, de dorpsraad, de ondernemersvereniging en gemeenteraad actief informeren over de beëindiging van de bestemmingsplanprocedure en het opstarten van de maatwerk aanpak als onderdeel van de wachtkamerstatus.

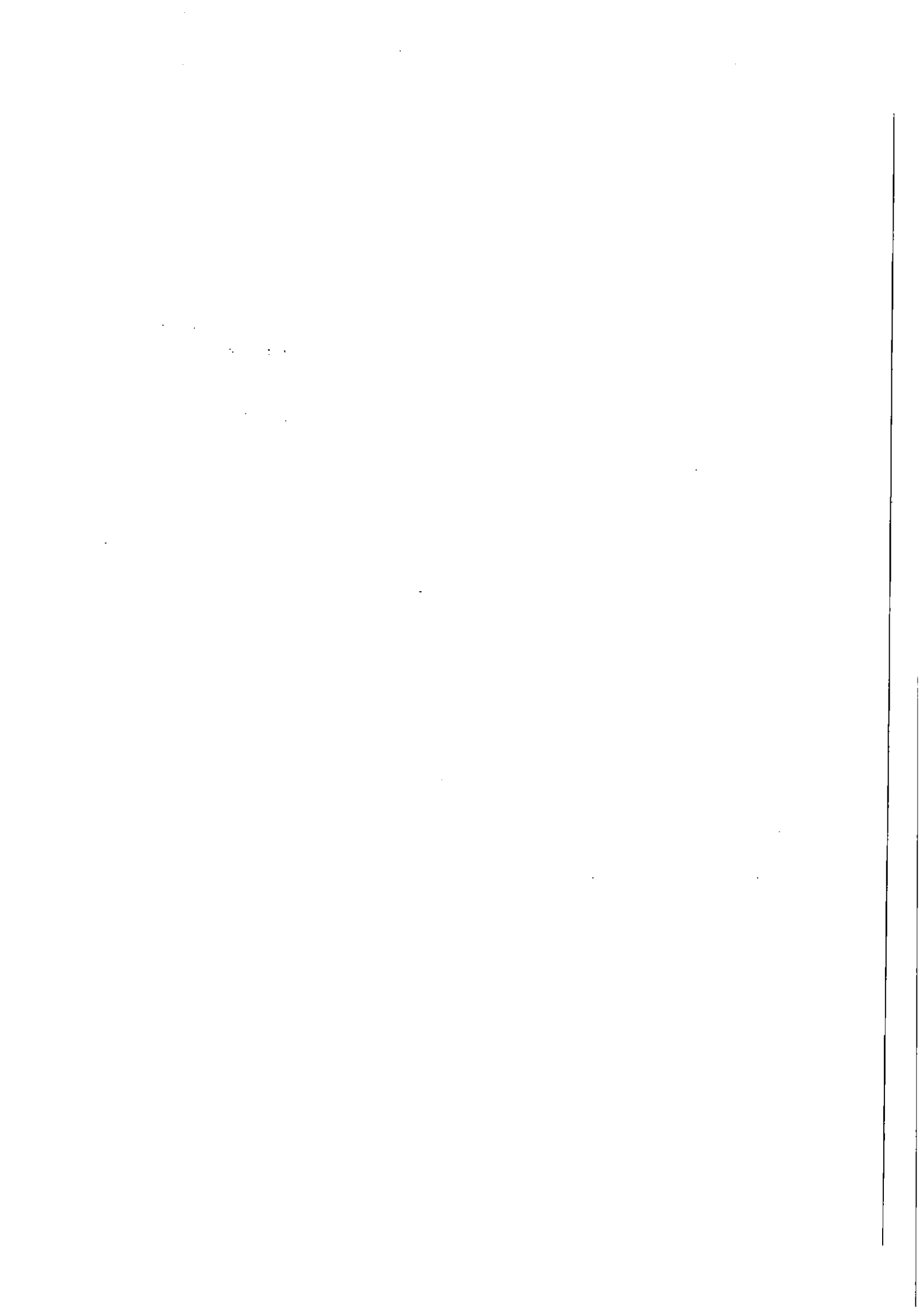
### Openbaarheid

- voorstel/besluit openbaar
- toelichting openbaar
- bijgevoegde stukken openbaar
- situatieschets
- raadsbrief okt 2012
- IM analyse behoefteonderzoek

### Afschrift aan

V: secr. Eenheid Projecten, \* \* \* \* \*

N: idem



# Toelichting

## Inleiding

### Beslispunten en onderbouwing

1. Beëindigen van de bestemmingsplanprocedure voor de uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen;
2. als onderdeel van de wachtkamerstatus kiezen voor een maatwerk aanpak waarbij onderzocht wordt hoe tegemoet kan worden gekomen aan de uitbreidingsbehoefte van één bedrijf;
3. als gemeente actief betrokken te blijven bij de ontwikkeling van het terrein, en als gevolg daarvan de (apparats-)kosten en opbrengsten te laten lopen via het grondbedrijf (complex Kieveen)
4. in het kader van het beheersen van risico's de voorwaarde stellen dat met deze ontwikkeling gepaard gaande kosten minimaal gedekt worden door de grondopbrengsten en en zo vroeg als mogelijk is tot contractvorming over te gaan om verwachtingen over en weer vast te leggen;
5. de directie van het bedrijf, de dorpsraad, de ondernemersvereniging, de indieners van een inspraakreactie en de gemeenteraad actief informeren over de beëindiging van de bestemmingsplanprocedure en het opstarten van de maatwerk aanpak als onderdeel van de wachtkamerstatus.

### Wachtkamer status Kieveen

De gemeenteraad heeft oktober 2012 ingestemd met de wachtkamerstatus voor de uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen in Loenen. Tegelijkertijd is ingestemd met de wachtkamerstatus van Ecofactorij2. Over de wachtkamerstatus van Ecofactorij2 vindt separate besluitvorming en informatievoorziening plaats.

De uitbreiding van het bedrijventerrein Kieveen beslaat ca. 8 ha. In de raadsbrief van 8 oktober 2012 is nadere informatie over de wachtkamerstatus van Bedrijventerrein Kieveen gegeven. Deze informatie heeft betrekking op de bestemmingsplanprocedure. Onder andere is meegedeeld dat er gesprekken volgen met de door de dorpsraad Loenen aangedragen vijftal gegadigden voor het terrein. Aangegeven is dat het college deze informatie mee zal wegen bij het maken van een definitieve keuze over het vervolg van het bestemmingsplan bedrijventerrein Kieveen.

### Gesprekken met vijf mogelijk belangstellende partijen

Eind 2012 en begin 2013 zijn gesprekken gevoerd met vijf mogelijk belangstellende partijen. Belangstelling is bij deze vijf bedrijven inderdaad aanwezig maar er is slechts één bedrijf dat heeft aangegeven deze belangstelling op korte termijn om te kunnen en willen zetten naar het ondertekenen van een gronduitgiftecontract. Het betreft in dit geval een uitbreiding van een bedrijf dat momenteel op het bestaande Kieveen is gevestigd. De uitbreidingsbehoefte van dit bedrijf beslaat ca. 1,5 ha. Op bijgevoegde kaart is een indicatie van de voorkeurslocatie weergegeven.

Bij de overige belangstellenden is de uitbreidingsbehoefte nu nog niet concreet/urgent en speelt dit pas over ca. 5 jaar en/of is verplaatsing gekoppeld aan de verkoop/transformatie van de achter te laten locatie.

### Wat betekent dit voor het vervolg van het bestemmingsplan Kieveen?

Begin 2012 is een voorontwerp bestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak. Dit bestaat uit een eindbestemming voor reguliere kavels en woon/werk kavels ter grootte van 5 ha en een wijzigingsbevoegdheid voor het resterend deel van 3 ha.

Geconcludeerd kan worden dat het voorontwerp bestemmingsplan en de recent aangetoonde concrete behoefte niet overeenkomen. Dat betekent dat momenteel een bestemmingsplan dat toeziet op een grootschalige uitbreiding ook in juridische zin niet haalbaar is. Te meer nu in oktober 2012 met het introduceren van de SER<sup>1</sup>-ladder van duurzame verstedelijking, meer

nadruk wordt gelegd op het aantonen van de behoefte. Zie ook de bijgevoegde IM waarin wordt ingegaan op de SER-ladder en het behoefteonderzoek. Voorgesteld wordt geen vervolg te geven aan het voorontwerp bestemmingsplan Kieveen maar via maatwerk (in deze een partiële herziening van het bestemmingsplan) medewerking te verlenen aan de uitbreidingswens van het genoemde bedrijf. Dit met het oog op behoud en versterking van de werkgelegenheid voor Loenen en omgeving. Indien zich op termijn opnieuw gegadigden melden voor de vestiging op Kieveen kan op soortgelijke wijze per geval maatwerk worden verleend. NB als de (economische) omstandigheden het op termijn toelaten wordt ook een meer grootschalige uitbreiding niet uitgesloten.

### **Ontsluiting**

De ontsluiting van bedrijventerrein Kieveen heeft in het bestemmingsplanproces altijd veel aandacht gekregen. Niet zo zeer de uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen stond bij omwonenden ter discussie maar wel de manier waarop het terrein zou worden ontsloten. Onderdeel van de begin 2012 voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen is een ontsluiting via een nieuw aan te leggen weg op de Hoofdweg. Op basis van de verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein en gelet op een integrale afweging van kosten, geluidshinder, veiligheid etc. verdiende deze nieuwe aansluiting de voorkeur. Nu een grootschalige uitbreiding van het bedrijventerrein vooralsnog niet aan de orde is en er sprake is van de vestiging van één bedrijf wordt voorgesteld te onderzoeken of gebruik kan worden gemaakt van de (op te waarderen) bestaande infrastructuur. Voorgesteld wordt, indien zich in de toekomst gegadigden melden, op vergelijkbare wijze een afweging te maken of er, gebruik makend van de bestaande (op te waarderen) infrastructuur, sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare oplossing. Is dit niet langer het geval dan komt een ontsluiting via een nieuw aan te leggen weg, die rechtstreeks op de Hoofdweg aansluit, in beeld. De financiering van deze weg is een belangrijk aandachtspunt. Het is niet reëel om alle kosten dan toe te rekenen aan de bedrijven die bij dit omslagmoment betrokken zijn.

### **Rolneming Gemeente: actief versus faciliterend**

De rol van de gemeente in het project Kieveen is altijd actief geweest. Dat betekent dat de gemeente Apeldoorn voor eigen rekening en risico de gronden aankoopt, bouw- en woonrijp maakt en grond tegen een bouwrijpe bedrijfskavelprijs verkoopt. Een meer grootschalige ontwikkeling van Kieveen wordt gelet op het voorgaande nu niet meer geadviseerd. Wellicht past bij deze andere ontwikkelstrategie in plaats van een actieve rol een faciliterende rol van de gemeente. Als gekozen wordt voor een faciliterende rol dan komen alle bij de uitbreiding van Kieveen betrokken kosten voor rekening en risico van het bedrijf dat een verzoek doet tot medewerking aan de uitbreiding. Dit is inclusief de verwerving van de grond. Normaal gesproken heeft de gemeente een faciliterende rol als er een verzoek tot ontwikkeling op particulier terrein wordt ingediend. In dit geval is de gemeente de grondeigenaar en zal, in dit scenario, eerst de grond tegen de marktwaarde verkocht moeten worden (waarde van ruwe bouwgrond). Vervolgens dient een anterieure kostenverhaalovereenkomst te worden gesloten met het bedrijf ter dekking van de apparaatskosten, leges bestemmingsplan, kosten van de aanleg/aanpassingen openbare ruimte, etc.

De voor- en nadelen van een actieve vs. faciliterende rol van de gemeente zijn hieronder weergegeven:

- Het risico in geval van een faciliterende rol is aanwezig dat het bedrijf grond koopt waarop uiteindelijk niet gebouwd kan worden. Bijvoorbeeld doordat de wijziging van het bestemmingsplan sneuvelt als gevolg van bezwaren uit de omgeving. De vraag is of een bedrijf dan bereid is om op voorhand over te gaan tot aankoop van deze locatie;
- De aanpassing van de infrastructuur is een belangrijke kostenpost. Als er in de toekomst meer uitgaves volgen dan profiteren deze in belangrijke mate van de werkzaamheden die in het kader van de eerste kavel zijn uitgevoerd. Bij een actieve rol is het gemakkelijker deze kosten eerlijk te verdelen over de partijen die er ook bij gebaat zijn;
- Dit geldt ook voor het nu al treffen van een financiële voorziening als op termijn het

kosten dan toe te rekenen aan de bedrijven die bij dit omslagmoment betrokken zijn. Een uitwerking van dit voorstel op welke wijze een financiële voorziening te kunnen treffen ter dekking van in de toekomst te maken kosten voor de ontsluiting maakt onderdeel uit van het onderzoek. Over de resultaten van dit onderzoek wordt B&W zodra het onderzoek is afgerond geïnformeerd;

- Als gemeente hebben wij de afgelopen jaren veel kennis en ervaring opgedaan met dit complexe plan(gebied). Bij een andere rol-neming bestaat de kans dat deze kennis en ervaring niet optimaal benut wordt c.q. werk dubbel wordt gedaan;
- Bij een faciliterende rol draagt de gemeente geen risico. Dat is een belangrijk voordeel t.o.v. de actieve rol. Daartegenover staat dat er ook geen winst is als de grondopbrengst door uitgifte bedrijfskavel groter zijn dan de te maken kosten  
NB Op basis van de nu bekende gegevens is hiervan geen inschatting te maken.

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld een actieve rol als gemeente te blijven spelen. Wel wordt geadviseerd om risico's te beperken. Voorgesteld wordt dan ook om als kader mee te geven dat de te maken kosten minimaal gedekt worden door de grondopbrengst van het kavel. Is dit niet het geval dan wordt geen vervolg gegeven aan het onderzoek. Dit is in lijn met de raadsbrief 'Beantwoording vragen n.a.v. PMA 4 oktober – Bedrijven Programmering' d.d. 8 oktober 2012. In de brief wordt aangegeven dat de omvang van de vraag voldoende groot moet zijn, zodat de door de gemeente te maken kosten voor het bouw- en woonrijp maken worden gedekt door de opbrengsten van de gronduitgifte.

Daarnaast wordt geadviseerd om zo vroeg mogelijk in het proces een uitgiftecontract te sluiten waar bovenstaande uitgangspunten in zijn verwerkt.

Uitsluiten van risico's bij een actieve rol is echter nooit helemaal mogelijk.

#### **Wachtkamerstatus i.r.t. de getroffen voorziening**

Onderdeel van de wachtkamerstatus is het treffen van een financiële voorziening. Deze voorziening bedraagt \* Hoewel een grootschalige uitbreiding van Kieveen niet langer actueel is, is er wel zicht op de uitgifte van een eerste bedrijfskavel. In de toekomst worden verdere kaveluitgiftes ook niet uitgesloten. Hiermee samenhangend wordt geadviseerd de getroffen financiële verliesvoorziening in stand te houden maar wel jaarlijks te monitoren (TURPA / MPG) of de wachtkamerstatus (en daarmee het stellig voornemen tot ontwikkeling) gegeven de marktomstandigheden nog aanpassing behoeft. Dit kan invloed hebben op het handhaven van de genoemde verliesvoorziening.

#### **Planning**

Na besluitvorming start het onderzoek of en zo ja hoe de uitbreiding van het bedrijf kan worden vormgegeven. Als er sprake is van een ruimtelijk en financieel verantwoorde ontwikkeling volg contractvorming en start van de partiele herziening van het bestemmingsplan. Nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft volgt het bouw- en woonrijp maken. Aansluitend kan het kavel worden geleverd en start de bouw. Nadat het onderzoek is afgerond kan een meer gedetailleerde planning worden gegeven. Inschatting nu is dat de doorlooptijd ca. 2 jaar bedraagt.

#### **Communicatie**

Tegen het voorontwerp bestemmingsplan uitbreiding Kieveen is een zevental inspraakreacties ingediend. Voorgesteld wordt hen te berichten dat geen vervolg wordt gegeven aan dit voorontwerp bestemmingsplan.

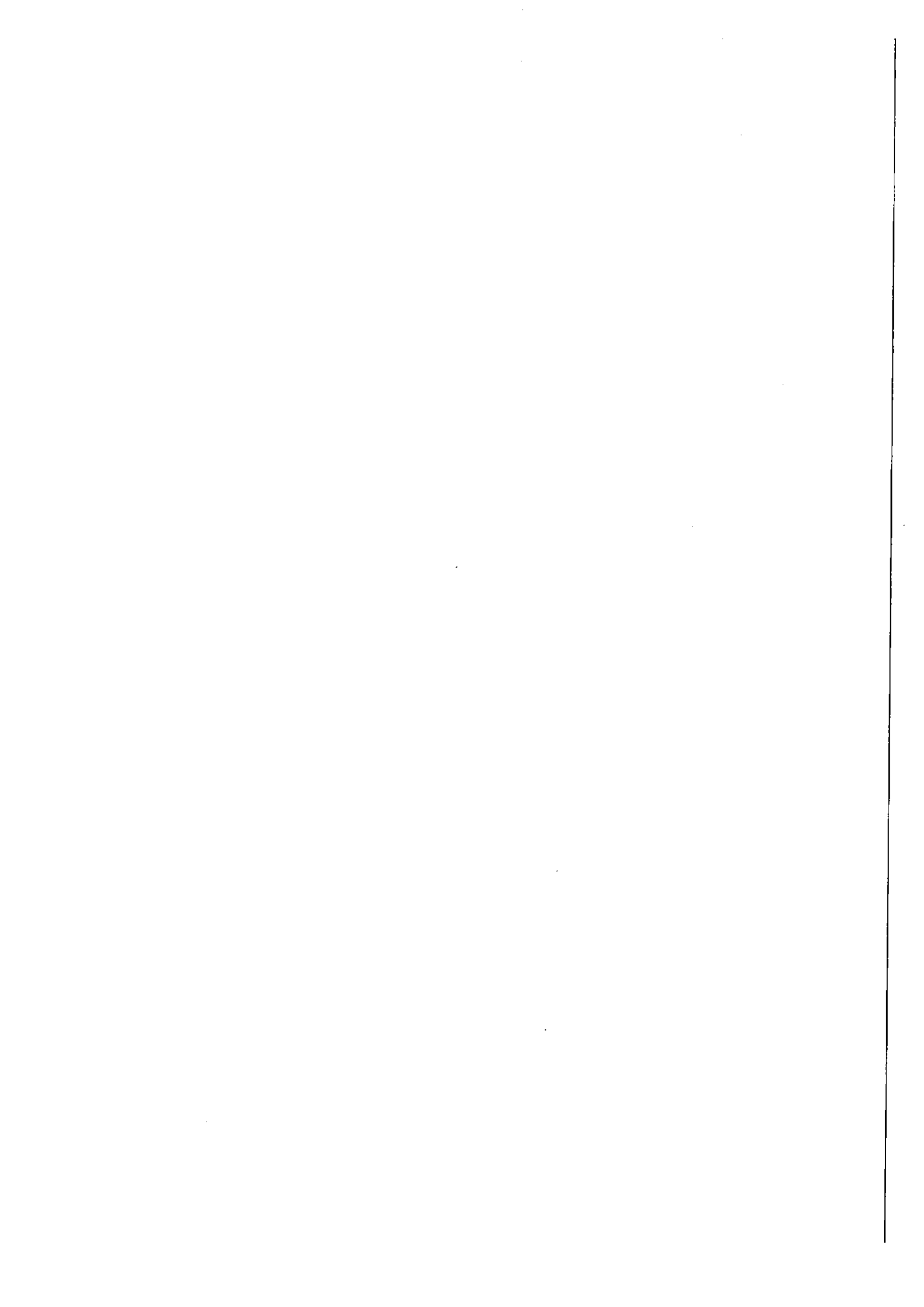
In de eerder aangehaalde raadsbrief is afgesproken de Gemeenteraad actief te informeren.

Voorgesteld wordt dit collegevoorstel/-besluit ter kennisname te brengen van de raad.

Voorgesteld wordt kort na de besluitvorming de dorpsraad, de ondernemersvereniging en de ondernemer op de hoogte te brengen van dit besluit.

De direct omwonenden worden te zijner tijd via de gebruikelijke weg geïnformeerd in het kader van de partiele herziening.

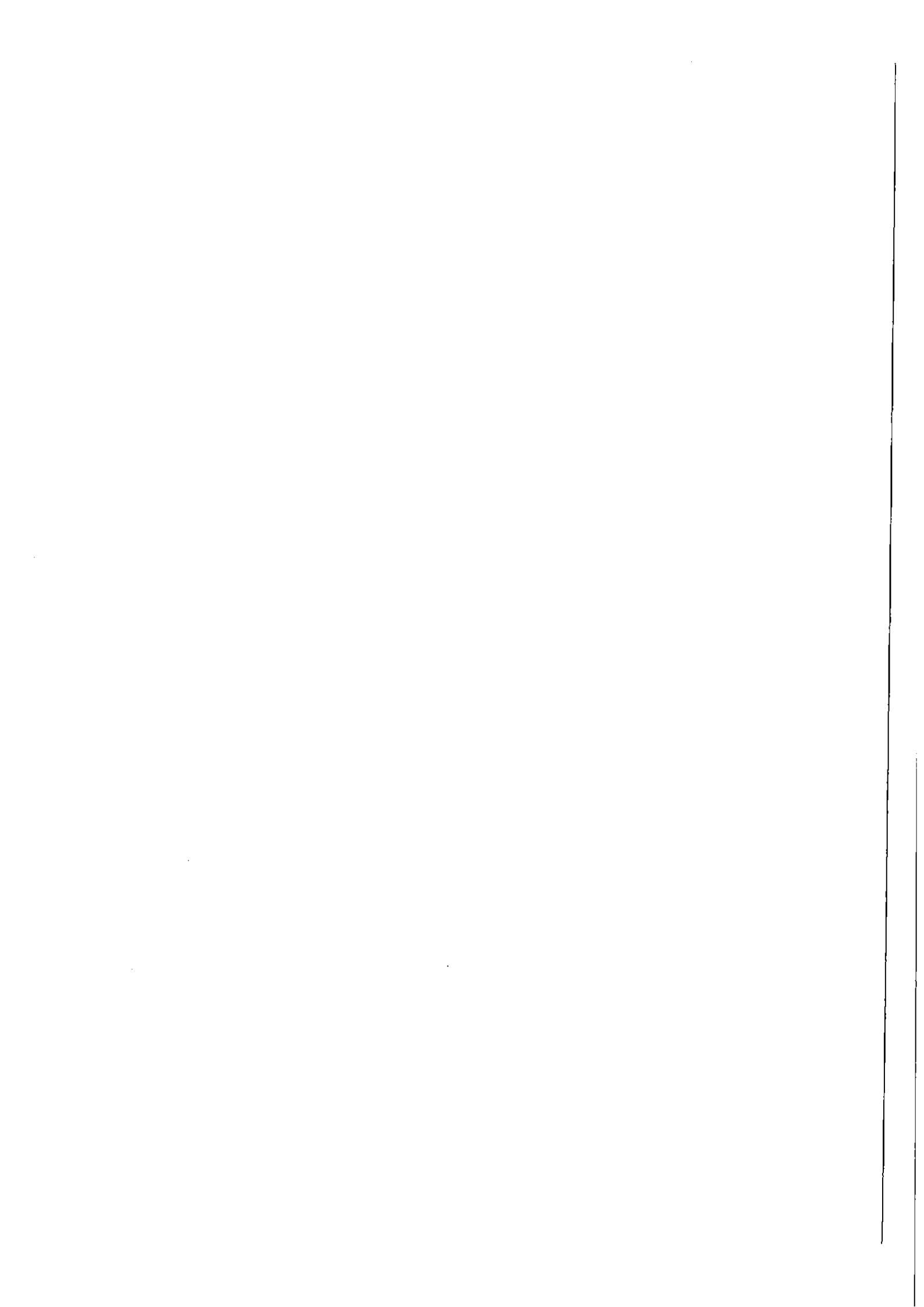
\* Geanonimiseerd op grond art 5.1 lid 2b WOO.





Indicatie van de locatie van het kavel op het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein Kieveen





## Openbaar

Burgemeester en  
wethouders

Het raadspresidium

Telefoon 14 055  
Doorkiesnummer

Telefax  
(055) 580 1166

E-mail \*

Datum  
8 oktober 2012

Uw brief d.d.

Ons kenmerk

Betreft  
Beantwoording vragen n.a.v. PMA 4 oktober -- Bedrijven  
Programmering

Geachte leden,

Op donderdag 4 oktober is in de PMA het onderwerp programmering bedrijventerreinen behandeld. Tijdens de behandeling is er door de portefeuillehouder toegezegd u nader schriftelijk te informeren over de volgende punten:

1. Hoe ziet het juridisch planologisch regime van de bedrijventerreinen met een wachtkamerstatus (Ecofactorij II en Kieveen) er uit?;
2. a) Hoe is de ontsluiting van Kieveen opgenomen in de plannen?  
b) Maken de kosten voor de ontsluiting van Kieveen onderdeel uit van de kosten die door middel van de gronduitgifte moeten worden gedekt?
3. Pas indien nodig het raadsvoorstel aan n.a.v. de beantwoording onder 1.

### Vooraf

Alvorens wordt ingegaan op de bovenstaande vragen willen wij graag kort stilstaan bij de achtergrond van de bedrijventerrein programmering. Er is gestreefd naar een optimaal evenwicht tussen de markt vraag en beschikbare middelen. Uit dit proces vloeien keuzes die ervoor moeten zorgen dat Apeldoorn op een verantwoorde wijze ruimte kan bieden aan alle type van bedrijven om zo een sterke economische en werkgelegenheidspositie te houden. Vanuit deze gedachte is de voorkeur voor het 'wachtkamerscenario' uitgesproken. De essentie hiervan is dat vanuit financieel perspectief behoedzaam wordt geopereerd, maar dat vanuit ruimtelijk en economisch perspectief snel geschakeld kan worden als zich een concrete vraag voordoet. Dit betekent, financiële pijn nu nemen en het juridisch planologische regime zo vorm geven dat ondanks de ingeschatte vraag deze procedures wel doorgang kunnen vinden en de gemeente klaar is voor de toekomst.

De door u aangedragen punten en vragen over het juridisch planologisch regime in relatie tot de wachtkamerstatus en de ontsluiting van bedrijventerrein Kieveen zijn van belang maar staan de besluitvorming over de programmering van bedrijventerreinen naar onze mening niet in de weg.

Behandeld door: \*  
Bijlage(n): plankaart voorontwerp bestemmingsplan Kieveen

Postbus 9033  
7300 ES Apeldoorn  
Bezoekadres  
Stadhuis Marktplein 1

Hieronder wordt ingegaan op de vragen.

#### **Ad 1. Juridisch planologisch regime van bedrijventerreinen met een wachtkamerstatus**

##### ***Wachtkamerstatus i.r.t. bestemmingsplanprocedure Kieveen***

Begin dit jaar is het voorontwerp bestemmingsplan Kieveen in procedure gebracht. Dit voorontwerp bestond, voor wat betreft de uitbreiding van Kieveen, uit een gedeelte met een eindbestemming 'bedrijventerrein' (ca. 5 ha) en een gedeelte met een wijzigingsbevoegdheid van 'agrarisch met landschappelijke waarde' naar 'bedrijventerrein' (ca. 3 ha). De plankaart is in de bijlage opgenomen.

T.a.v. de vraag naar bedrijventerrein Kieveen is in de notitie programmering bedrijventerreinen de nodige voorzichtigheid in acht genomen. Dit heeft geresulteerd in de wachtkamerstatus en een waardering van de grond tot Huidige Marktwaarde (HMW).

Er wordt echter niet gesteld dat er helemaal geen vraag meer is naar bedrijventerrein Kieveen. Een bepaalde vraag naar kavels op dit bedrijventerrein ligt in de lijn der verwachting. Zeker als een uitgifteperiode van tien jaar in acht wordt genomen. Dit sluit ook aan bij de inspraakreactie van de dorpsraad Loenen. De dorpsraad heeft tijdens de bespreking afgelopen donderdag aangegeven een vijftal concrete gegadigden voor bedrijventerrein Kieveen te kennen.

Het college neemt deze informatie ter harte bij het maken van een definitieve keuze over het vervolg van het bestemmingsplan bedrijventerrein Kieveen. De meest gerede weg lijkt op basis van een eerste juridische verkenning, om de uitbreiding van het bedrijventerrein Kieveen volledig als wijzigingsbevoegdheid in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen. Dit om als er zich een gegadigde meldt zo spoedig mogelijk tot een bouwtitel te komen. Zodra wij alle relevante (juridische) mogelijkheden hebben beoordeeld, kan een definitieve keuze worden gemaakt over het toe te passen juridische planologisch regime. Het spreekt voor zich dat wij u op dat moment actief informeren.

##### ***Wachtkamerstatus i.r.t. bestemmingsplanprocedure Ecofactorij II***

Met uitzondering van de grondpositie is de planjuridische status van het project Ecofactorij II vergelijkbaar met bedrijventerrein Kieveen. Het ligt in de rede om ook voor dit bedrijventerrein Ecofactorij II te onderzoeken of een wijzigingsbevoegdheid in het ontwerp bestemmingsplan tot de mogelijkheden behoort. Het snel kunnen schakelen als er zich vraag aandient speelt net als bij Kieveen een belangrijke rol. Het spreekt van zelf dat de juridische planologische procedure voor de wachtkamer status van Ecofactorij II aan u zal worden voorgelegd.

#### **Ad 2. Ontsluiting bedrijventerrein Kieveen**

2a) In het voorontwerp bestemmingsplan Kieveen is een rechtstreekse nieuwe aansluiting op de Hoofdweg opgenomen. Over de ontsluiting van Kieveen heeft het college u voorafgaand aan het in procedure brengen van het voorontwerp bestemmingsplan in 2010 geconsulteerd. Diverse omwonenden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt tijdens deze consultatie in te spreken. Een meerderheid van uw raad heeft aangegeven de door het college voorgestelde ontsluitingsvariant te steunen. Daarop is in het voorontwerp bestemmingsplan deze nieuwe rechtstreekse aansluiting op de Hoofdweg opgenomen. Vooralnog zien wij geen aanleiding om af te wijken van de wijze van ontsluiten van Kieveen zoals is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Op basis van een eerste juridische verkenning wordt in plaats van een eindbestemming 'verkeer' deze als wijzigingsbevoegdheid in het ontwerp bestemmingsplan

Kieveen opgenomen. Mocht de wijze van ontsluiten dan wel het toe te passen juridische planologische regime wijzigen dan spreekt het voor zich dat wij u actief zullen informeren.

2b) Aanvullende voorwaarde vanuit het perspectief van financiële behoedzaamheid is dat niet direct en 'automatisch' wordt over gegaan wordt tot het bouwrijp maken van dit terrein. Onder bouwrijp maken wordt ook verstaan de kosten die moeten worden gemaakt voor de ontsluiting van het terrein. Gesteld is dat de omvang van de vraag voldoende groot moet zijn zodat de door de gemeente te maken kosten voor het bouwrijp maken (incl. de ontsluiting) worden gedekt door de opbrengsten van de gronduitgifte.

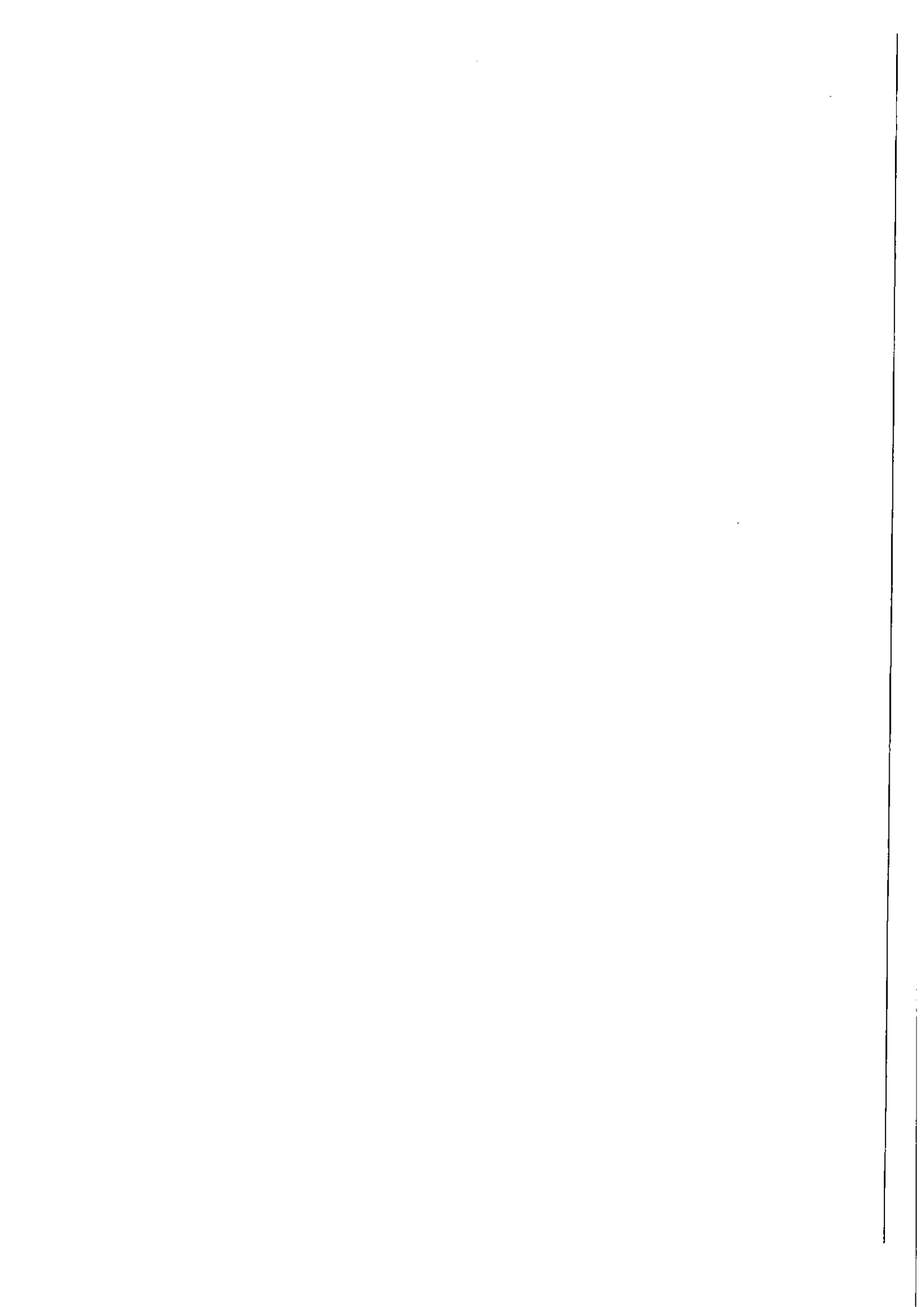
**Ad 3. Tekstuele aanpassing toelichting raadsvoorstel**

Aan het eind van tekstblok 2 'Inhoud voorstel' de zin "De ruimtelijke procedure wordt in dit stadium niet afgerond" vervangen door: " De juridische planologische procedures voor de wachtkamer status van Kieveen en Ecofactorij II worden nog aan u voorgelegd"

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,  
namens hen,

\*



## Interne mededeling

Aan

1

\*

Projecten

Van

\*

Telefoon

\*

E-mail

\*

Datum

Juni 2013

Kopie aan

Betreft

behoefte onderzoek bedrijventerrein Kieveen

Onderdeel van een bestemmingsplanprocedure is het aantonen van de economische uitvoerbaarheid. In kader van een voorgenomen ontwikkeling van een bedrijventerrein hangt de economische uitvoerbaarheid nauw samen met de marktvrage en hoe deze vrage zich verhoudt met het aanbod. Met ingang van 1 oktober 2012 treedt het gewijzigde artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening in werking. Dit artikel wordt aangevuld met de verplichting om bij stedelijke ontwikkeling (waaronder bedrijventerreinen) de SER-ladder van duurzame verstedelijking toe te passen. Stap 1 van de SER ladder begint bij de volgende vrage:

"voorziet de geplande ontwikkeling in een behoefte binnen de regio aan deze voorziening, of aan woningen in dit segment of aan een bedrijventerrein van deze milieucategorie?"

Met andere woorden in de toelichting op het bestemmingsplan moet een verantwoording worden gegeven of de ontwikkeling antwoord geeft op (onderbouwde) behoefte en past binnen de gestelde programmering. Indien de behoefte niet kan worden onderbouwd dan wel in geval er geen of onvoldoende programma is voor het bedrijventerrein, is het plan op dat moment niet uitvoerbaar.

Op verschillende momenten en op verschillende manieren is onderzoek naar de behoefte gedaan. Hieronder een korte samenvatting afgesloten met een conclusie:

### Enquêteonderzoek onder ondernemers uit Loenen e.o. in 2008

Dit onderzoek, uitgevoerd door adviesbureau Oranjewoud, bestond uit het toesturen van een schriftelijke vragenlijst naar 200 bedrijven in de directe omgeving van Loenen. Twintig bedrijven gaven aan behoefte te hebben aan nieuwe bedrijfsruimte op de middellange termijn (< 5 jaar). Dit leverde een totale ruimtevrage op van 3,9 ha.

Enquête onderzoeken zoals door Oranjewoud zijn uitgevoerd zijn moment opnames en sterk afhankelijk van de economische vooruitzichten en marktontwikkelingen in de branches. Ook is de doelgroep bedrijven in aantal beperkt. De kans dat herhalingsonderzoek een afwijkend beeld oplevert is groot.

In het voorjaar 2009 is door relatiebeheerders van het team EZ een bezoek gebracht aan een aantal bedrijven die volgens het Oranjewoud onderzoek behoefte hebben aan de meeste ruimte op Kieveen. Uit deze korte inventarisatie bezoeken komt een maximaal behoefte van 3 ha. tot 2015. Voorwaarde is dan wel dat deze bedrijven verplaatsingsbesluiten gaan nemen en deze investering kunnen financieren. Na 2015 zal de vrage naar verwachting zeer beperkt zijn. Daar

komt bij dat voor een aantal bedrijven de uitbreiding/verplaatsing niet persé op Kieveen hoeft plaats te vinden omdat hun markt breder is.

*Conclusie EZ (medio 2010):*

Het gaat om een beperkt aantal bedrijven. Dit maakt de conclusies van het onderzoek kwetsbaar.

*Aanvulling 2013:* Herhaling van de enquête wordt niet geadviseerd. Er is sterke twijfel of de uitkomsten van de enquête een betrouwbare afspiegeling is van de daadwerkelijke behoefte.

#### **Onderzoek STEC oktober 2012**

In het kader van de bedrijvenprogrammering is behoefte onderzoek uitgevoerd. De nadruk lag op het stedelijk gebied. Desgevraagd heeft STEC aangegeven dat dit onderzoek ook van toepassing is op Loenen e.o. /Kieveen. Conclusie: STEC

- *Vervangingsvraag schatton we in op 40 hectare tot 2029*
- *Ga daarom uit van een gemiddelde uitgifte tot 2029 van circa 5 tot 6 hectare per jaar*
- *Ten slotte: reken u niet rijk!*

#### **Intervlew/gesprek met vijf potentiële kandidaten voor Kieveen**

Eind 2012 en begin 2013 zijn gesprekken gevoerd met vijf potentiële kopers van een bedrijfskavel op Kieveen. Dit op voorspraak van de dorpsraad Loenen. Conclusie is dat er één bedrijf is dat concrete plannen heeft om, op korte termijn uit te breiden.

#### **Conclusie:**

De noodzaak om de behoefte van de geplande ontwikkeling aan te tonen is per oktober 2012 met het introduceren van de SER ladder verder aangescherpt. Het onderzoek dat betrekking heeft op Kieveen is gedateerd en er zijn daarom sterke twijfels bij de representativiteit. Recent onderzoek op groter schaalniveau toont ruimte aan maar ook dan is voorzichtigheid geboden. Recente 'Keukentafel' gesprekken met enkele bedrijven uit Loenen levert niet het beeld op dat er anno 2013, op enige schaal, concrete behoefte is aan een uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen.



## POLITIEKE MARKT APELDOORN

Voorzitter: \*  
 Secretaris: \*  
 Notulist: \*

---

Onderwerp Vervolg wachtkamerstatus uitbreiding bedrijventerrein Kieveen  
 Datum 9 januari 2014  
 Tijdstip 20.00 – 21.00 uur  
 Plaats Moriaen

---

### Aanwezia:

\* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*  
 \* \* \* \* \*

### Doel van de activiteit

Bespreken van het collegevoorstel voor het vervolg van de wachtkamerstatus uitbreiding bedrijventerrein Kieveen met de portefeuillehouder.

### Opening

*De voorzitter* opent de vergadering en heet iedereen welkom. Daar de VVD heeft gevraagd om agendering van dit actiepunt zal \* na de inspraak als eerst het woord krijgen. De voorzitter geeft aan dat drie personen hebben aangegeven dat zij gebruik willen maken van de mogelijkheid tot inspraak en geeft het woord aan \*.

### Inspraak

\* spreekt namens de Bedrijvenkring Apeldoorn, BKA en de Industriekern Eerbeek Loenen, IKEL en ondernemersvereniging Lomive. \* is \*  
 Loenen van de BKA en \* van de IKEL en \* in Loenen. Zijn betoog luidt als volgt: "De BKA en de IKEL maken zich ernstig zorgen over het besluit van het college om de uitbreiding van Kieveen planologisch niet verder door te zetten. Een besluit dat in ieder geval niet voldoet aan een belangrijke economische wetmatigheid, namelijk; het anticyclisch opereren. Klaar zijn wanneer het moet, zou ik dat willen noemen. Natuurlijk is het in deze tijd lastig aan te tonen dat vraag en aanbod volledig met elkaar matchen, maar geldt dit ook niet voor andere industrieterreinen in Apeldoorn, en Loenen specifiek, dat een dergelijke uitbreiding zich wel degelijk verkoopt, op termijn? Al is het alleen al vanwege de mogelijkheden die deze uitbreiding biedt aan de reeds aanwezige bedrijven op dit terrein. Neemt u maar van mij aan: met de verbeterde economische omstandigheden van vandaag zijn er in ieder geval twee bedrijven op dit terrein die hun uitbreidingsplannen, opnieuw, uit de kast halen. Ook zij, die net als de gemeente Apeldoorn, uit een diep dal komen, zien weer mogelijkheden om te investeren en de concurrentiepositie van hun bedrijf verder te versterken. Goed voor de werkgelegenheid, goed voor de voorzieningen in Loenen en goed voor Apeldoorn. Mag ik u erop attenderen dat dit slepende dossier, dat zich nu ruim 15 jaar een weg baant door het planologische moeras, door het niet tijdig planologisch kunnen faciliteren, ruim 200 banen uit Loenen heeft zien wegvloeien naar elders. Laten wij dit moeras, nu wij op het punt staan om dit met voldoende maatschappelijk draagvlak te voltooien, niet opnieuw weg laten zakken. Het is nu of nooit met alle mogelijke economische kansen die dit kan bieden. Voor Loenen, voor het draagvlak van de voorzieningen, voor de werkgelegenheid, voor de leefbaarheid van het dorp en voor Apeldoorn. Loenen verdient het om door de gemeente ondersteund te worden en dat kan niet als de gemeente de uitbreiding



van Kieveen nu afschiet. Tot slot, het besluit van het college doet suggereren of een dergelijke keuze onvermijdelijk is u vraag en aanbod nog niet op elkaar aansluiten. Volmondig zou ik willen zeggen, dat dit niet waar is. Het college heeft nu de kans om met een financieel deugdelijk verhaal ook de uitbreiding van Kieveen te faciliteren.

Niet als locatie in concurrentie met andere directe uitgifbare uitbreidingsplekken, maar als aanvulling daarop. Vanzelfsprekend altijd bereid, zoals de gemeente gewend is, met hulp van eerder genoemde ondernemerscollectieven.”

**SGP** \* refereert aan de uitspraak van \* dat het voor de bestemmingsplanprocedure nodig is om de economische haalbaarheid aan te tonen. Daar waar de stukken de indruk wekken dat deze economische haalbaarheid er niet is, suggereert (\* \*) iets anders en de vraag is dan ook waarop hij zich op baseert. \*

wijst op het feit dat dit proces al 15 jaar loopt. Hoewel hij de financiële onderbouwing niet kent, spreekt hij op basis van de gesprekken die hij voert met ondernemers uit Loenen en uit de regio. Hoewel hij begrijpt dat het op dit moment lastig is, benadrukt (\* \*) dat het anticyclisch denken hier een belangrijk aspect is, waarbij nog eens wordt verwezen aan de looptijd van dit dossier.

**PvDD** (\* \*) verwijst naar de uitspraak van \* dat uitbreiding van het industrieterrein goed is voor Loenen, haar bewoners en de werkgelegenheid. Hij informeert of deze ontwikkeling goed is voor alle bewoners van Loenen en wijst expliciet op de huizen op en in de omgeving van het industrieterrein. Ook daarvoor geldt dat er sprake is van een lange historie, waarbij de huizen en de bedrijven in samenhang zijn gegroeid. Vraag is dan ook of er wat betreft \* een grens is voor hoe groot het industrieterrein kan worden, rekening houdend met de bestaande bebouwing. \* geeft aan dat deze grens is aangegeven en ook niet ter discussie staat. Ter illustratie refereert (\* \*) aan zijn eigen situatie. Zijn bedrijf is gevestigd op een gevoelige plek, \* is hier sinds drie jaar gevestigd en heeft nog nooit een klacht gehad. Hij wijst op het feit dat industrieterrein Kieveen juist is bedoeld als om inbrijlocatie te genereren om lokale bedrijven en bedrijven uit de dorpskern van een aantal dorpen te halen, als aanvulling op Apeldoorn Noord en andere industrieterreinen.

De *voorzitter* stelt vast dat er geen vragen meer zijn voor \* en geeft het woord aan (\* \*). De raadsleden ontvangen op dat moment haar bijdrage ook op schrift. In het verslag is de bijdrage van \* integraal opgenomen.

\* geeft aan dat zij alleen namens zichzelf spreekt, omdat zij tekort van tevoren op de hoogte was van deze bijeenkomst. Zij wijst de raadsleden op de tekst die nu onder de raadsleden wordt verspreid. Het betreft hier niet alleen haar betoog van vanavond, maar tevens de brief die zij afgelopen jaar na afloop van de PMA aan de raadsleden heeft gestuurd. Het betoog van \* luidt als volgt: “Vorig jaar had ik besloten niet meer in te spreken, omdat wat ik ook aanbreng kennelijk niet geloofwaardig is of verkeerd door mij wordt uitgelegd. Precies veertien jaar geleden verscheen een wijzigingsbevoegdheid in het SPZ bestemmingsplan. De plankaart was van december 1999 en dus vers, want de Alba ging niet door. Het haastwerk is nog steeds zichtbaar of niet, want de uitbreiding is er niet en komt er niet ook, zoals wij al meenden in oktober.” | \* verwijst hiervoor naar \* brief van 8 oktober 2012 en vervolgt haar betoog als volgt: “In 2000 gingen alle zienswijzen over het toen al problematische verkeer en het ontbreken van een ontsluiting. De uitbreiding was voor kleinschalige bedrijven en bestaande bedrijven op het Lonaterrein die klem zaten. De Raad van State keurde de strenge voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid goed en vond dat ontsluiting via Kieveen ongewenst was, maar zag mogelijkheden van ontsluiting via het kanaal en de Hoofdweg. De volgende hobbels waren de geheime lijst van gegadigden. De kavelgrootte werd door de provincie bepaald op 5000 m<sup>2</sup>. Toen begon het gevecht om de ontsluiting. De goedkoopste oplossing was het handhaven van de bestaande infrastructuur en wat te verbreden. Nadat nog even snel werd gekeken of er sprake was van reconstructie werd er overgegaan tot goedkeuring. Alleen de ude het geluidsrapport niet. De conclusie dekte niet de lading. Weg plan, dat was in 2008.



\* reigde te stoppen, maar de geheime lijstleden wisten hem om te praten. Er is veel geld besteed, grond gekocht, onderzoeken gedaan –ook naar de ontsluiting- en nu waren de bewoners van de Hoofdweg de sigaar. Toen kwam de crisis en de catastrofe is bekend. Oranje voor het Kieveen en alle ruimte, zonder voorwaarden voor eventuele gegadigden zoals toen be-weerd werd, maar wel kostenneutraal. Zoals wij nu weten is er één serieuze gegadigde die men behulpzaam wil zijn met nota bene 15000 m<sup>2</sup>.

Behalve dat het bedrijf op het Kieveen zit, is niet bekend om welk bedrijf het gaat. Om te bepalen of zoiets kan allereerst een aantal vragen en opmerkingen:

1. de ladder, volgende provincie moet Thomassen die meer dan 20% wilde uitbreiden zijn heil zoeken op een bestaand terrein, zie nota zienswijze Woudhuis van 2012;
2. hoezo 15000 m<sup>2</sup> waar maar 5000 m<sup>2</sup> is toegestaan;
3. welke bestemming heeft het huidige en toekomstige bedrijf, nu is alles langs de weg Kieveen categorie 2;
4. wat is de kans dat de gegadigde op grote schaal een bedrijfsverzamelgebouw wil zetten om het ontstane tekort aan opslagruimte in Loenen en Eerbeek op te vangen;
5. hoe sterk is de noodzaak om dit op het Kieveen te doen voor het niet bekende gebrek aan werkgelegenheid in Loenen; de cijfers, zoals eerder genoemd door \* heb ik nooit in een lijst gezien;
6. wat is de verkeersaantrekkende werking;
7. het bestemmingsplan laat het nu niet toe, wat moet er voor wijken;
8. wordt de gegadigde buiten het industrieterrein geplaatst dat vergroot moet worden of blijft hij er buiten waardoor hij meer geluidsruimte heeft; de milieukwaliteit wordt in dat geval aangetaast en is dat een algemeen belang of alleen een belang van de gegadigde;
9. gelijke monniken, gelijke kappen wat betreft inpassing in het waardevolle landschap zoals bij het plan Molenallee;
10. wie betaalt de sloop van de woning op nummer 10;
11. wie betaalt het saneren van het asbest op het terrein van nummer 14;
12. volgens een in onze ogen op verkeerde aannames gemaakt rapport over sprake van reconstructie beweert men dat dat pas bij 460 bewegingen is en die worden nooit gehaald; natuurlijk wel als er 15000 m<sup>2</sup> bijgebouwd wordt langs een weggetje van 3.10 breed;
13. volgens het kookboek ligt het Kieveen in het landgoederengebied, hoe rijmt dat;
14. wat wordt er gedaan met de onevenredige achteruitgang van het woonklimaat voor alle bewoners aan de Voorsterweg en Hoofdweg en uiteindelijk voor het centrum van Loenen wat extra verkeer betreft;
15. kan de grond niet verkocht aan de Dienst Landelijk Gebied die ook grond bezit aan de andere kant van de beek?

Het uitstekende stuk van \* geeft goed de situatie terplekke weer. De gemeente moet zich schamen om zoiets nog te willen uitbreiden wat verkeer betreft totdat alles vastloopt. Hier werken ongeveer 500 mensen en hun werkgelegenheid zou gevaar lopen als de vorige herziening niet door zou gaan. De geluidszone is opgerekt met als gevolg dat de toename van het verkeer niet, zoals beloofd, wordt geregeld door het ingetrokken bestemmingsplan. Zoals vorig jaar gemeld aan de raad, zijn wij niet tegen wat kleinschalige bedrijvigheid, aansluitend aan Sonac, onder de voorwaarde dat er een paal in het Kieveen komt en ontsluiting plaatsvindt naar het Kanaal. Als er weinig verkeer bijkomt, moet dat kunnen. Verder wel de knip in de racebaan Voorsterweg vol sluipvrachtverkeer. 15000 m<sup>2</sup> Voor een bedrijf is onaanvaardbaar zonder geluidswallen, goede landschappelijke invoeging en handhaving. Sonac heeft al twee maal de milieuvergunning verworpen gekregen, omdat voor een dergelijk bedrijf geen passende ontsluiting is geregeld. Nu is de geluidszone opgerekt en hebben zij nog steeds geen omgevingsvergunning. Dit kan werkgelegenheid kosten. De provincie stelt geld ter beschikking voor infrastructuur. Zij wij ook niet een aan de beurt en kunnen wij ooit veilig met rolator, kinderwagen of kinderfiets over straat, want in het ingetrokken plan staat dat de Voorsterweg een woonstraat is. Ons verzoek is dan ook de oplossing voor de eventuele gegadigde niet te zoeken in de ontsluiting via het Kieveen Voorsterweg. Dat gaat ons en de gemeente weer jaren verloren negatieve energie kosten."

De voorzitter stelt vast dat er geen vragen zijn voor \* en geeft het woord aan

\*



\* van de Dorpsraad Loenen en spreekt vanavond in namens deze dorpsraad. De dorpsraad staat voor het handhaven en bevorderen van de leefbaarheid in Loenen. Hiertoe worden zaken gerekend als woningbouw, toerisme, veilige wegen, maar ook werkgelegenheid. Juist als het gaat om de werkgelegenheid zijn er bij de dorpsraad zorgen over de statusverandering van het Kieveen.

\* citeert vervolgens \* : "In oktober 2012 heeft de raad besloten om Kieveen de wachtstatus te geven. Essentie van deze status is dat vanuit ruimtelijk en economisch perspectief snel geschakeld kan worden als zich een concrete vraag voordoet." Vervolgens citeert \* uit een artikel in Ondernemersbelang als volgt: "Iedereen moet zijn eigen rol spelen. Die van ons, de gemeente, is op economisch vlak 100% te faciliteren". Hij merkt op dat helaas datgene wat de wethouder zegt niet altijd overeen komt met wat er daadwerkelijk gebeurt. \* citeert hiervoor \* als het gaat om de nieuwe status van het Kieveen als volgt: "in de nieuwe status van het industrieterrein wordt bij elk nieuw te vestigen bedrijf een bestemmingsplanprocedure gestart." Dit is wat \* betreft niet 100% faciliteren. Vraag is dan ook wat er wordt bedoeld met het faciliteren. In reactie op de vorige insprekers, meldt \* dat de crisis wat hem betreft niet als excuus moet worden genoemd voor het feit dat er nu geen sprake is van een vol industrieterrein. Hij stelt dat wanneer de gemeente een normale tijd had genomen die voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein staat, het bedrijventerrein inmiddels half vol was geweest. Op dat moment was er sprake geweest van minder verkeer, omdat mensen dan op hun fiets naar hun werk kunnen daar waar zij nu de auto pakken op weg naar hun werk in omliggende dorpen. Er zijn nu al zo'n 200 banen uit Loenen of uit Apeldoorn verdwenen. Ter verduidelijking geeft \* aan dat vijf bedrijven Loenen in de afgelopen jaren hebben verlaten terwijl zij graag waren gebleven als het bestemmingsplan Kieveen op tijd klaar was. Het gaat hier om MEV, installatiebedrijf De Ruijter, Matco, Scholten panelen en Boks. Vier van de vijf bedrijven zijn inmiddels buiten de gemeente Apeldoorn gevestigd. \* geeft aan dat wat gebeurt is, niet meer kan worden teruggedraaid. Feit is echter, dat er behoefte blijft aan een industrieterrein. Tijdens de afgelopen periode van crisis is niet één substantieel bedrijf in Loenen failliet gegaan, bedrijvengebouwen in Loenen zitten vol en een aantal ondernemers zal daaruit groeien en heeft ruimte nodig. \* citeert \* als volgt: "Apeldoorn telt 157.000 inwoners, kent ± 100.000 arbeidsplaatsen bij 9000 bedrijven. In het laatste Elsevier onderzoek steeg Apeldoorn van plek 26 naar 9. Wij zijn de sterkst groeiende economische regio, afgelopen jaar kwamen hier 3500 arbeidsplaatsen bij." \* kan deze uitspraak niet rijmen met het voorliggende voorstel en benadrukt dat er behoefte is aan een bedrijventerrein. \* moet er niet aan denken dat de bedrijven die nu zijn gevestigd op het Kieveen weggaan uit Loenen. Daarnaast zou hij graag willen dat er op basis van de juiste argumenten over het Kieveen wordt gesproken. Net als \* refereert \* aan het krantenartikel \* inzake de problemen met het vrachtverkeer van en naar het Kieveen. \* geeft aan dat deze problematiek natuurlijk opgelost moet worden. Ook voor de dorpsraad geldt dat deze voorstander is voor een ontsluiting naar het Kanaal. Echter, een te smal weggetje mag geen reden zijn om een industrieterrein niet te ontwikkelen, maar hier moeten oplossingen voor komen. \* vraagt de wethouder om duidelijkheid te geven wat de nieuwe status voor het Kieveen in de praktijk betekent. Grote vrees van de dorpsraad is dat het voor bedrijven en dus voor de werkgelegenheid en leefbaarheid onaanvaardbaarder wordt om zich te vestigen in Loenen. Oproep aan het adres van de gemeente is dan ook om zich op de toekomst te richten en geen kortzichtige korte termijnplanning te hanteren. In lijn met de slogan van de Postbus 51 reclame "een goede meid is op haar toekomst voorbereid", stelt \* "een goede gemeenten is voorbereid op haar toekomst". Het advies van de dorpsraad is om niet akkoord te gaan met het voorstel en door te gaan met het ontwikkelen van het Kieveen voor toekomstige bedrijvigheid.

**PvDD** \* informeert hoe vaak de Dorpsraad heeft gesproken met de bewoners die in de directe omgeving van het Kieveen wonen. \* geeft aan dat er maandelijks een overlegvergadering wordt gehouden waar alle inwoners kunnen komen. Er is regelmatig gesproken met bewoners van de Voorsterweg en de Molenallee.

De *voorzitter* stelt voor om \* de gelegenheid te geven om antwoord te geven op de vraag die \* heeft gesteld over de statuswijziging.



\* blijft in de stijl van slogans en refereert aan de slogan "leuker kunnen wij het niet maken, wel makkelijker". Dat is precies wat wordt getracht te doen met het voorliggende voorstel.



Eerder hebben zowel Ecofactorij II als Kieveen de wachtkamerstatus gekregen, omdat de haalbaarheid onduidelijk was. Daar waar onlangs voor de Ecofactorij II is besloten om hier voorlopig niet mee verder te gaan, gaat het voorstel voor Kieveen uit van een andere aanpak. Duidelijk is dat een volledig bestemmingsplan op de betreffende locatie niet lukt, omdat niet kan worden aangetoond dat het hier binnen tien jaar gaat om een economisch haalbaar plan. Echter, het college wil wel tegemoet komen aan de vragen in het dorp en heeft in dat kader ook gesprekken met vijf gegadigden gevoerd waarvan er één heeft aangegeven te willen uitbreiden. Het voorstel is om deze gegadigde zo snel mogelijk te faciliteren op deze plek en te verkennen hoe dit makkelijk kan. Dit wordt gedaan door actieve grondpolitiek. Het idee van dit voorstel is juist om het betreffende bedrijf te faciliteren. Als er in de loop van de tijd andere bedrijven komen, zal met hen op eenzelfde manier zo snel mogelijk worden geschakeld om hen een plek te gunnen in Loenen, zodat deze bedrijven niet ergens anders heen gaan. Nogmaals, het is niet mogelijk gebleken om in één keer het hele bestemmingsplan te wijzigen, maar door de voorgestelde aanpak om bedrijven individueel te faciliteren, kan de gemeente er wel voor zorgen dat de betreffende bedrijven kunnen groeien. Dat is de inzet.

\* hoopt dat de raad zich realiseert dat de voorgestelde kleinschalige aanpak leidt tot vertraging. Hij is van mening dat verder uitstel ertoe zal leiden dat zich hier geen bedrijven meer zullen vestigen, omdat zij zo lang niet kunnen wachten.

De voorzitter geeft aan dat het signaal van \* helder is en geeft het woord aan de VVD.

#### Reacties en vragen vanuit de fracties

VVD \* licht toe waarom de fractie om agendering van dit onderwerp heeft gevraagd. Belangrijke reden is, dat de fractie zorgen heeft over de mogelijkheid dat ondernemers op extra kosten worden gejaagd. De zorg van de insprekers wordt gedeeld als het gaat om het voor Loenen mogelijk houden om zich te ontwikkelen. Duidelijk is dat er naar aanleiding van de SER stukken belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan. De vraag blijft echter of de voorgestelde aanpak met deelplannen niet gaat leiden tot extra vertraging en extra kosten voor de betreffende bedrijven met als gevolg dat men afziet van vestiging/uitbreiding. \*

wijst vervolgens op de ruis die er is ten aanzien van de economische haalbaarheid. Vraag aan \* is om hier duidelijkheid over te geven.

SGP \* meldt dat wat betreft zijn fractie er een goed en realistisch voorstel voorligt. Daar waar een bestemmingsplanprocedure niet mogelijk lijkt, biedt het voorstel een goede mogelijkheid om uitbreiding van bestaande bedrijven te faciliteren als maatwerk. In aansluiting op hetgeen \* heeft aangegeven, noemt \* ook de zorg die de SGP heeft als het gaat om de economische haalbaarheid, met name toegespitst op de ontsluiting. Wat de SGP betreft ziet het er niet naar uit dat de bestaande ontsluiting toereikend is op het moment dat zich nieuwe bedrijven op het industrieterrein willen vestigen. Vraag aan de wethouder is dan ook of het mogelijk is om een vorm van reserve op te bouwen door het complex in exploitatie te houden. Op deze manier is het op het moment dat een ontsluiting naar de hoofdweg gerealiseerd moet worden ook mogelijk om dit uit te voeren. Wanneer niet voor een dergelijke aanpak wordt gekozen, heeft de SGP zorgen over bedrijven die zich mogelijk in de toekomst zouden willen vestigen op industrieterrein Kieveen.

CDA ( \* ) geeft aan dat de fractie zich kan vinden in het besluit van het college. Duidelijk is dat hier een langdurig proces aan vooraf is gegaan. In de afgelopen 15 jaar is het niet mogelijk gebleken om tot een bestemmingsplan voor de locatie te komen. Echter, door de voorgestelde koerswijziging, is het wel mogelijk om op basis van concrete voorstellen van ondernemers en de bevolking zaken voor elkaar te krijgen. Hoewel dit wellicht tot extra kosten leidt, denkt \* dat de wethouder de zaken die gecalculeerd moeten worden zal combine-

ren in het postzegelplan. Hij spreekt de hoop uit dat er meer bedrijven uit Loenen en omgeving met voorstellen voor vestiging op industrieterrein Kieveen komen. Tot slot spreekt \* naar aanleiding van het voorstel van een goede aanpak om het bestemmingsplan rondom het bedrijventerrein in te zetten en roept het college op om snel en concreet aan de slag te gaan.

**VVD** \* vraagt in reactie op de opmerking van \* dat de wethouder zaken kan combineren in een postzegelplan of en op welke wijze de wethouder dan een verdeelsleutel moet opnemen, omdat er nu sprake is van één bedrijf. \* , vragen u gaat slim denken op het moment dat er iets aan de orde is, nu niet 5 bedrijven

**CDA** \* laat dit over aan de wethouder en de ambtenaren. Hij brengt daarbij in herinnering dat de overheid faciliterend actief is en ook de samenleving een verantwoordelijkheid heeft. Het zou goed zijn wanneer bedrijven plannen hebben, ook al is dit pas over een paar, dat zij dit zo snel mogelijk aankaarten, zodat hiermee rekening gehouden kan worden.

**Gemeentebelangen** \* heeft een aantal vragen naar aanleiding van het voorstel. De fractie wil weten welk bedrijf tot uitbreiding wil overgaan, onder welke milieucategorie dit bedrijf valt en of de uitbreiding leidt tot overlast. Gemeentebelangen vraagt verder aandacht voor de ontsluiting. Daarnaast informeert \* of de financiële voorziening van € \* is meegenomen in grote bulk van \* of is dit een nieuw financieel feit.

**GroenLinks** \* merkt op dat de fractie het wel goed vindt dat er geen groot-schalige uitbreiding van industrieterrein Kieveen gaat plaatsvinden. Met het voorstel dat vandaag voorligt, is er volgens \* sprake van een logische, werkbare oplossing om een terrein dat niet mogelijk bleek in zijn geheel te bestemmen, te ontwikkelen. Onder verwijzing naar het voorstel waarin staat dat de kosten minimaal gedekt moeten worden door de grondopbrengsten, informeert \* of dit niet een te grote drempel voor het bedrijf dat nu concreet wil uitbreiden. In zijn algemeenheid meldt \* dat de ontsluiting van een bedrijventerrein over een achterafweg onacceptabel is. Zij veronderstelt dan ook dat een goede ontsluiting onderdeel van discussie is op het moment dat er wordt gesproken over het op orde maken van dit industrieterrein. Verder geeft \* aan dat ook zij graag wil weten welk bedrijf wil uitbreiden en wanneer dit geheim is, wil zij graag weten waarom dat zo is. Tot slot betreft \* dat het hele proces zo lang geduurd heeft en zoveel complicaties heeft gekend. In tegenstelling tot de inspreker denkt \* dat de economische teruggang hier wel degelijk van invloed is geweest. GroenLinks kan zich vinden in de voorgestelde aanpak.

**D66** ( \* geeft aan dat zijn fractie akkoord kan gaan met het voorstel. De maatwerkeraanpak leidt tot snel en accuraat handelen. Ten aanzien van de ontsluiting, merkt hij op dat hoewel deze uiteraard zorgvuldig geregeld moet worden, dit geen onderwerp van gesprek is als het gaat om het voorstel dat vanavond voorligt. De voorgestelde wachtkamerstand betekent verder niet dat er wordt gestopt met de ontwikkeling van het industrieterrein, maar dat e.e.a. in de "wacht" wordt gezet en zich nu één bedrijf heeft aangediend. D66 gaat ervan uit dat de gemeente dit bedrijf zo snel mogelijk zal faciliteren.

**Leefbaar Apeldoorn** ( \* ) meldt dat zijn fractie kan instemmen met het voorstel. Het voorstel biedt een werkwijze waardoor het mogelijk blijft om over te gaan tot ontwikkelingen op industrieterrein Kieveen.

**PvdA** ( \* wijst op zijn ; \* en de momenten dat er over industrieterrein Kieveen is gesproken. Zelden is er over een dossier zo veel gesproken en was er sprake van zo veel tegengestelde belangen. Wat ( \* betreft gaat het dan

\* Geanonimiseerd op grond art 5.1 lid 2b WOO.

\* Geanonimiseerd op grond art 5.1 lid 2e WOO.

ook te ver om de duur van het proces alleen toe te schrijven aan de gemeente. Verder merkt hij op dat het natuurlijk mooier zou zijn om met andere oplossingen te komen om het industriegebied te ontwikkelen, maar feit is, zo stelt **\***, dat de realiteit is veranderd en de bomen niet meer tot in de hemel reiken. De voorgestelde pragmatische aanpak is wat de PvdA betreft een goede oplossing die wel eens veel sneller tot een beter resultaat kan leiden dan een grootschalige aanpak.

**DPS** (**\***) sluit zich aan bij **\***. Aanvullend merkt hij op dat met de voorgestelde kleinschalige aanpak sneller kan worden geschakeld.

**ChristenUnie** (**\***) sluit zich aan bij de vorige sprekers daar waar zij spraken over een realistisch en pragmatisch plan. Duidelijk is dat de ontsluiting een bottleneck vormt. Vraag van de ChristenUnie is dan ook of er sprake is van een criterium dat aangeeft op welk moment ontsluiting niet meer over de huidige weg kan plaatsvinden. Daarnaast is de vraag of de ontsluiting ook figuurlijk een bottleneck kan vormen als het gaat om het aantal bedrijven dat zich nog kan vestigen op het industrieterrein.

**PvDD** (**\***) sluit zich aan bij de vorige sprekers door te spreken van een goed plan dat voorligt. De PvDD is niet in staat om de uitbreiding stop te zetten en kan zich daarom vinden in de voorgestelde aanpak. **\*** heeft nog wel een vraag naar aanleiding van de wens die in het voorstel wordt geuit dat ook andere bedrijven gaan sluiten.

De vraag is of er sprake is van een bovengrens van het aantal bedrijven dat zich nog kan vestigen op het industrieterrein.

**PSA** (**\***) sluit zich aan bij de vorige sprekers en heeft hierop geen toevoegingen.

#### Beantwoorden van eventuele vragen door de portefeuillehouder

**\*** is verheugd dat een meerderheid het eens is met de voorgestelde werkwijze die erop gericht is om juist sneller te schakelen. Het streven is om het bedrijf dat zich voor uitbreiding heeft gemeld zo snel mogelijk te faciliteren. **\*** licht in dat kader toe dat het college de naam van het betreffende bedrijf in de fase van reservering niet kan of mag melden. Hoewel de naam wellicht in een vertrouwelijke sessie wel aan de raad kan worden gemeld, is de vraag wat **\*** betreft of dit relevant is voor het voorliggende voorstel. Vandaag gaat het om de keuze om het bestemmingsplan voor industrieterrein Kieveen stil te leggen en in plaats daarvan met het betreffende bedrijf te kijken of de gemeente kan faciliteren. Wanneer dit het geval is, komt het college met een bestemmingsplan terug bij de raad. Op dat moment wordt ook duidelijk om welke milieu categorie het gaat, wat de effecten zullen zijn en of de bestaande ontsluitingsweg toereikend is. Op deze vragen kan nu ook nog geen antwoord worden gegeven, omdat nog uitgezocht moet worden. **\*** geeft vervolgens aan dat de drempel voor dit eerste bedrijf niet te hoog is, omdat de gemeente werkt met vaste gronduitgiftepreizen. Pas nadat de bestemming is gewijzigd, wordt de grond verkocht aan het betreffende bedrijf. Dit betekent dat de kosten alleen voor de gemeente hoger kunnen uitvallen, omdat deze per kavel worden genomen. In reactie op de opmerking van **\*** ten aanzien van het opbouwen van een reserve, zodat er een bijdrage beschikbaar is op het moment dat de nieuwe ontsluitingsweg nodig is, stelt **\*** dat hij dit zal meenemen bij de uitwerking. **\*** zegt toe dat hij, na onderzoek, de raad informeert over de mogelijkheden van het opbouwen van een reserve voor de ontsluitingsweg. In reactie op de vraag van **\*** meldt de wethouder dat het bedrag van **\*** de voorziening betreft die is getroffen bij de bedrijventerreinprogrammering. Dit bedrag is voor de afwaardering naar de huidige marktwaarde op het moment dat het bedrijventerrein toch niet door zou gaan. Daarvan is gezegd dat het geld geserveerd blijft, omdat niet zeker is of het geld (deels) nodig is.

\* Geanonimiseerd op grond art 5.1 lid 2e WOO.

\* Geanonimiseerd op grond art 5.1 lid 2b WOO.



VVD ( ) \* reageert op de beantwoording van ( ) \* Zij informeert hoe zij zijn stelling dat de gemeente de kosten van ontwikkeling van dit gebied voor haar rekening neemt ziet in relatie tot punt 4 van het voorstel, waarin staat dat de grondopbrengst minimaal de ontwikkelkosten moet dekken. ( ) \* merkt op dat de gemeente vaste grondprijzen hanteert. Wanneer blijkt dat de ontwikkelkosten hoger zijn, is de vraag aan de raad of deze ontwikkeling moet worden voortgezet.

#### **Conclusie**

De raad acht het collegevoorstel voldoende besproken.

#### **Toezegging**

( ) \* zegt toe om de raad, na onderzoek, te informeren over de mogelijkheden van het opbouwen van een reserve voor de ontsluitingsweg.


#### **Sluiting**

*De voorzitter* dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

# Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
5 maart 2015

Onderwerp  
NIEGG Koersbepaling



Vastgoed & Grond

## Apeldoorn

Gemeente

Voorstel nr  
10-2015

Datum  
23-02-2015

Portefeuille  
\*

Aan de gemeenteraad

### Voorstel (concept-besluit)

- Vaststellen van het document 'NIEGG Koersbepaling' en de in paragraaf 1.8 beschreven besluitpunten.
  - De voorgestelde koers tot verkoop, wijkt bij de complexen Beekstraat-Marktstraat en de Kanaalzone af van bestaande Raadskaders. Er zal voor deze complexen niet actief worden ingezet op verkoop. Waar zich echter kansen aandienen in lijn met de geschetste NIEGG-koers (verkoop) zullen deze afzonderlijk ter besluitvorming aan het College voorgelegd worden.*
- Kennis nemen van en gevolg geven aan de bevindingen van de controller Grondbedrijf.

### Toelichting

#### 1. Inleiding

##### Aanleiding

Bij de behandeling van het MPG 2014 op de PMA van 15 mei heeft de Raad zich uitgesproken voor het uitwerken van de volledige NIEGG-portefeuille en keuzes aan de raad voor te leggen.

##### Bestuurlijk Belang

De boekwaarde in de NIEGG is door scherpe projectkeuzes fors toegenomen tot \* . De verwachting is dat er jaarlijks \* aan rente en beheer- en exploitatielasten moet worden bijgeschreven. Dit is een structurele last die niet geactiveerd mag worden en ten laste van de reserve Grondbedrijf komt.

De nu ter besluitvorming voorliggende NIEGG-koersbepaling, heeft tot doel om het inzicht in de NIEGG-portefeuille te vergroten en de jaarlijkse structurele rente- en beheerslast te verlagen.

##### Centrale vraag

Welke koers de gemeente Apeldoorn met deze gronden voor de komende jaren heeft, vormt de vraagstelling in het NIEGG dossier. De centrale vraag die beantwoordt moet worden is; welke ontwikkeling wenselijk en kansrijk is en of het van belang is om ons grondbezit daarvoor in eigendom te houden, af te stoten of over te dragen naar andere eenheden binnen de gemeente Apeldoorn. De vraag die voor ligt is of u de geschetste Koers voor de NIEGG-portefeuille overneemt?

#### 2. Kader

De voorgestelde koers tot verkoop van het bezit wijkt bij de complexen Beekstraat-Marktstraat en de Kanaalzone af van bestaande Raadskaders. Het gaat hier om een afwijking van de vastgestelde ontwikkelkader (zie tabel 1).

\* Geanonimiseerd op grond art 5.1 lid 2b WOO.

\* Geanonimiseerd op grond art 5.1 lid 2e WOO.

Voor conflicten in Raadskaders en de NIEGG-koers wordt de volgende werkwijze gehanteerd:

- Met het nu voorliggende koersdocument NIEGG wordt niet besloten tot het aanpassen van bestaande Raadskaders. Deze zullen in 2015 afzonderlijk ter besluitvorming aan u voorgelegd worden.
- Het Grondbedrijf zal voor de complexen Beekstraat-Markstraat en Kanaalzone, waar een verschil zit tussen de Koers en het Raadskader, werken volgens het Koersdocument NIEGG. Dit betekent echter niet dat actief op verkoop ingezet zal worden. Actieve Verkoop is pas aan de orde nadat het kader (vanuit het project Beekstraat-Markstraat en Kanaalzone) door de Raad is aangepast.
- Waar zich echter kansen aandienen in lijn met de geschetste NIEGG-koers (verkoop, zoals al een aantal maal eerder heeft plaatsgevonden) zullen deze afzonderlijk ter besluitvorming aan het College voorgelegd worden.

Complex	Kader
Beekstraat-Markstraat	<p><b>Regieplan Binnenstad - februari 2010</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In het regieplan binnenstad zijn mede in relatie tot de Beekstraat-Marktstraat vaste waarden opgenomen als; het toevoegen van max. 15.000 m2 winkelopp en het ontwikkelen van een compact kernwinkelgebied, realisatie van 2 nieuwe bronpunten in het kernwinkelgebied: de PGEM-locatie en of Marktstraat, etc.</li> <li>- Deze vaste waarden zijn voortgekomen in een tijd van economisch hoogtij. Het tij is gekanteld, landelijke ontwikkelaars hebben zich teruggetrokken en de initiatieven voor herontwikkeling in de binnenstad zijn gering. Daarvoor in de plaats komen transformatie-initiatieven op gang, waarbij het veelal gaat om leegstaande gebouwen te gebruiken voor andere doeleinden. Het betreft vooral individuele, particuliere initiatieven in tegenstelling tot de grootschalige herontwikkelingen zoals beoogt in het regieplan.</li> <li>- Gesteld wordt dat de op de Beekstraat-Marktstraat van toepassing zijnde kaders niet één op één gehaald zullen worden. Herprofilering van Beekstraat-Marktstraat ligt daarmee voor de hand. Het voorgestane profiel richt zich op een mix van winkels, wonen, werken en (dag)horeca, waarbij in hoofdzaak <u>gebruik gemaakt wordt van de bestaande bebouwing</u>. Verkoop het eigendom vormt daarmee de voorgestelde koers.</li> </ul>
Kanaalzone	<p><b>Structuurschets Kanaalzone - (2005)</b> <b>Ontwikkelingsvisie Noordoost - (2010).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In de Structuurschets Kanaalzone en de ontwikkelingsvisie Noordoost is voorzien in een nieuwe ontsluiting van de Kanaalzone, de 'Noordradiaal' genoemd. In aanloop naar het opstellen van deze structuurschets heeft de gemeente Apeldoorn anticiperend verschillende posities ingenomen in de Kanaalzone, Hiermee bestendigde de gemeente haar positie van regisseur voor de vervolgonwikkelingen in de Kanaalzone.</li> <li>- Vanuit het programma verkeer is aangegeven dat <u>m.u.v. Kanaal Noord 312 alle binnen de kanaalzone aangekochte woningen verkocht kunnen worden</u>. Dit omdat er binnen 10 jaar geen concrete plannen zijn om infrastructurale aanpassingen te plegen op basis van genoemde visies. Voor de woning Kanaal Noord 312 is de verwachting wel dat uitbreiding van de infrastructuur ter plekke binnen 10 jaar nodig is.</li> </ul>

Tabel 1

### 3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat / maatschappelijk draagvlak

In 2012 heeft de raad keuzes gemaakt bij het herziene woningbouw- en bedrijvenprogramma. Door deze scherpe projectkeuze in kansrijke en kansarme ontwikkelingen, heeft Apeldoorn vele

Het is wenselijk voor de inwoners van Apeldoorn om inzicht te krijgen in de voorraad en de keuzes die bij deze gronden spelen.

#### 4. Argumentatie

De voorgestelde koers is gefaseerd opgebouwd. Op de eerste plaats zijn alle gegevens van de grondvoorraad en bijbehorende financiële gegevens geactualiseerd. Dit met als doel om inzicht in de voorraad en de beheerexploitatie per complex te verkrijgen. Vervolgens is overgegaan naar het beantwoorden van de centrale vraag; Kunnen de gronden bijdragen aan bestuurlijke doelstellingen? Zijn ze bijvoorbeeld van strategisch belang voor de ontwikkeling van de stad en accepteren wij daarom een jaarlijks tekort? Of zijn ze niet meer benodigd en kan overgegaan worden tot verkoop of overgedragen worden naar een andere eenheid. De bevindingen staan per complex beschreven in het koersdocument.

#### 5. Risico's / financiële paragraaf

De nu ter besluitvorming voorliggende NIEGG-koersbepaling, heeft tot doel om het inzicht in de NIEGG-portefeuille te vergroten en de jaarlijkse structurele rente- en beheerslast te verlagen. Op basis van de voorgestelde koers voor behoud en afstoten is een inschatting gemaakt wat de rentelast structureel zal blijven. Een afname van deze structurele rente- en beheerslast, met 25% van \* , behoort tot de mogelijkheden om in de komende 5 jaar te realiseren.

Bij deze afbouw van de voorziene structurele beheerslast moet in ogenschouw genomen worden dat voor de complexen Kieveen, Eco II en RBAZ, samen verantwoordelijk voor meer dan 50% van de jaarlijkse rente, beheer- en exploitatielast een definitieve keuze voor behoud of verkoop nog gemaakt zal moeten worden.

#### 6. Communicatie van het besluit

Het Koersdocument NIEGG gaat ter besluitvorming naar de raad. Reguliere communicatie zal tijdens het besluitvormingsproces plaatsvinden. De uitwerking van de geschetste koers betreft een intern ambtelijke uitwerking.

#### 7. Realisatie van het besluit

Zoals bij communicatie eveneens aangegeven is de uitwerking van de geschetste koers een intern ambtelijke uitwerking. De voorgestelde koers wijkt daarbij op sommige onderdelen af van bestaande Raadskaders. Met het nu voorliggende koersdocument NIEGG wordt niet besloten tot het aanpassen van dit Raadskaders. Deze zullen in 2015 afzonderlijk ter besluitvorming aan u voorgelegd worden. Het Grondbedrijf zal verder gaan op de ingezette koers. Dit betekent niet dat heel actief ingezet zal worden op verkoop. Echter waar zich kansen aandienen in lijn met de geschetste koers zullen deze ter besluitvorming aan het College voorgelegd worden.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,

raad d.d. 05 MAART 2015

voorstel van b. en w. zonder  
beraadslaging en zonder hoofdelijk  
stemmingen aangenomen

\* Geanonimiseerd op grond art 5.1 lid 2b WOO.

\* Geanonimiseerd op grond art 5.1 lid 2e WOO.

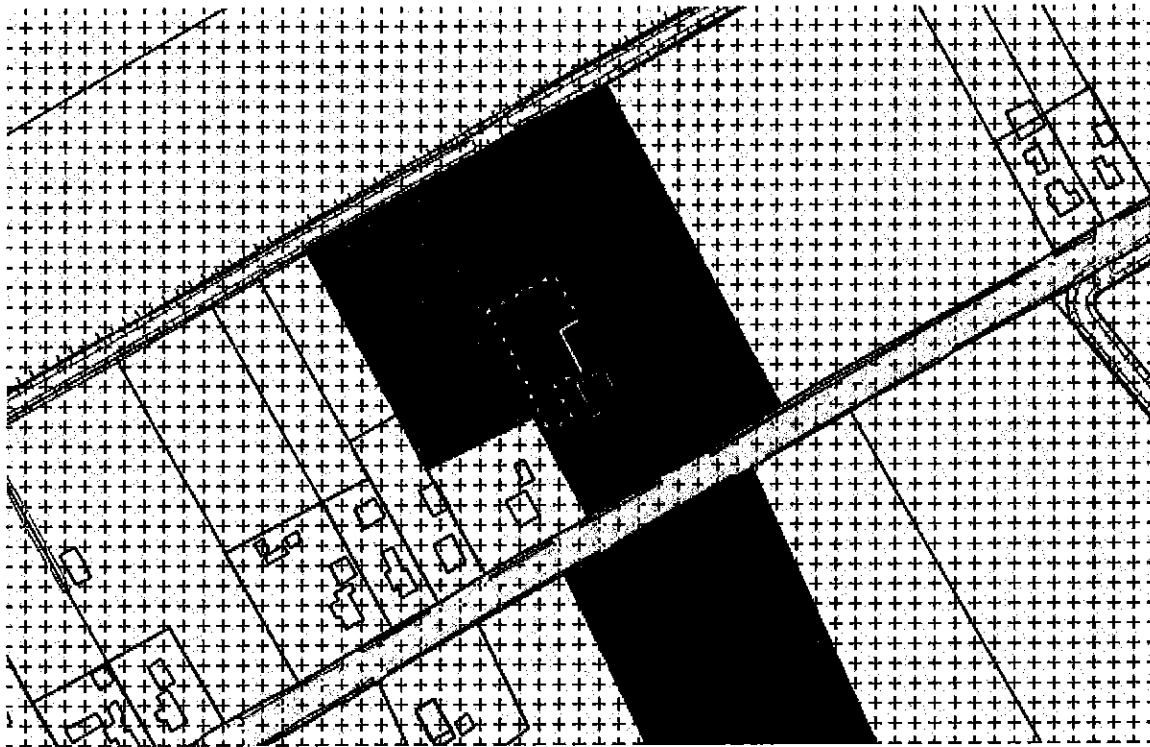




Planologische situatie Voorsterweg 117 Transportbedrijf Thomassen BV.

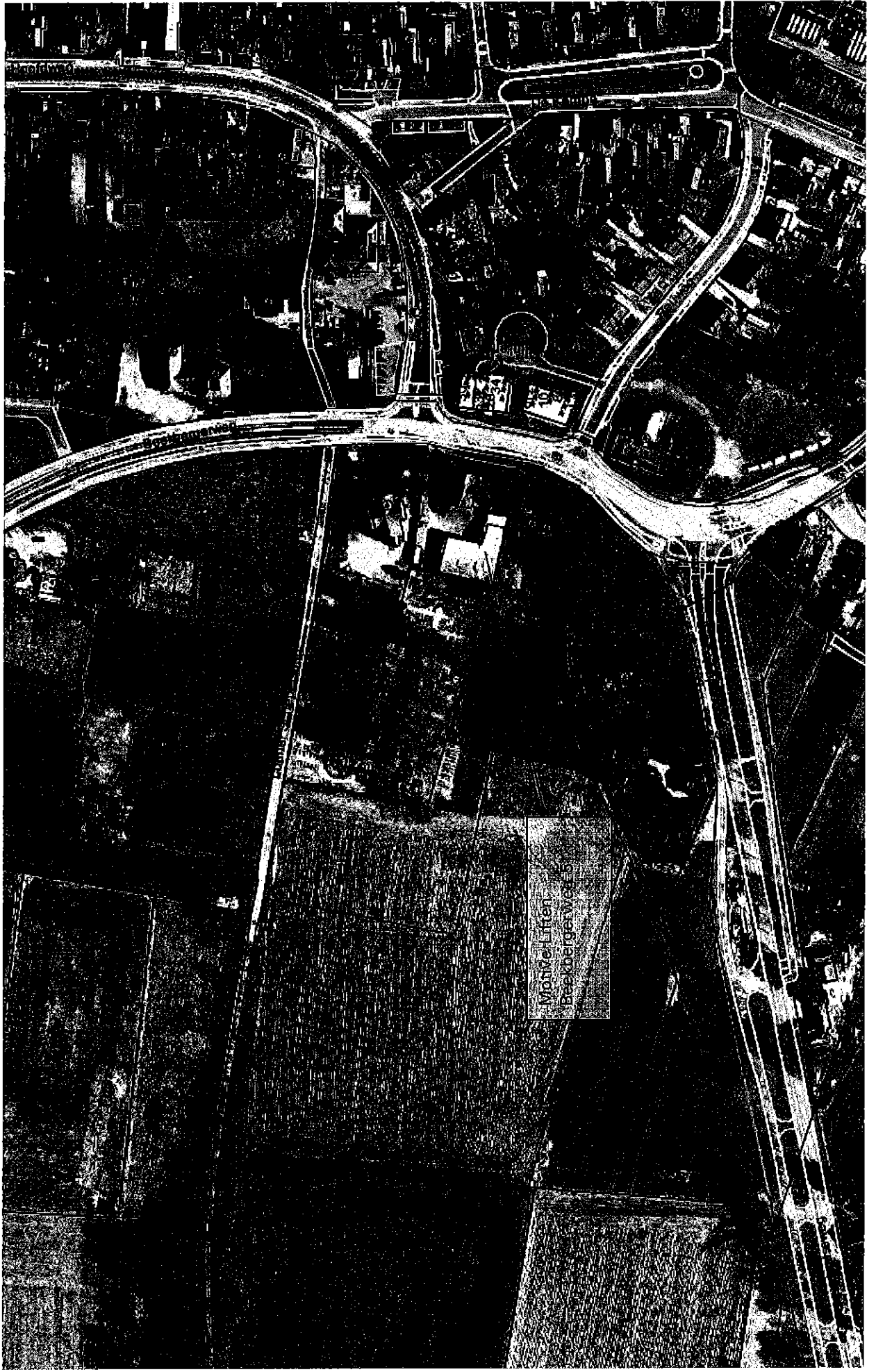
Het perceel aan de Voorsterweg 117 maakt deel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied Het Woud" en heeft hierin de bestemming 'Bedrijf' met een aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-goederenwegvervoersbedrijf". In de actualisatie van het bestemmingsplan Het Woud in 2013 heeft het bedrijf een uitbreiding van 20% van de bestaande bebouwing gekregen. Daarbij is aansluiting gezocht bij de destijds geldende Ruimtelijke Verordening Gelderland waarbij enkel een uitbreiding van niet agrarische bedrijvigheid in het buitengebied toegestaan werd van maximaal 375m<sup>2</sup>. Inmiddels zijn alle uitbreidingsmogelijkheden gebruikt. Nieuwe uitbreidingen in het buitengebied zijn in principe niet gewenst voor niet agrarische bedrijven.

Daarnaast speelt ook nog de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking waarbij aangegeven dient te worden waarom er bijvoorbeeld niet op bestaande bedrijventerreinen uitgebreid kan worden. In het onderhavige geval is er ruimte op Kieveen.

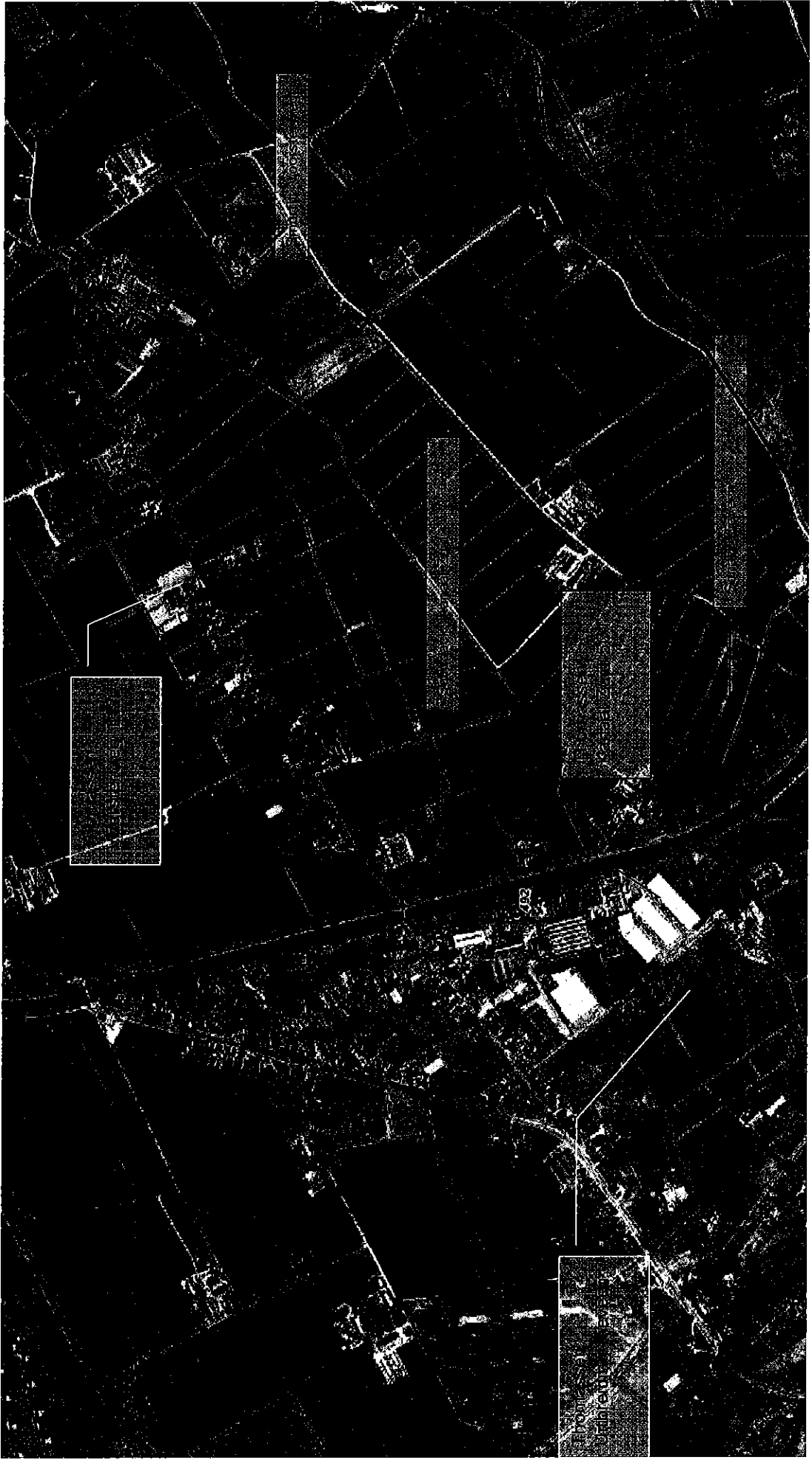


Uitsnede vigerende plankaart





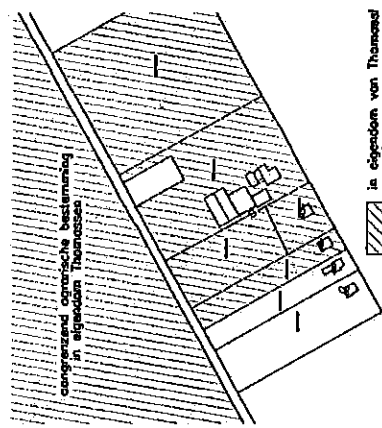
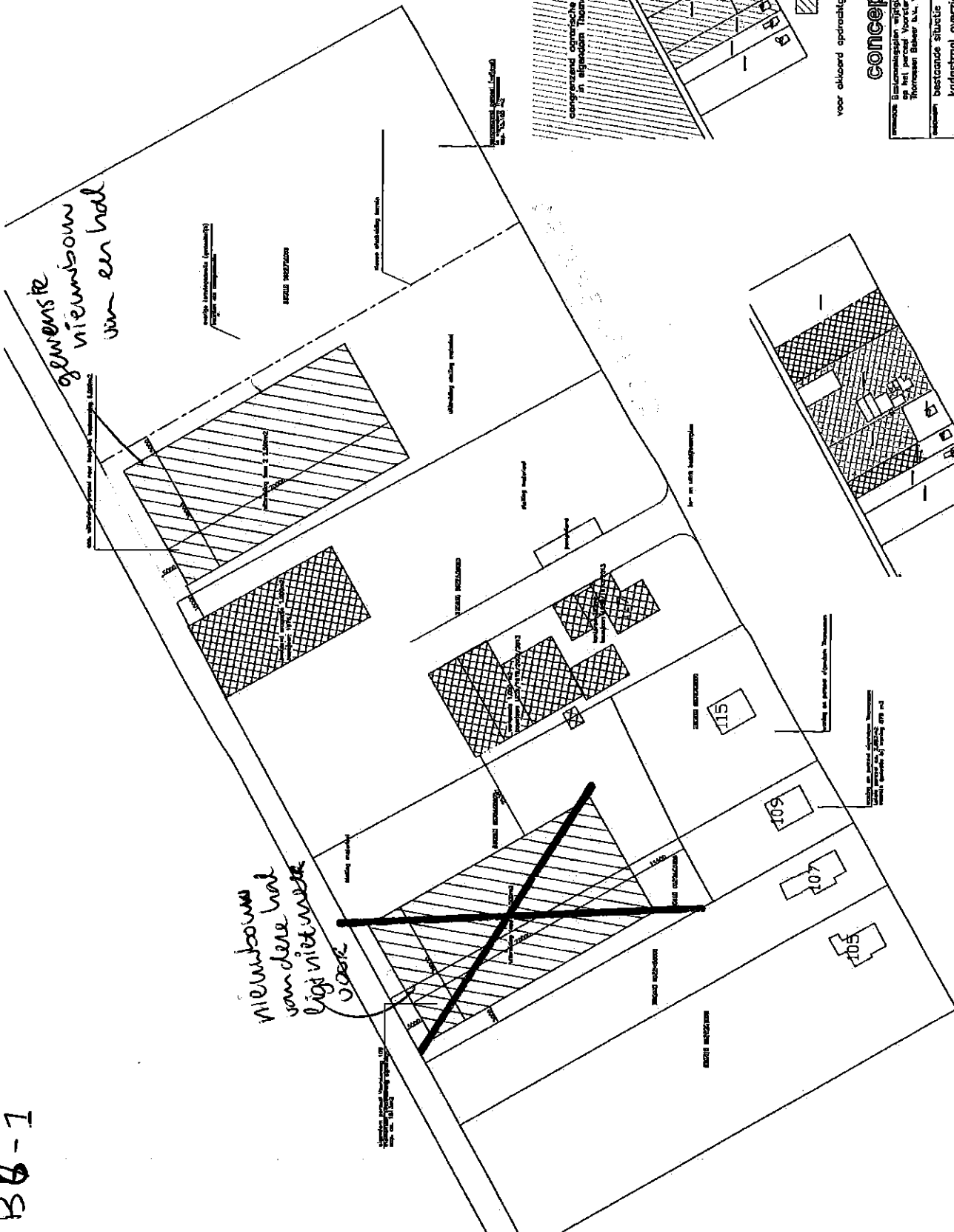




B6-2



B6-1



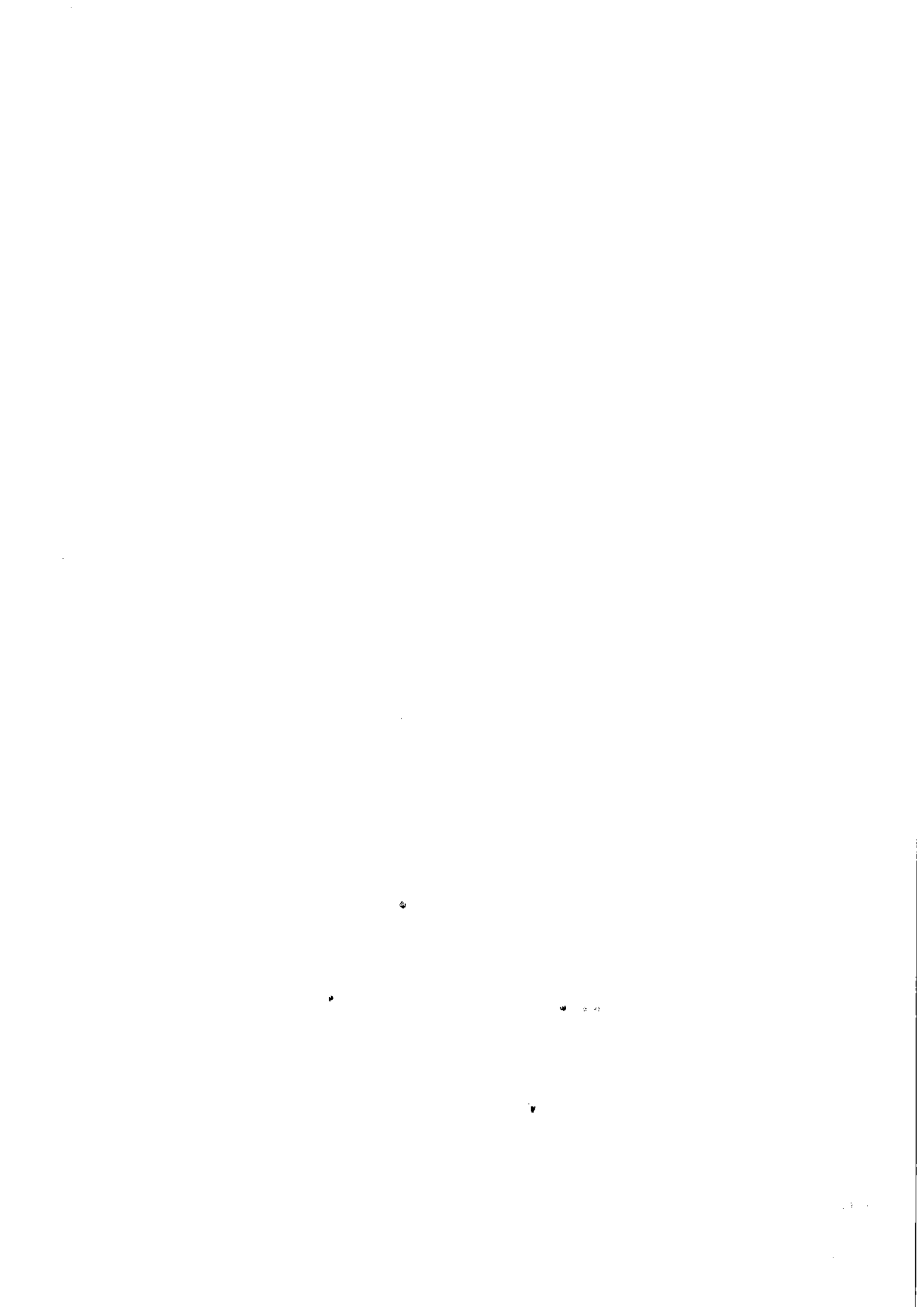
in eigendom van Thomassen  
om hieraan gelieerde bod  
voor uitvoerd opdrachtgeefster

**concept**

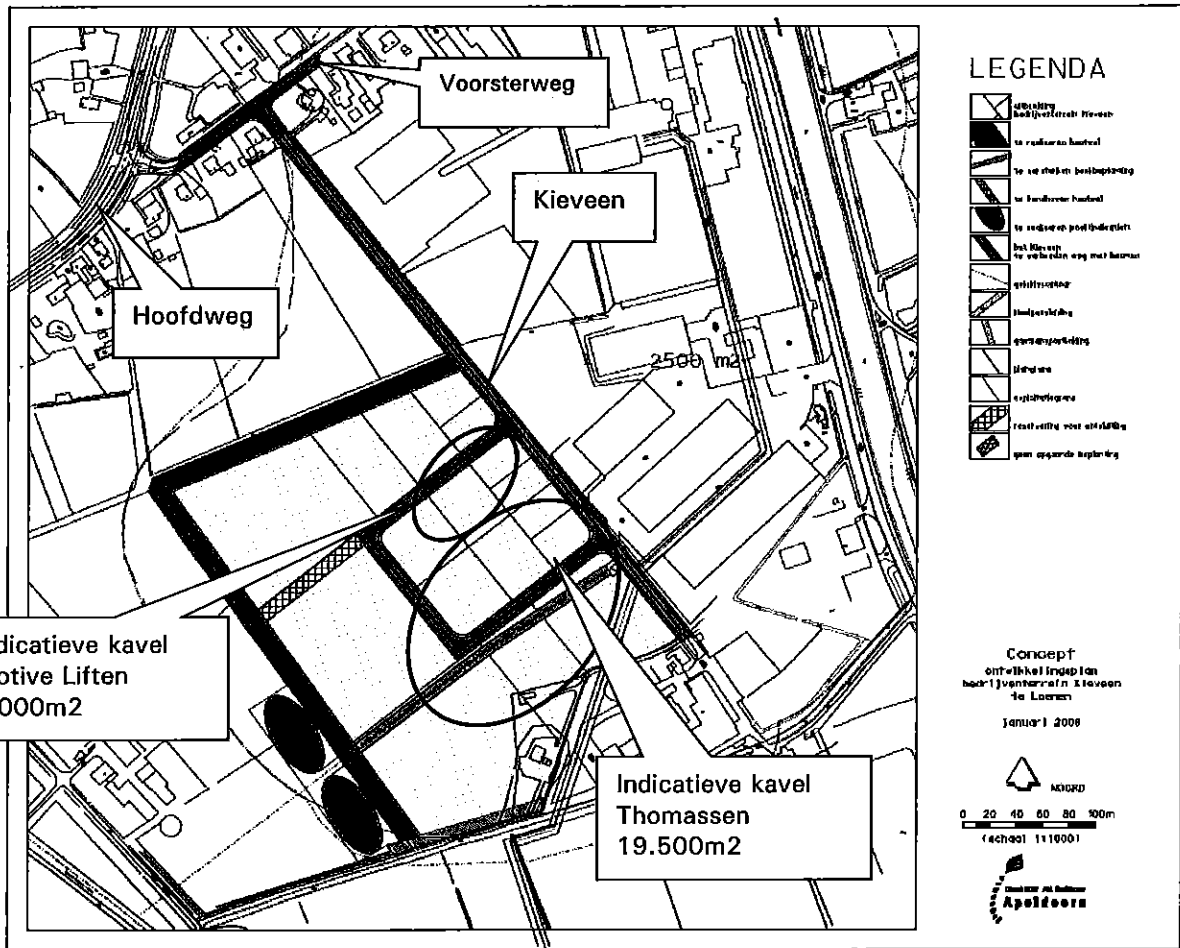
Bestemmingsplan wijziging voor subaanpakgebied op het perceel Voortiering 117 te Lierneer in opdracht van Thomassen Biberle B.V., Voorziening 117, 7371 EX LIEDEMA	
Bestemmingsplan 117-1-1 27-05-2014	Kadasteraal overzicht terreinen <b>hoeyers bv 1</b> 117-1-1 27-05-2014
117-1-1 27-05-2014	117-1-1 27-05-2014
117-1-1 27-05-2014	117-1-1 27-05-2014

als industriële bestemde gebieden van het complex van Thomassen  
als industriële her te bestemmen gebieden van het complex van Thomassen





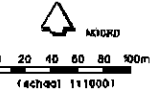




LEGENDA

- afwijking bestemmingsplan
- te realiseren huizen
- te realiseren bestemming
- te realiseren huizen
- te realiseren podiumhoogte met huizen
- openbaar gebied
- huizen
- openbaar gebied
- huizen
- te realiseren huizen
- openbaar gebied

Concept  
ontwikkelaar  
bestemmingsplan  
te maken  
januari 2008





### **Stand van zaken per december 2015**

Eind 2013 was er een concrete gegadigde voor vestiging op bedrijventerrein Kieveen. In maart van dit jaar heeft zich een tweede gegadigde voor een kavel op bedrijventerrein Kieveen gemeld. In juni is daar een derde bij gekomen. Met alle geïnteresseerde bedrijven zijn gesprekken gevoerd. Uiteindelijk is het niet gelukt om met het eerste bedrijf dat interesse heeft getoond tot concrete afspraken te komen. Insteek van het overleg met de twee resterende bedrijven is om uiterlijk in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2016 tot concrete afspraken te komen. Parallel worden in goed overleg met betreffende bedrijven de voorbereidingen getroffen voor een partiele herziening van het bestemmingsplan. Dit in het licht van de maatwerk aanpak waartoe in november 2013 door het college van burgemeester en wethouders is besloten.

### **Mogelijkheid tot reservering gelden voor nieuwe ontsluitingsweg**

Tijdens de PMA bespreking op 9 januari 2014 is door \* toegezegd om u te informeren over de mogelijkheden een reserve op te bouwen voor de aanleg van een ontsluitingsweg.

Wanneer er sprake is van een surplus op de geleverde gronden dan komt dit ten gunste van de Algemene Reserve Grondbedrijf. Deze Algemene Reserve Grondbedrijf is nodig om eventuele risico's en daarmee financiële tegenvallers in de toekomst op te kunnen vangen. De raad kan ervoor kiezen om een bedrag in de ARG te reserveren voor de eventuele toekomstige aanleg van een ontsluitingsweg op bedrijventerrein Kieveen. Dit lijkt echter geen voor de hand liggende keuze omdat deze gelden de komende jaren dan niet meer ingezet kunnen worden voor het opvangen van tegenvallers in andere grondbedrijf complexen. Bovendien is het nog heel onzeker of er meer gegadigden zullen zijn voor de afname van een kavel op Kieveen. Voorgesteld wordt om bij (een) eventuele nieuwe gegadigde(n) de raad een totaalvisie voor Kieveen te presenteren met een bijbehorend dekkingsplan.

Zodra de voortgang van het project en/of de gesprekken daartoe aanleiding geven zullen wij u uiteraard weer informeren.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Apeldoorn.

\*

\*

