

NIET OPENBAAR

Collegevoorstel

Auteur Datum Paraaf

*

Leidinggevende Datum Paraaf

*

Opdrachtgever Datum Paraaf

*

Portefeuillehouder Programmawethouder
n.v.t.

*

/

*

Presidium/PMA/Raad ja Behandelvoorstel:
raadsbrief

Voorgesteld besluit bespreken

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

Projecten

Registratienummer

Datum
15-12-2015

Paraaf deponeren

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

Afschrift aan

PG Kieveen, * , *

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 vervolgfafspraken 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 maatwerkenaanpak 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 geoormerkt 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 maatwerkenaanpak 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 vervolgfafspraken 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 2.500m².

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 5.000m². 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 maatwerkeraanpak 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 (apparatuur-)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.