

Raadsvoorstel

	Voorstel nr
Raadsvergadering	Datum
Onderwerp Kieveen GREX	Portefeuille
	*

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. De 'wachtkamerstatus' van bedrijventerrein Kieveen te halen
2. Een grondexploitatie te openen voor de ontwikkeling van 4 hectare bedrijventerrein.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

In september 2019 heeft een 4-tal bedrijven zich gemeld die geïnteresseerd zijn om grond af te nemen in Kieveen. Eerder zijn onderhandelingen met partijen op niets uitgelopen daarom is nu eerst middels een intentieovereenkomst de status van deze belangstelling gepeild. De intentieovereenkomst is op 24 januari jl. door 4 partijen ondertekend. Deze 4 partijen zullen gezamenlijk 3 ha afnemen. De gemeente zal zorgdragen voor het wijzigen van het bestemmingsplan en het bouw- en woonrijp maken. De bedrijven zullen een kavel afnemen en zijn zelf verantwoordelijk voor de inrichting van het kavel en de bebouwing. Voor de activiteiten die de gemeente zal ondernemen moet een grondexploitatie geopend worden.

Bestuurlijk belang

De voorgenomen uitbreiding komt ten zuidwesten van het bestaande bedrijventerrein Kieveen. Deze locatie is al langer in beeld voor een uitbreiding en de grond is volledig in eigendom van de gemeente Apeldoorn. In totaal gaat het om een bruto uitbreiding van circa 6 hectare waarvan circa 4 hectare uitgegeven kan worden voor bedrijvigheid. De overige 2 hectare betreft openbaar gebied zoals ontsluiting, grond voor waterberging en een houtwal waarmee het bedrijventerrein wordt 'ingepakt'.

Naast de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt er door de gemeente gewerkt aan de realisatie van een zonnepark. De realisatie van het zonnepark valt buiten de scope van dit project.

Centrale vraag

In januari van dit jaar heeft een viertal bedrijven de middels een intentieovereenkomst aangegeven 3 hectare bedrijventerrein te willen afnemen. In 2012 is echter de zogenaamde 'wachtkamerstatus' aan Kieveen toegekend. De vraag is nu of de raad bereid is, op basis van de uitgesproken intentie van de

bedrijven, de wachtkamerstatus van het project af te halen en de GREX te openen zodat er financiële middelen zijn om de ontwikkeling voortvarend ter hand te nemen.

2. Kader / Inclusief relatie met de strategische doelen

De planvorming over uitbreiding van het bedrijventerrein is al ruim tien jaar geleden gestart. Om verschillende redenen is de voorbereiding vroegtijdig gestopt. Hieronder wordt de beslissingsgeschiedenis en het kader beschreven:

- In 2012 is de notitie 'Programmering bedrijventerrein Apeldoorn 2012-2030' door de gemeenteraad van Apeldoorn vastgesteld.
- De gemeenteraad heeft in oktober 2012 besloten om de uitbreiding van het bedrijventerrein Kieveen beschikbaar te houden als reservelocatie voor incidentele vestigingsaanvragen (wachtkamer status). Vanwege de noodzakelijke dekking van de door de gemeente te maken kosten (voor de planologische procedure en het bouw- en woonrijp maken) is daarbij bepaald dat de uitbreiding van het bedrijventerrein Kieveen pas kan doorgaan bij een concrete marktbehoefte. Er moet zekerheid zijn over de afname van minimaal 2 hectare bedrijventerrein voordat gestart wordt met de planologische procedure.
- Voor het RPW (Regionaal Programma Werklocaties) is door bureau STEC een behoefte onderzoek naar bedrijventerreinen gedaan. De uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen (hierna ook te noemen: 'het project') is ter grootte van 4 hectare opgenomen in de programmering voor bedrijventerreinen van het RPW om te voorzien in de regionale behoefte voor de periode 2019-2030.
- Het project past binnen het door de IKEL (Industrie Kring Eerbeek Loenen) opgestelde positionPaper 'Maakindustrie Eerbeek Loenen' waarin het regionaal economische belang van de papier- en kartonbedrijvigheid op gebied van werkgelegenheid, innovatie en circulariteit is opgenomen (<http://industriekern.nl/publicatie-position-paper>).
- Over het project vindt afstemming plaats met het programma Eerbeek-Loenen 2030, omdat de ontwikkeling het bedrijventerrein kan bijdragen aan een blijvende competitieve papiercluster in deze regio.
- Op de beoogde uitbreidingslocatie Kieveen is naast de 4 hectare bedrijventerrein ook ruim 2 hectare gereserveerd voor een zonnepark.
- De uitbreiding van het bedrijventerrein past niet binnen het nu geldende bestemmingsplan.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Nadat de gemeenteraad het project uit de 'wachtkamerstand' heeft gehaald en de grondexploitatie heeft geopend kunnen de benodigde onderzoeken (bodem, geluid, stikstof ed.) en documenten opgesteld worden ten behoeve van de planologische procedure. Het verkavelingsplan wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan en vervolgens een bestek. Het terrein zal door de gemeente bouw- en woonrijp gemaakt worden naar verwachting in 2022. De koopovereenkomsten voor de bedrijfskavels kunnen voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan en het bouwrijp maken worden gesloten. De kavels kunnen eind 2022 bebouwd worden.

4. Argumentatie

De ideeën voor de uitbreiding van Kieveen zijn al van ruim 10 jaar geleden. In 2012 is de zogenaamde 'wachtkamerstatus' aan Kieveen toegekend.

Dit betekent dat de locatie een reserveringslocatie is en pas kan doorgaan bij een concrete marktbehoefte. De opbrengsten uit de verkoop van grond zullen de te maken kosten moeten dekken. Daarom is destijds gezegd dat als er zekerheid is over de afname van minimaal 2 hectare bedrijventerrein gestart wordt met de planologische procedure.

Voor het RPW (Regionaal Programma Werklocaties) is door bureau STEC een behoefte onderzoek naar bedrijventerreinen gedaan. De uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen (hierna ook te noemen: 'het project') is ter grootte van 4 hectare opgenomen in de programmering voor bedrijventerreinen van het RPW om te voorzien in de regionale behoefte voor de periode 2019-2030.

Tot nu is, om diverse redenen, niet met de uitbreiding gestart. Een viertal ondernemers hebben in het begin van dit jaar de intentie hebben uitgesproken, middels een ondertekende intentieovereenkomst, gezamenlijk 3 ha te willen afnemen.

De vier bedrijven die de intentieovereenkomst hebben getekend komen allen uit Loenen. Behalve een uitbreiding is er ook sprake van verplaatsing van twee bedrijven uit het dorp. De ontwikkeling betekent dus economische impuls maar ook een 'lucht' in het dorp.

Daarom wordt nu gevraagd de wachtkamerstatus van het project te halen en de GREX te openen.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

De IKEL en Eerbeek-Loenen 2030 zijn op de hoogte gebracht van de nu ingeslagen weg.

Participatie met de directe omgeving wordt na raadsbesluit gestart. Een gedegen stakeholdersanalyse zal uitwijzen, op basis van informeren, adviseren, meeontwerpen en meebeslissen, op welke manier deze stakeholders benaderd worden. In de intentieovereenkomst is opgenomen dat partijen en de gemeente samen aan de slag gaan om draagvlak van omwonenden (lees ook aangrenzende bedrijven) van het bedrijventerrein Kieveen te verkrijgen. De IKEL wordt geïnformeerd en indien gewenst bij het project betrokken. Daarnaast zal Eerbeek-Loenen 2030 (Regio Deal) door de gemeente geïnformeerd worden over de vorderingen van het project. Intern wordt de afstemming met het beoogde zonnepark gezocht.

De bedrijven zullen zich inspannen om ook andere bedrijven geïnteresseerd te krijgen voor afname van een bedrijfskavel.

6. Risico's

In de intentieovereenkomst is aangegeven dat de bedrijven ieder * euro betalen als bijdrage aan het bestemmingsplan als de Raad een positief besluit heeft genomen. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de grondprijs. Mocht men zich toch terugtrekken dan wordt het bedrag niet door de gemeente terugbetaald. Mocht het zo zijn dat de bedrijven zich onverhoopt toch terugtrekken na het nemen van het raadsbesluit dan is er slecht een klein financieel risico. De bedrijven hebben dan gezamenlijk * euro betaald waardoor een gedeelte van de kosten voor het opstellen van bestemmingsplan (en evt. MER) gedekt zijn. De grootste kostenpost is het bouwrijp maken en dat wordt, als er geen koopovereenkomsten worden gesloten, niet uitgevoerd. Daardoor is er voldoende zekerheid om de ontwikkeling van Kieveen door te zetten.

Voor de risico's wordt verwezen naar de niet openbare 'Toelichting op de GREX'.

7. Financiële paragraaf

Op basis van de informatie die op dit moment beschikbaar is, is een grondexploitatieberekening gemaakt. Het resultaat van deze berekening heeft een positieve netto contante waarde (ncw). Deze positieve ncw betekent dat mogelijk een stukje van de verliezen uit het verleden goedge maakt kunnen worden met de ontwikkeling van een gedeelte van Kieveen. Dit positieve ncw resultaat kan echter niet losgezien worden van de risico's. Deze kunnen ervoor zorgen dat het resultaat afneemt. Een uitgebreide toelichting is te lezen in de niet openbare 'Toelichting op de GREX'.

8. Communicatie van het besluit

Het openbare deel van dit besluit zal gedeeld worden met de ondernemers die de intentieovereenkomst getekend hebben, de IKEL en Eerbeek-Loenen 2030. Deze partijen worden middels een schrijven geïnformeerd.

9. Realisatie van het besluit

Zodra de GREX is geopend zal gestart worden met de uitwerking van de verkaveling tot een inrichtingsplan en zullend de benodigde onderzoeken voor het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

Ook kan bepaald worden aan de hand van een aanmeldnotitie of een MER nodig is. Het bestek kan later voorbereid worden. Alle activiteiten worden door het gemeentelijk apparaat opgepakt.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

*

de burgemeester,

*