

GEWIJZIGD VASTGESTELD 12 FEBRUARI 2009

Stedenbouwkundig Programma van Eisen
regionaal bedrijventerrein Achterhoek

Voorstel:

- 1. Het stedenbouwkundig Programma van Eisen van het regionaal bedrijventerrein Achterhoek vaststellen.**
- 2. De conceptgrondexploitatie van het regionaal bedrijventerrein als financiële verkenning vaststellen en deze inbrengen in het toekomstige samenwerkings-verband.**
- 3. Op basis van de conceptgrondexploitatie een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen van € 10.681.033 voor de verdere ontwikkeling van het terrein (37^e begrotingswijziging).**
- 4. Het college mandateren om binnen de kaders van de conceptgrondexploitatie en het stedenbouwkundig Programma van Eisen het regionaal bedrijventerrein te laten ontwikkelen.**
- 5. De contouren van het samenwerkingsverband tussen Doetinchem, Montferland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek vaststellen en het college mandateren het samenwerkingsverband verder uit te werken.**

In december 2004 heeft de gemeenteraad van Wehl de Structuurvisie voor de kernen Wehl en Nieuw Wehl vastgesteld. Vervolgens is voor dit gebied in 2005 het voorkeursrecht gevestigd. Tevens zijn wij in 2005 gestart met het denken over een passende invulling van het gebied en kregen wij veel positieve respons van bewoners en andere betrokkenen. Vervolgens hebt u begin 2006 de kaders vastgesteld, waarna in het najaar van 2006 het voorontwerp-structuurplan gereed was voor de inspraak. Op 7 juni 2007 hebt u het structuurplan Land van Wehl vastgesteld. Een van de deelprojecten in dit structuurplan betreft de totstandkoming van het regionaal bedrijventerrein. Voor u ligt het stedenbouwkundig Programma van Eisen en de financiële verkenning in de vorm van een conceptgrondexploitatie.

Het Programma van Eisen legt de hoofdstructuur en de plangrenzen van het bedrijventerrein vast. De ruimtelijke opzet wijkt af ten opzichte van de opzet zoals opgenomen in de structuur-visie. Dit is door u ingegeven op basis van een eerdere financiële verkenning die fors negatief uitpakte. U hebt ons meegegeven dat het gebied, de wegenstructuur en de inrichting sober en doelmatig moeten zijn. Het gebruik moet vooropstaan en een hoge mate van uitgeefbaarheid moet worden gerealiseerd, met een minimaal vereiste openbare ruimte om de toekomstige onderhoudskosten zo laag mogelijk te houden.

Het hoofddoel is om een bedrijventerrein te realiseren dat daadwerkelijk gaat fungeren als een van de belangrijkste economische dragers van de gehele regio. In de Achterhoek ontstaat een schaarste aan bedrijventerreinen. De omliggende gemeenten hebben praktisch geen mogelijkheden meer en Doetinchem is zo goed als uitverkocht qua bedrijventerrein. Dit terrein moet

dan ook grote aantrekkingskracht hebben voor tal van bedrijven in de Achterhoek en daar-buiten. De gekozen zichtlocatie langs de A18 en de gemakkelijke gebiedsontsluiting dragen daar zeker aan bij. Bij de verdere planontwikkeling kijken wij in hoeverre de eigen identiteit van dit terrein nog meer kan worden versterkt. In dit kader valt te denken aan het op selectieve wijze ruimte bieden aan de vestiging van enkele aanvullende functies - anders dan bedrijven in traditionele zin: productie, handel en logistiek.

Doetinchem, 4 februari 2009

Het plan betreft het hele gebied tussen de A18, de Weemstraat, de Doetinchemseweg en de Nieuwestraat. In de zuidoosthoek loopt de plangrens ongeveer 200 meter oostelijk van de Heislagseweg over een kadastrale perceelgrens. Een gebied dat wij binnen het door u vast-gestelde Wvg-gebied als zoeklocatie is aangemerkt. Voorts is ook het gebied tussen de Martinuslaan en de Weemstraat in het ontwerp opgenomen, dit om een optimale ontsluiting van het gebied aan de Weemstraat en de A18 te kunnen verkrijgen.

De ontsluiting van het bedrijventerrein zal aan de Weemstraat direct bij de aansluiting op de A18 plaatshebben. De wegenstructuur en inrichting zijn sober en doelmatig gehouden. Een optimaal ruimtegebruik staat voorop. Een belangrijke overweging daarbij is dat juist concentratie en verdichting van bedrijven op bedrijventerreinen de verrommeling van het omliggende landschap helpt voorkomen. Bijkomend voordeel is dat met een klein percentage openbaar gebied de onderhoudskosten laag worden gehouden. De groenstructuur van het gebied is met name vormgegeven in smalle bermen van gras en een enkelzijdige bomenrij langs de hoofd-infrastructuur. Een groene haag dient als afscheiding van het openbaar gebied en het eigen terrein van een bedrijf. Ook aan de overgang van het bedrijventerrein naar het achterland, met name het Gios-gebied, is veel aandacht besteed. Van belang is voorts dat in het proces van verwerving ten behoeve van het bedrijventerrein ook gronden in het Gios-gebied in gemeente-lijke handen komen. Dit biedt extra kansen voor een hoogwaardige ontwikkeling van het Gios-gebied.

Uit het oogpunt van risicospreiding stellen wij voor, het bedrijventerrein in twee fasen (deelplannen) te ontwikkelen. Het heeft onze voorkeur om de eerste fase te laten starten aan de zuidkant van het terrein. Dit deel bevat namelijk de zichtlocaties langs de A18 en het grootste deel van de zichtlocaties langs de Weemstraat. In het stedenbouwkundig ontwerp is met deze mogelijkheid rekening gehouden. Afhankelijk van de marktvraag (economische ontwikkelingen) kan zelfs worden besloten geheel af te zien van een tweede fase.

Op basis van het Programma van Eisen, waarin naar maximale optimalisatie is gestreefd, hebben wij een financiële verkenning (conceptgrondexploitatie) voor het totale gebied opgesteld. In dat concept zijn wij uitgegaan van onze standaarduitgangspunten. Bovendien zijn ook de reeds gemaakte voorbereidings- en verwervingskosten, inclusief de gronden buiten het gebied, en de advieskosten in het concept verwerkt. Het resultaat van de conceptgrond-exploitatie is een tekort van € 4,4 miljoen op netto contante waarde per 1 januari 2008.

De omvang van het tekort noopte tot het zoeken naar andere optimalisatiemogelijkheden. Deze zijn gevonden in een zeer strakke realisatieplanning, een optimale fasering van de uitgifte en het beheersen van de verwervingskosten door een uitgekende verwervingsstrategie. Deze mogelijkheden zetten wij in bij de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Voorts hebben wij een alternatieve fasering voor het terrein doorgerekend om te onder-zoeken of het tekort kon worden teruggebracht. Vooralsnog leidt

deze alternatieve fasering tot een vermindering van het exploitatietekort van maximaal € 500.000. Deze alternatieve fasering vinden wij, ondanks het iets betere resultaat, echter om verschillende redenen onwenselijk. De argumenten zijn:

- Betrouwbaar en behoorlijk bestuur. Tot nu toe is (naar bewoners toe) altijd gecommuniceerd dat eerst het zuidelijk deel (fase 1) wordt uitgevoerd en daarna het noordelijk deel (fase 2). De fasen omdraaien maakt dat de betrouwbaarheid (van het bestuur) in het geding komt.
- Het verschil in resultaat kan worden weggewerkt door een uitgekende verwervings-strategie. Zo'n uitgekende verwervingsstrategie heeft in het zuidelijk deel veel meer effect omdat daar veel kleinere ('dure') percelen met woningen liggen. Het noordelijk deel heeft dit soort percelen nauwelijks.

Doetinchem, 4 februari 2009

- Het zuidelijk deel bevat de zichtlocaties langs de A18 en de Weemstraat. Deze zicht-locaties hebben de hoogste grondprijzen en worden als eerste uitgegeven. Dit heeft een positief effect op de *cashflow* van het project (positief rente-effect).
- Ontwikkeling van het terrein is vanaf de A18 zichtbaar. De ontwikkelingen op het bedrijventerrein zijn vanaf de A18 direct zichtbaar. Dit resulteert waarschijnlijk in een positieve *spin off* voor de rest van het terrein. Het uitgiftetempo wordt positief beïnvloed. Het noordelijk deel is niet zichtbaar vanaf de A18.
- Voor het zuidelijk deel is vooralsnog de aansluiting op de oprit van de A18 voldoende.

Voor de grondexploitatie hebben wij een risicoanalyse uitgevoerd. Gezien het stadium waarin het planproces zich bevindt, alsmede de omvang van de kosten- en opbrengstenramingen zijn er nog steeds aanzienlijke risico's verbonden aan deze locatieontwikkeling. In algemene zin kan worden gesteld dat de risico's afnemen naarmate het planproces vordert.

Met inachtneming van de voorinvesteringen die tot op heden zijn gedaan (de boekwaarde per 1 januari 2008 € 8,1 miljoen en tot nu toe is in 2008 voor € 6,9 miljoen aan gronden en opstallen aangekocht), zijn op basis van een worse case-scenario de financiële gevolgen beoordeeld, indien per ultimo 2008 het planproces wordt beëindigd. Hierbij worden alle percelen die inmiddels zijn aangekocht tegen marktwaarde verkocht. Het geraamde exploitatietekort bij dit scenario bedraagt dan circa € 9,7 miljoen. Dit is ruim tweemaal zoveel als het tekort volgens de conceptgrondexploitatie. Louter uit financieel oogpunt geredeneerd, is onze conclusie dat het beëindigen van het project geen reële optie is.

Wij stellen u derhalve voor, de conceptgrondexploitatie op basis van de oorspronkelijke fasering (fase 1 zuidelijke deel, fase 2 noordelijk deel) als financiële verkenning vast te stellen en in te brengen in het samenwerkingsverband.

Nadat de vier gemeenten in 2007 een intentieverklaring hadden getekend, heeft de stuurgroep, waarin de gezamenlijke portefeuillehouders economische zaken zitting hebben, gewerkt aan een samenwerkingsverband van de gemeenten Doetinchem, Bronckhorst, Montferland en Oude IJsselstreek. De provincie was hierin een belangrijke stimulator. Het doel daarvan is om de bedrijventerreinen - het regionale bedrijventerrein in Doetinchem en het Euregionaal bedrijventerrein in Montferland - in samenspraak en in samenhang te ontwikkelen, dit om de regionale belangen optimaal te dienen. Deze (maatschappelijke) belangen zijn het behouden dan wel het laten toenemen van arbeidsplaatsen, het tegengaan van verrommeling, en invulling geven aan revitaliserings- en herstructureringsopgaven.

Op 28 oktober 2008 heeft de stuurgroep haar voorkeur voor een samenwerkingsvorm gepresenteerd aan gedeputeerde staten. De belangrijkste afspraken (contouren) van dit samenwerkingsverband zijn:

- De vier deelnemende gemeenten leveren een bestuurder voor de stuurgroep.

- Doetinchem realiseert het regionale bedrijventerrein (80 ha) en Montferland het Euregionale bedrijventerrein (30 ha).
- De grondexploitaties van beide terreinen dienen als basis. Deze moeten door alle betrokken gemeenteraden worden vastgesteld als basis voor de samenwerking.
- De deelnemende gemeenten nemen voor rekening en risico pro rato deel in beide bedrijfsterrinen (Doetinchem 35%, Montferland 25%, Bronckhorst 20% en Oude IJsselstreek 20%).
- De resultaten van de beide grondexploitaties worden met elkaar vereffend. Het restant wordt gestort in het HRT-fonds, het Herstructurerings-, revitaliserings- en transformatie-fonds, ten behoeve van bedrijventerreinen.

Doetinchem, 4 februari 2009

- De provincie is voornemens een storting te doen in het gezamenlijk HRT-fonds van € 10 miljoen voor herstructurering en revitalisering van bedrijventerreinen en transformatie van bedrijven.
- Aansluiting met het ingezette beleid van de provincie en het advies van de commissie- Noordanus, waarvoor de rijksoverheid opdracht heeft gegeven. Provincie en rijk koppelen gelden voor herstructurering aan deze samenwerkings- en vereveningsverbanden. Het op te richten Nationaal Herstructureringsfonds is hiervan een belangrijk voorbeeld. Samen met de provincie worden activiteiten ontplooid om ook landelijk gelden in het HRT-fonds te laten vloeien.
- De deelnemende gemeenten kunnen op basis van hun risicoaandeel voor concrete plannen gelden onttrekken uit het HRT-fonds.
- De bijdrage aan Amphion door Montferland, € 715.000, wordt gedekt uit het Euregionaal bedrijventerrein en in 2009 voldaan.

Een voordeel van deze samenwerking is dat er voor de vier gemeenten aanzienlijke geld-stromen (minimaal € 10 miljoen) beschikbaar komen voor herstructurering, revitalisering en transformatie. Daarmee kunnen de maatschappelijke doelstellingen met betrekking tot behoud/toename arbeidsplaatsen, tegengaan verrommeling, revitalisering en herstructurering worden gerealiseerd.

Met deze samenwerking worden de risico's van de grondexploitatie van het regionale bedrijventerrein verdeeld over de deelnemende gemeenten. Het risico voor Doetinchem is in de samenwerking maximaal 35%. Verder is afgesproken dat het (negatieve) grondexploitatie-resultaat van het regionale bedrijventerrein wordt vereffend met het resultaat van de grond-exploitatie van het Euregionaal bedrijventerrein. Volgens het huidige inzicht wordt voor het laatste een positieve resultaat verwacht van de grondexploitatie van € 4,0 miljoen (nominaal). Hierdoor wordt het risico verder verkleind.

In het kader van de samenwerking wordt de exploitatie van het Euregionaal bedrijventerrein op korte termijn definitief opgesteld. Daarmee wordt een actueler resultaat bekend.

De twee nu voorliggende grondexploitaties worden ingebracht. Gezamenlijk wordt onder-zocht welke optimalisatiemogelijkheden er voor beide exploitaties zijn, die alleen op basis van de samenwerking of met hulp van de provincie kunnen worden bewerkstelligd. De opdracht zal zijn dat er een sluitend saldo na verevening van beide exploitaties wordt gerealiseerd.

Een risico is het niet doorgaan van de intergemeentelijke samenwerking. Wij achten dit risico inmiddels klein. De vier gemeenten hebben zich op één lijn gesteld via hun presentatie aan het college van GS. Ze hebben er belang bij de ingezette lijn door te zetten in verband met het vooruitzicht op aanzienlijke dekking voor hun revitaliserings- en herstructureringsprojecten. Het effect van het wegvallen van een intergemeentelijke samenwerking zou zijn dat het grondexploitatietekort van het regionale bedrijventerrein volledig voor rekening komt van Doetinchem.

De komende maanden wordt de samenwerking onder coördinatie van NV Oost gezamenlijk verder uitgewerkt in overeenkomsten. Komend voorjaar zal de intergemeentelijke samenwerking worden voorgelegd aan de vier gemeenteraden ter definitieve vaststelling. De rol van NV Oost zal dan eindigen.

Doetinchem, 4 februari 2009

In het kader van het intergemeentelijk samenwerkingsverband zien wij twee optimalisatie-mogelijkheden, waardoor het resultaat van de exploitatie het regionale bedrijventerrein aanzienlijk positief kan beïnvloeden. Ten eerste wordt een gezamenlijk acquisitieapparaat in het leven geroepen. Dit acquisitieapparaat moet zorgen voor:

- met name een hoger uitgiftetempo;
- een toename van de interesse van bedrijven in het bedrijventerrein;
- een versnelling van verplaatsing van bedrijven naar het terrein vanuit de deelnemende gemeenten, in het kader van herstructurering, revitalisering en transformatie.

In de conceptgrondexploitatie is rekening gehouden met een (tijdelijke) inzet van professionele acquireurs. Aan de hand van een nog op te stellen acquisitieplan zullen aan deze acquireurs resultaatverplichtingen worden meegegeven. Uit onderzoek is gebleken dat vooral in de eerste jaren een hoger uitgiftetempo kan worden bereikt. Tevens wordt voor de acquisitie gebruikgemaakt van de bestaande wachtlijst voor bedrijven. De bedrijven op deze lijst zullen actief worden benaderd.

De keuze voor een acquisitiepartij staat open en zal gebeuren op basis van het inkoopbeleid. Er zal dus naar geschikte partijen worden gezocht waaruit dan een keuze wordt gemaakt.

De tweede optimalisatiemogelijkheid is regionaal grondprijzenbeleid. In de regio Enschede bestaat al een dergelijk beleid en zijn er afspraken over te hanteren grondprijzen gemaakt met de omliggende gemeenten. De provincie is hier voorstander van. Zij zal onderzoeken welke afspraken er in de regio, inclusief Zevenaar, zijn te maken over te hanteren grondprijzen op de bedrijventerreinen. Een gedachte is in de regio een verhoging van de grondprijs van € 10/m² te realiseren. Indien deze mogelijkheid zich voordoet, zal dit worden verwerkt in de twee definitieve grondexploitaties.

Op basis van de berekeningen concluderen wij dat het stedenbouwkundig Programma van Eisen van het regionale bedrijventerrein leidt tot een negatieve grondexploitatie. De netto contante waarde per 1 januari 2008 bedraagt circa € 4,4 miljoen negatief. In het kader van de intergemeentelijke samenwerking wordt dit resultaat vereffend met het resultaat van de grondexploitatie van het Euregionaal bedrijventerrein.

Grondgebruik volgens het stedenbouwkundige Programma van Eisen:

	oppervlakte (m ²)	%
Totaal plangebied	871.830	100
Uitgeefbaar	675.705	78
Verharding	59.995	7
Groen & water	108.745	12
Niet exploitatie	27.385	3

Het totaal investeringsniveau voor de realisatie van het regionale bedrijventerrein bedraagt in totaal € 113.036.344. Het krediet dat benodigd is t/m 2009 bedraagt € 24.468.264 waarvan er al € 13.787.231 is verstrekt. Dus per saldo is een aanvulling van € 10.681.033 nodig. Omdat de grondexploitatie nu niet definitief wordt vastgesteld, is een voorbereidingskrediet nodig voor de verdere ontwikkeling van het plan in 2009.

De grootte van het voorbereidingskrediet, € 10.681.033, is gebaseerd op de activiteiten die ten behoeve van verdere ontwikkeling in 2009 noodzakelijk zijn totdat het samenwerkings-verband definitief is vastgesteld en is geactiveerd. Wij verwachten namelijk dat de samenwerking pas medio 2009 daadwerkelijk opereert.

Doetinchem, 4 februari 2009

De activiteiten die in het voorjaar moeten worden uitgevoerd, zijn:

- doen van noodzakelijke grondverwingen en bedrijfsverplaatsingen;
- opstellen van het bestemmingsplan;
- uitvoeren diverse onderzoeken, onder andere grondonderzoeken bij grondverwingen;
- slopen van diverse panden in het gebied;
- opstellen bouwrijpplan en -bestek;
- benaderen geïnteresseerde bedrijven.

Wij stellen u dus voor, een voorbereidingskrediet van € 10.681.033 beschikbaar te stellen voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein in 2009.

Tevens stellen wij u voor ons te mandateren om binnen de kaders van de conceptgrond-exploitatie en het stedenbouwkundig Programma van Eisen het bedrijventerrein te laten ontwikkelen. Na vaststelling van de definitieve grondexploitaties van beide bedrijventerreinen (in het voorjaar van 2009) zullen wij jaarlijks de benodigde kredieten aanvragen, zoals te doen gebruikelijk.

Het planologisch besluit voor het regionale bedrijventerrein zal worden gebaseerd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). De kostenverhaalsmogelijkheden volgens de Wro hebben consequenties voor de bekostiging van bovenwijkse voorzieningen. In de grond-exploitatie is geen afdracht opgenomen voor het fonds bovenwijkse voorzieningen. De gronden hiervoor zijn:

1. De Wro verbiedt een macroaftopping bij negatieve grondexploitaties.
2. Tijdens de totstandkoming van het samenwerkingsverband is afgesproken dat geen afdrachten bovenwijkse voorzieningen in de grondexploitaties van de twee bedrijven-terreinen worden opgenomen. De drie omliggende gemeenten met wie een samenwerking wordt aangegaan, hebben eerder (toen de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening nog van toepassing was) betoogd dat het reëel is om van een afdracht af te zien, omdat anders deze gemeenten zouden meebetalen aan bovenwijkse voorzieningen die uitsluitend binnen de Doetinchemse of Montferlandse gemeentegrenzen worden gerealiseerd.
3. In plaats daarvan is voorgesteld om de naar rato aan het regionale bedrijventerrein toe te rekenen kosten van de aanpassingen van de Weemstraat aan de grondexploitatie toe te rekenen. Naar analogie met de exploitatie Hamburgerbroek (bekostiging bovenwijkse voorziening C Missetstraat via de grondexploitatie) wordt de aanpassing van de Weemstraat in belangrijke mate bekostigd vanuit de exploitatie regionaal bedrijventerrein.

Bij de verdere ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein zullen alle nog openstaande ruimtelijke onzekerheden en risico's verder in kaart worden gebracht. Daartoe worden alle nog te verrichten noodzakelijke onderzoeken (archeologie, diverse milieuonderzoeken, kabels en leidingen etc.) uitgezet.

Na vaststelling van het stedenbouwkundig Programma van Eisen en de bijbehorende grond-exploitatie beginnen wij volgens de Wro met de bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat er een procedure wordt gevolgd

voor het hele plangebied. Tevens stellen wij een bijbehorend exploitatieplan op.

Gelijktijdig met het begin van de bestemmingsplanprocedure zal worden gestart met het actief aankopen van de benodigde stukken grond voor een goede ontsluiting van het gebied en de mogelijkheid om aan te vangen met de eerste fase. Begin 2009 wordt op basis van deze gegevens gewerkt aan een bestek om de eerste fase (een deel hiervan) bouwrijp te maken. Na het verkrijgen van de bestemmingsplantitel, op zijn vroegst medio 2009, wordt direct begonnen met de aanbesteding van de bouwrijpwerkzaamheden.

Doetinchem, 4 februari 2009

Op basis van het vastgestelde Programma van Eisen zal een verwervingstrategie en de inzet van de Wvg worden geformuleerd. Indien het bedrijventerrein in twee fasen wordt ontwikkeld, kan er in eerste instantie worden ingezet op verwerving van gronden in de eerste fase. De gronden aan de zuidkant dienen te worden verworven. De gronden aan de noordkant worden in een later stadium of om strategische redenen aangekocht. Hierdoor kunnen de rentelasten worden beperkt.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ING. N. VAN WAART DRS. H.J. KAISER

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over het stedenbouwkundig Programma van Eisen van het regionaal bedrijventerrein Achterhoek en met overname van de in dat voorstel vermelde overwegingen;

gelet op artikel 192 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. het stedenbouwkundig Programma van Eisen van het regionaal bedrijventerrein Achterhoek vast te stellen;
2. de conceptgrondexploitatie van het regionaal bedrijventerrein als financiële verkenning vast te stellen en deze in te brengen in het toekomstige samenwerkingsverband;
3. op basis van de conceptgrondexploitatie een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 10.681.033 voor de verdere ontwikkeling van het terrein (37^e begrotingswijziging);
4. het college te mandateren om binnen de kaders van de conceptgrondexploitatie en het stedenbouwkundig Programma van Eisen het regionaal bedrijventerrein te laten ontwikkelen;
5. de contouren van het samenwerkingsverband tussen Doetinchem, Montferland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek vast te stellen en het college te mandateren het samenwerkingsverband verder uit te werken.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 12 februari 2009,

, griffier

, voorzitter