

Onderzoek bedrijventerreinen Rekenkamer Oost Nederland

Deelonderzoek Duiven

Nota van bevindingen

Inhoud

0	Inleiding	3
1	Bedrijventerreinen in Duiven	3
1.1	De bedrijventerreinen in Duiven en ontwikkelingen	3
1.2	Oppervlakte en beschikbaarheid.....	4
1.3	Aantal bedrijven en arbeidsplaatsen.....	6
1.4	Convenant Rijk en provincies	7
1.5	Verdere beleidsontwikkelingen in Duiven	8
1.6	Nader bestudeerde bedrijventerreinen	8
1.6.1	Roelofshoeve 2	8
1.6.2	Centerpoort Nieuwgraaf	9
2	Doelen	9
2.1	Normen.....	9
2.2	Bevindingen.....	9
2.3	Toelichting	10
3	Uitvoering.....	10
3.1	Normen.....	10
3.2	Bevindingen.....	10
3.3	Toelichting	11
4	Samenwerking.....	12
4.1	Normen.....	12
4.2	Bevindingen.....	12
4.3	Toelichting	12
5	Resultaten.....	12
5.1	Normen.....	12
5.2	Bevindingen.....	12
5.3	Toelichting	13
6	Rol gemeenteraad	13
6.1	Normen.....	13
6.2	Bevindingen.....	13
6.3	Toelichting	13
7	Epiloog.....	14

Bijlagen

0 Inleiding

De laatste twee decennia zijn in Nederland veel plannen gemaakt voor nieuwe bedrijventerreinen en ook zijn veel nieuwe terreinen in ontwikkeling genomen. Deze ontwikkeling heeft geleid tot overaanbod van nieuwe bedrijventerreinen en tot leegstand op en verpaupering van bestaande terreinen. Landelijk is beleid geformuleerd dat er op is gericht om leegstand en verpaupering van bestaande terreinen tegen te gaan, waar mogelijk bestaande en in ontwikkeling zijnde terreinen te verdichten en om nog niet in ontwikkeling zijnde terreinen voorlopig in de ijskast te zetten¹. Ook is afgesproken duurzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van bedrijven op bedrijventerrein tot centrale thema's te maken. Dit hoofdstuk is onderdeel van een uitgebreider onderzoek van de Rekenkamer Oost naar beleid en beleidseffecten van het provinciale beleid bedrijventerreinen in de provincies Overijssel en Gelderland². Het onderzoek is door de Rekenkamer Oost in de twee provincies uitgevoerd. De Rekenkamercommissies van 8 gemeenten hebben deelgenomen als praktijkvoorbeelden voor doorwerking van de rpg-keten in de gemeenten. Drie van deze gemeenten, Nijmegen, Overbetuwe en Duiven zijn gelegen in deze stadsregio. In bijlage 6 zijn de ontwikkelingen met betrekking tot bedrijventerreinen in deze regio beschreven³.

Dit document gaat in op de ontwikkelingen van bedrijventerreinen in de gemeente Duiven. Eerst wordt kort de ontwikkeling in de laatste drie decennia van de bedrijvensituatie in Duiven beschreven. Vervolgens wordt aangegeven hoe de beleidsketen Rijk-provincie (regio)gemeente (rpg-keten) vanaf 2005 in de Duivense situatie vorm heeft gekregen. Ingegaan wordt op doelstellingen en maatregelen die in de keten zijn afgesproken, op instrumenten die de gemeente heeft ingezet, op de samenwerking in regioverband, op de bereikte en nog te bereiken resultaten en op maatschappelijke effecten en de rol die de gemeenteraad daarbij heeft gespeeld. Per onderdeel is een norm geformuleerd. De bevindingen worden getoetst aan deze norm. Daarna volgen de bevindingen van de Rekenkamercommissies, de resultaten van de toetsing van de situatie in Duiven aan de norm. Waar nodig wordt nog een toelichting gegeven om de achtergrond van de bevindingen te preciseren.

De diepgang van het onderzoek is afgestemd op de beantwoording van de centrale vraagstelling van het onderzoek. De rapportage beperkt zich tot de hoofdlijnen van de bevindingen.

1 Bedrijventerreinen in Duiven

1.1 De bedrijventerreinen in Duiven en ontwikkelingen

In de gemeente Duiven zijn diverse bedrijventerreinen van enige omvang. Zie hiervoor bijlage 1. Aanvankelijk waren de industrieterreinen gelegen in en rondom de kern Duiven. Vanaf begin jaren '80 is het gebied rond de A12 aangewezen als uitbreidingsgebied voor bedrijven. Medio jaren '90 starten de Provincie Gelderland en de gemeenten met de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen. In regioverband is afgesproken dat Duiven zich vooral zou richten op het bieden van ruimte voor bedrijven in de logistieke sfeer. Ook bedrijven met het karakter grootschalige detailhandel zouden zich in Duiven kunnen vestigen. Voor het realiseren van de bedrijfsterreinen is in

¹ Korte beschrijving door Rekenkamer Oost Nederland van het rijks bedrijvenbeleid is opgenomen in bijlage 4

² Korte beschrijving door Rekenkamer Oost Nederland van het Gelders bedrijvenbeleid is opgenomen in bijlage 5

³ Beschrijving door rekenkamer Nijmegen.

Onderzoek bedrijventerreinen gemeente Duiven

2003 het Bedrijfschap Arnhem Liemers (BAL) opgericht. Het Bal is in 2008 opgeheven.⁴ Het eerste decennium van deze eeuw is een gebied ten noorden van de A12 door de provincie aangewezen als terrein voor grote bedrijven in de milieusfeer, categorie 4 en 5, die elkaar vanuit oogpunt duurzaamheid versterken. Het terrein, Roelofshoeve 2, wordt door de provincie gezien als “bedrijfsterrein van de toekomst”. Dit terrein is één van de 5 terreinen die thans in Duiven in ontwikkeling zijn. Eén terrein, De Corridor, wordt ontwikkeld door een externe partij, Synchron BV uit Utrecht en is gelegen op het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf. De andere 4 ontwikkelt de gemeente zelf: terreinen voor lokale bedrijven Graafstaete en De Nieuweling en terreinen voor bedrijven met een regionale karakter Seingraaf en Roelofshoeve 2. In 2005 is het oude bedrijfsterrein 't Holland geheel gerevitaliseerd. In 2010 is gestart met revitalisering van het terrein Centerpoort Nieuwgraaf. Daarvoor hebben onder meer de provincie en de gemeenten subsidie toegezegd.

1.2 Oppervlakte en beschikbaarheid

Gegevens over oppervlakte, uitgifte en beschikbaarheid van de belangrijkste bedrijventerreinen in de gemeente Duiven zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Naam	Oppervlakte			Uitgegeven	
	Bruto	Netto	Vrij	Van	Tot
Centerpoort Nieuwgraaf	83,36	66,13	0	1980	2000
t Holland	9,76	7,33	0	1988	1999
Welleveld/Spoorzona	1,36	0,88	0	1986	
Roelofshoeve 1	47,6	38,79	0	1994	1997
Seingraaf	18	11	0 ⁵	2013	
Centerpoort Noord	83,87	51,39	0	1997	2007
Centerpoort Zuid	19,82	15,54	0	1996	2007
Roelofshoeve 2	43,37	20,8	15,2	2008	
Graafstaete	19,67	12,4	4,13	2004	
Nieuweling	7,16	4,5	3,475	2004	
Totaal	333,97	228,76	22,81		

Bedrijventerreinen gemeente Duiven

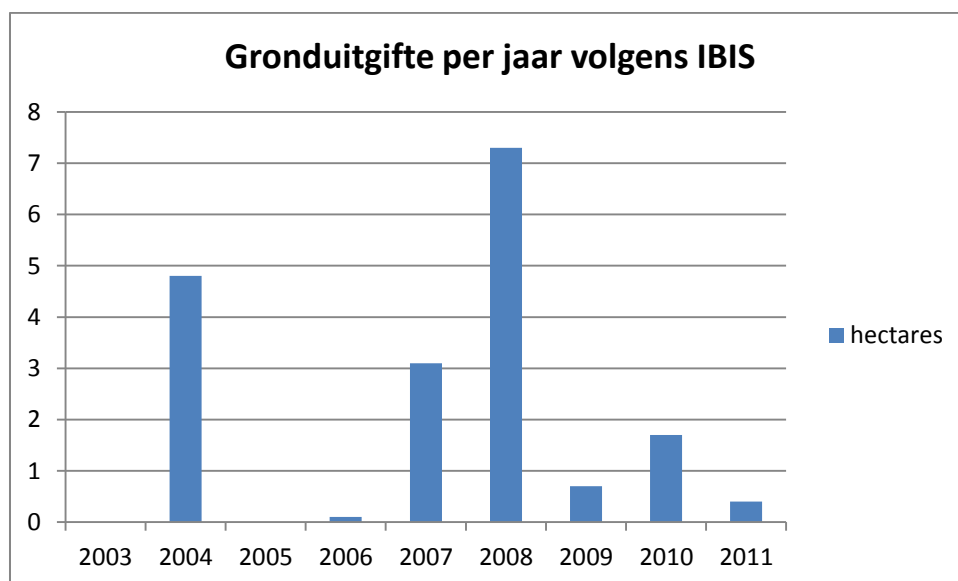
Bron: IBIS-database 2011

Uit de tabel valt op te maken dat op 1 januari 2011 op 3 terreinen nog ruim 20 ha beschikbaar is. En in 2013 komt naar verwachting nog 11 ha op Seingraaf beschikbaar, als de bestemmingsplanprocedure is afgerond. Verder wordt het gebied de Corridor, gelegen aan de westelijke zijde van Centerpoort Nieuwgraaf herontwikkeld (in totaal ca. 5 ha), waarvan inmiddels circa de helft al is ingevuld. Vanaf 2005 is maar een beperkt aantal hectares aan bedrijven uitgegeven: in 2005 niets, in 2006 0,084 ha 2007 3,1 ha, in 2008 7,3 ha, in 2009 0,7 ha, in 2010 1,69 ha en in 2011 (t/m 5 december) 0,37 ha. Van 2005 t/m 2011 in totaal 13,3 Ha.

Deze uitgiftes zijn in onderstaande grafiek weergegeven. In de grafiek zijn voor een wat langer termijn beeld ook de uitgiftes in de jaren 2003 (0 ha) en 2004 (4,81 ha) weergegeven.

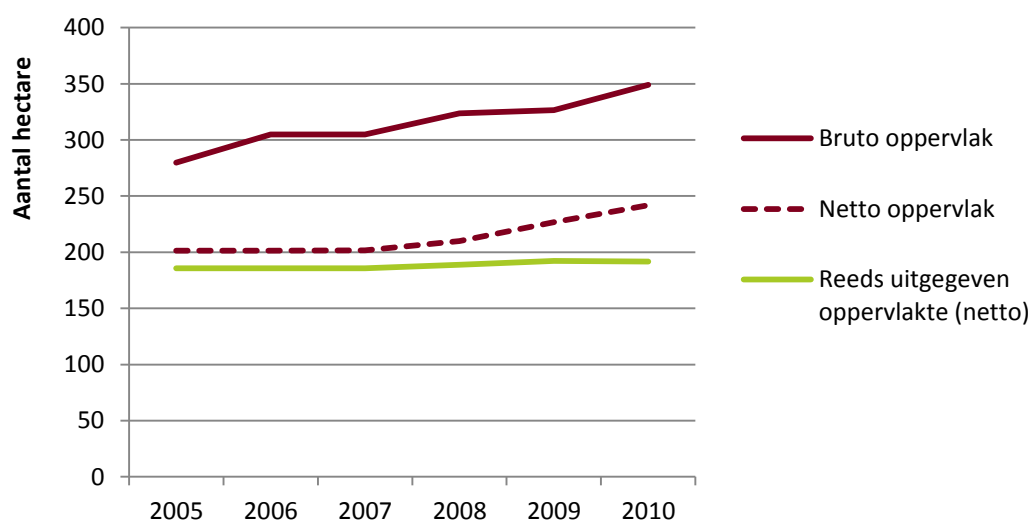
⁴ De gemeenten Arnhem, Duiven, Zevenaar, Westervoort, Rheden en Didam hebben gezamenlijk de herontwikkeling A12-zone opgepakt (uiteindelijk GR. BAL: Bedrijfschap Arnhem Liemers. Opgericht medio 2003, opgeheven jan 2008).

⁵ Dit terrein is in ontwikkeling en komt in 2013 op de markt.



Uit de IBIS-database is ook de volgende grafiek gedestilleerd. Deze geeft weer het bruto oppervlak aan bedrijfsterreinen, het netto oppervlak en de oppervlakte die reeds is uitgegeven. Verder kan worden opgemerkt dat geen gegevens beschikbaar zijn over de oppervlaktes aan uitgegeven bedrijventerreinen die te koop of te huur zijn en thans buiten gebruik zijn.

Overzicht oppervlaktes bedrijventerrein in de gemeente Duiven



De gemeente heeft een aantal potentiële uitbreidingslocaties achter de hand, totaal enkele tientallen hectares. Zie ook bijlage 1. De wijze waarop de gemeente hier in de nabije toekomst mee om zal gaan wordt besproken in de volgende paragraaf.

1.3 Aantal bedrijven en arbeidsplaatsen

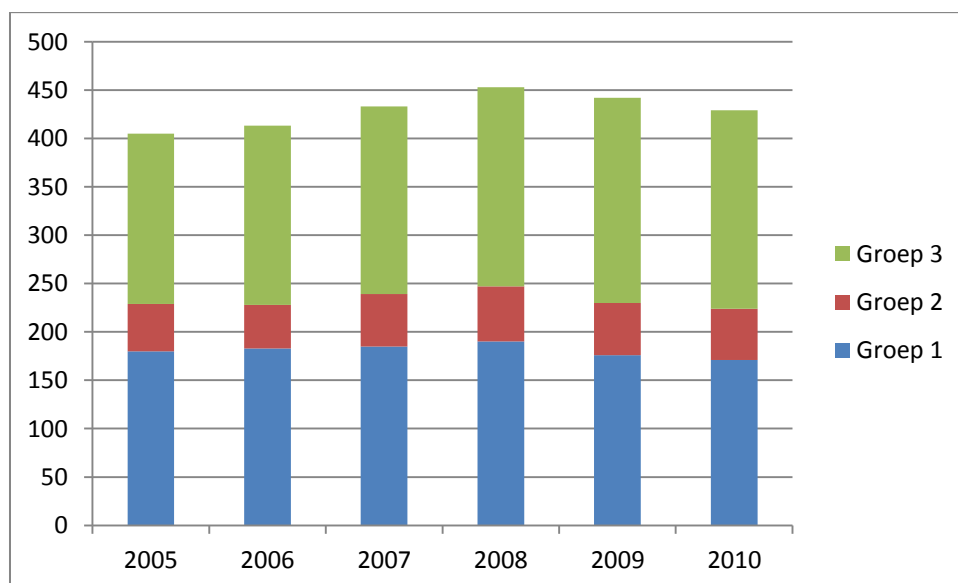
Duiven telt in 2010 ruim 1700 bedrijfsvestigingen en er zijn in 2010 14.110 arbeidsplaatsen. Zie bijlage 3. Sinds 2005 is de werkgelegenheid met 8% toegenomen. Echter, na de top in 2008, 14670 arbeidsplaatsen, is er sprake van een lichte daling van 4%. Het accent van de werkgelegenheid ligt bij middelbaar en lager geschoolden. Een belangrijk deel van de werkgelegenheid is te vinden op de belangrijkste bedrijventerreinen. De provincie Gelderland verzamelt via de arbeidsmarktenquête gegevens over aantal bedrijven en aantal arbeidsplaatsen. De gegevens zijn niet beschikbaar per industrieterrein, maar per cluster. Voor Duiven zijn dat 3 groepen:

Groep 1	Roelofshoeve 1 Roelofshoeve 2 Centerpoort Noord Centerpoort Zuid
Groep 2	't Holland
Groep 3	Centerpoort Nieuwgraaf Graafstaete

Clusters bedrijventerreinen

In onderstaande tabel is het aantal bedrijven per groep weergegeven met daaronder een grafische weergave

Aantal bedrijven per groep						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Groep 1	180	183	185	190	176	171
Groep 2	49	45	54	57	54	53
Groep 3	176	185	194	206	212	205
Totaal	405	413	433	453	442	429

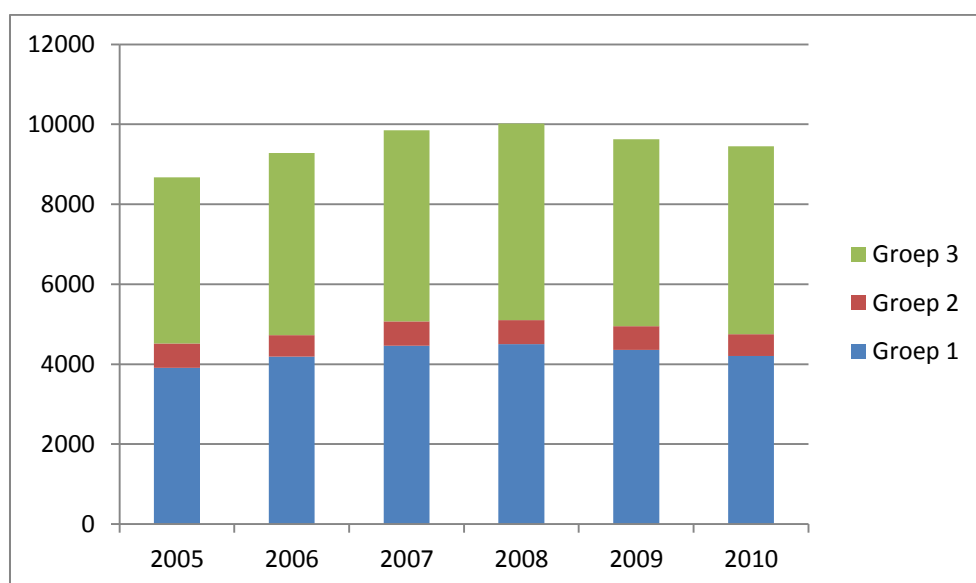


Onderzoek bedrijventerreinen gemeente Duiven

Grafiek: aantal bedrijven per groep en totaal

In navolgende tabel zijn de aantallen arbeidsplaatsen per groep weergegeven met daaronder de grafische weergave. Het betreft alleen de arbeidsplaatsen in Duiven op de betreffende bedrijventerreinen. Het totaal aantal arbeidsplaatsen bedroeg in 2010 14110.

Arbeidsplaatsen per groep						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Groep 1	3912	4190	4465	4504	4361	4202
Groep 2	602	534	608	599	590	544
Groep 3	4160	4554	4777	4915	4678	4706
Totaal	8674	9278	9850	10018	9629	9452



Grafiek: aantal arbeidsplaatsen per groep en totaal

In deze grafieken is te zien dat zowel het aantal bedrijven als het aantal arbeidsplaatsen vanaf 2008 licht is afgenomen.

1.4 *Convenant Rijk en provincies*

In 2009 hebben het rijk en de provincies een convenant gesloten over herstructurering van bedrijventerreinen. De provincie heeft een herstructureringsprogramma opgesteld. In stadsregioverband heeft de gemeente Duiven in 2010 met de provincie afspraken gemaakt over herstructurering, revitalisering en toegelaten uitbreidingen. Daarbij zijn afspraken gemaakt over hoe om te gaan met het aanwezige overaanbod van (potentiële) locaties. In het convenant is ook afgesproken hoe om te gaan met eventuele nieuwe locaties. Centraal: pas zoeken naar nieuwe locaties als er geen mogelijkheden meer zijn op bestaande locaties en toegelaten uitbreidingen. De afspraken houden voor de gemeente Duiven in dat de potentiële uitbreidingen Centerpoort Zuidoost en noordzijde Centerpoort Noord voorlopig in de ijskast zijn geplaatst. Voor de in ontwikkeling zijnde locaties zijn geen beperkingen afgesproken. De provincie is nauw betrokken bij alle initiatieven in Duiven.

1.5 Verdere beleidsontwikkelingen in Duiven

De meest recente beleidsuitspraken en doelstellingen van de gemeente Duiven met betrekking tot onder meer het bedrijventerreinenbeleid zijn vastgelegd in de Structuurvisie Duurzaam Duiven. Deze visie is, na een ruime voorbereidingsperiode met veel inspraak, door de gemeenteraad vastgesteld op 14 december 2009. In de visie zijn eerder vastgestelde beleidsdoelen gecombineerd met nieuwe ontwikkelingen en inzichten geïntegreerd. De strategische uitgangspunten worden in de structuurvisie 2009 als volgt omschreven:

“De gemeente Duiven kiest, rekening houdend met bovengemeentelijke plannen, voor een omgevingsvisie die integraal richting geeft aan de ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente Duiven. Deze nieuwe omgevingsvisie verbetert en versterkt de integratie van milieu, volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, openbare ruimte, grondzaken en gebouwde omgeving onderling waardoor het onderwerp duurzaamheid integraal benaderd wordt en er een juiste balans ontstaat tussen het verbeteren van het sociaal en economisch functioneren en de afname van de milieubelasting (People, Planet, Profit). Door deze integrale benadering kunnen bestaande en nieuwe initiatieven elkaar duurzaam versterken.”

De visie omvat geen concrete doelstellingen, maar een set beleidsuitgangspunten en op diverse thema's zijn ambities geformuleerd.

In bijlage 2 is deze visie verder toegelicht.

In de nota grondbeleid zijn de uitgangspunten en doelstellingen van het nieuwe beleid verwerkt en zijn onderdeel van het gronduitgiftebeleid. Naast de eerder vastgestelde doelstellingen op het gebied van wonen en werken, het besluit opname onderhoudscomponent in de toekomstige planexploitaties, alsmede parkmanagement. Ook is de afstemming in regionaal verband uitdrukkelijk opgenomen.

In de beleidsnota's en college- en raadsdocumenten⁶ valt een consistent beleid af te leiden, waarbij steeds wordt ingespeeld op nieuwe inzichten c.q. nieuwe beleidsontwikkelingen bij andere overheden (rijk en provincie).

1.6 Nader bestudeerde bedrijventerreinen

In het kader van het onderzoek zijn de terreinen Roelofshoeve 2 en Centerpoort-Nieuwgraaf specifiek bestudeerd.

1.6.1 Roelofshoeve 2

Roelofshoeve 2 is een uitbreiding met netto 20,8 ha van het bestaande industrieterrein Roelofshoeve 1, gelegen aan de Noordzijde van de A12. Het terrein is bedoeld voor de zwaardere categorie bedrijvigheid (categorieën 4 en 5). In 2005 is het bestemmingsplan Roelofshoeve 2 vastgesteld. Het terrein wordt door de gemeente uitgegeven. Na vaststelling is samen met de provincie gewerkt aan een nadere toespitsing van het soort bedrijven. Dat heeft geleid tot afspraken te komen tot duurzame bedrijfsvoering op het gehele terrein Roelofshoeve (1 en 2). Dat is in 2009 vastgelegd in een convenant. De gemeente en de provincie spannen zich, samen met het bedrijfsleven, in om voor het terrein vooral op duurzaamheid gerichte bedrijven aan te trekken.

⁶ Hiertoe zijn, gericht op het bedrijventerreinenbeleid, bestudeerd 2 collegeprogramma's, 4 perspectiefnota's, 5 programmabegrotingen en 3 jaarrekeningen.

1.6.2 Centerpoort Nieuwgraaf

Centerpoort Nieuwgraaf is een vanaf begin jaren '80 ontwikkeld bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven waaronder volumineuze detailhandel (IKEA). Op onderdelen is het terrein, bruto ca. 83 ha groot, gedateerd. Sommige delen zijn aan vernieuwing toe. Ook het bestemmingplan was toe aan een update. Voor een klein gedeelte, de Corridor (het voormalige TNT-terrein, groot ca. 5 ha), is vanaf 2009 een nieuw bestemmingsplan van kracht en het wordt thans herontwikkeld.

IKEA, de grootste trekker op het overige deel, had plannen tot grootschalige verbouwing. Gemeente en IKEA hebben afgesproken dat in combinatie met de uitbreiding IKEA meebetaalt aan verbetering van de infrastructuur. Bij verdichting van het terrein zal het verkeersaanbod toenemen, en dat is soms nu al een knelpunt. Tevens is een Provinciale subsidie toegezegd. De ontwikkeling past in de recent (2009) door de gemeente vastgestelde structuurvisie. En deze visie is in lijn met het landelijke convenant bedrijventerreinen. Voor het gehele terrein is een projectstructuur in het leven geroepen gericht op upgraden en/of revitalisering. Bedoeling is om de weginfrastructuur en het openbaar vervoer te verbeteren, het bedrijventerrein aantrekkelijk te houden voor vestiging, bedrijven aan te sporen hun panden en de ruimten er omheen in goede staat te houden en om zo veel mogelijk van de SER-doelstellingen (o.a. beter ruimtegebruik) te realiseren. Ook wil de gemeente via intensivering van het ruimtegebruik 300 extra arbeidsplaatsen realiseren. Het streven is er op gericht om de belangrijkste verbeteringen uiterlijk 2013 te hebben uitgevoerd.

2 Doelen

Deze paragraaf gaat nader in op de doelstellingen van de gemeente bij het bedrijvenbeleid.

2.1 Normen

De gewenste beleidsdoelen zijn duidelijk vastgelegd en geschikt om verantwoording over af te leggen. De doelen passen in de beleidsketen rijk-provincie-(regio)-gemeenten (rpg-keten)

2.2 Bevindingen

Kwantitatieve en kwalitatieve doelen

Aanvankelijk waren er niet expliciet kwantitatieve doelen vastgelegd. Er werd vooral ontwikkeld naar (vermeende) behoefte. In het herstructureringsprogramma is de voorraad en zijn de plannen geïnventariseerd en zijn afspraken gemaakt over de terreinen die ontwikkeld mogen worden en terreinen die voorlopig in de ijskast worden gezet. Daarmee is indirect voor de komende jaren een kwantitatieve norm voor oppervlakte en bestemming (lokale respectievelijk regionale terreinen) vastgelegd. Deze passen in de beleidsketen rpg.

Kwalitatieve doelen zijn uitgebreid beschreven. Vorm geven aan duurzaamheid staat daarbij centraal. De specifieke doelen zullen gaandeweg worden geconcretiseerd. Op dit moment zijn er dus weinig concrete, afrekenbare kwalitatieve doelstellingen. Uitzondering is wellicht de zonering geur en geluid op het nieuwe bedrijventerrein Roelofshoeve 2. Daar is vooraf de betreffende milieuruimte voor het gehele terrein en per m² bepaald. Bedrijven die zich daar vestigen kunnen maximaal gebruik maken van die ruimte. De gemeente kan uitsluitend herverdeling toepassen als dat niet leidt tot overschrijding van de maximaal beschikbare geur- en geluidsruiimte.

Doelen herstructurering

Voor herstructurering zijn wel doelen, maar geen harde kwantitatieve doelen vastgelegd. Vastgelegd is onder meer dat voor het terrein Centerpoort Nieuwgraaf door de gemeente gestreefd wordt naar 300 extra arbeidsplaatsen en naar verbetering van de verkeersafwikkeling, de realisering van openbaar vervoer (buslijn) en een inspanning om te komen tot energiebesparing. De extra arbeidsplaatsen moeten worden bereikt door verdichting van het industrieterrein. Verder is voor het herstructureringsgebied Centerpoort Nieuwgraaf kwalitatief vastgelegd dat gestreefd wordt naar verbetering van de uitstraling van bedrijven (gevelupgrading) en verbetering van de buitenruimten, zowel van bedrijven als de openbare ruimte.

2.3 Toelichting

De doelen zijn verwoord in bijlage 2.

De gemeente streeft in zijn algemeenheid naar het realiseren van de doelstellingen. Getracht wordt om het begrip duurzaamheid zo veel mogelijk invulling te geven. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de nagestreefde invulling van Roelofshoeve 2 en de wijze waarop daarbij wordt samengewerkt met de provincie. Bij het terrein Centerpoort Nieuwgraaf is een speciale projectstructuur opgezet om de doelstellingen te realiseren. In beide gevallen is er nauwe samenwerking met het georganiseerde bedrijfsleven. Ook is er actieve inzet van de gemeente om een aantal doelstellingen te realiseren. Een doelstelling die gaandeweg wordt ingevuld betreft energiebesparing. De projectgroep revitalisering Centerpoort Nieuwgraaf heeft het energiegebruik op het terrein geïnventariseerd en zal daar realistisch geachte besparingsdoelstellingen bij opstellen.

3 Uitvoering

3.1 Normen

De inzet van instrumenten is onderbouwd en de voortgang wordt bewaakt.

3.2 Bevindingen

De gemeente Duiven zet weloverwogen diverse instrumenten in om de doelstellingen te bereiken (zie paragraaf 3.3 Toelichting). Ook de voortgang wordt ambtelijk en bestuurlijk bewaakt. Bij nieuwe terreinen is het goed mogelijk om de doelstellingen met een aantal van de instrumenten te realiseren. Bij revitalisering van bij bestaande terreinen zijn de instrumenten niet toereikend, zo is gebleken bij de aanpak van het bedrijventerrein Centerpoort Nieuwgraaf. Er doen zich diverse knelpunten voor waardoor de gewenste ontwikkelingen worden belemmerd, of niet mogelijk zijn binnen de gewenste termijn. Hieronder enkele voorbeelden.

Verdichting of intensiever gebruik van de particuliere terreinen is alleen mogelijk indien de eigenaren van de aldaar gevestigde bedrijven medewerking verlenen (daar is in de meeste gevallen geen bestemmingsplanherziening voor nodig). Die medewerking is er vaak niet: bedrijven zien er voor henzelf geen voordeel bij. Een andere complicatie is dat diverse gebruikers van panden op het

Onderzoek bedrijventerreinen gemeente Duiven

industrieterrein volgens Lindus⁷ geen eigenaar zijn van hun panden. Die zijn in handen van derden zoals investeringsmaatschappijen. Die vinden soms dat ze geen belang hebben bij een revitaliseringsoperatie. Bij kleinere ingrepen zoals upgraden van gevels lukt het vaak ook niet om alle eigenaren mee te krijgen, ondanks de subsidieregeling.

Nieuwe vormen van eigen verantwoordelijk en gezamenlijk beheer blijken op bestaande terreinen moeilijk van de grond te krijgen. Veel bedrijven zien er, als het geld kost, niet de noodzaak van in. Andere bedrijven vertonen meeliftersgedrag. Een meewerkende belangenorganisatie van bedrijven die op het terrein gevestigd zijn kan stimulerend werken, maar ook die kunnen vaak niet alle bedrijven mee krijgen.

3.3 Toelichting

Diverse instrumenten worden ingezet:

- a. Vastgoedanalyse om situatie in beeld te brengen en wensen en reële mogelijkheden te benoemen (eis van subsidie provincie)
- b. bestemmingsplan wordt aangepast, gekoppeld aan deelgebieden waar veranderingen mogelijk en wenselijk zijn. Bestemmingsplan Corridor is onherroepelijk en daar vindt nu uitgifte plaats. Voor het IKEA-terrein is het bestemmingsplan gereed.
- c. Elk bestemmingsplan moet een sluitende exploitatieopzet hebben en is daarmee in beginsel uitvoerbaar. Geldt ook voor bedrijventerrein Roelofshoeve 2.
- d. Grondbeleid. Bij nieuwe uitgifte worden eisen gesteld aan duurzaamheid. Bij Nieuwgraaf, een bestaande situatie, wordt het gestimuleerd, maar het is veelal niet afdwingbaar.
- e. Parkmanagement. Deelname wordt bij nieuw uit te geven gebieden verplicht gesteld. Bij bestaande situaties blijkt het moeilijk om achteraf parkmanagement op te zetten. Bij Nieuwgraaf wordt nagedacht over mogelijkheden om op termijn toch nog een vorm van parkmanagement te realiseren, bijvoorbeeld als follow up van de huidige projectorganisatie.
- f. Subsidie. Voor revitalisering wordt gebruik gemaakt van subsidies: Europa, provincie, gemeente. In enkele gevallen zijn bedrijven bereid mee te betalen aan openbare voorzieningen (wegaanpassingen en financiering nieuwe rotonde (geheel betaald door Ikea)).
- g. Stimuleringsregeling. Voor het opknappen van gevels stelt de gemeente subsidie beschikbaar, max € 12.500,- per gevel.
- h. Zelf uitvoeren. Geldt voor werkzaamheden openbare ruimte (verbeteren wegen en groenstructuur)

⁷ Lindus is een associatie van ondernemers in De Liemers. Lindus is ook actief in Duiven. www.Lindus.nl

4 Samenwerking

4.1 Normen

De regionale samenwerking heeft voldoende vorm gekregen

4.2 Bevindingen

De gemeente Duiven is voldoende gericht op afstemming in de beleidsketen rpg. Zij is nauw betrokken bij afstemmingsoverleg in regioverband (Stadsregio Arnhem Nijmegen). Daarnaast vindt 4 tot 6 keer per jaar zowel ambtelijk als bestuurlijk overleg plaats met de gemeente Arnhem, Westervoort, Zevenaar, Montferland, Doesburg Rijnwaarden en Rheden. Waar nodig wordt over beleidszaken en over praktische oplossingen op ad hoc basis overlegd met andere en met buurgemeenten. Verder is veelvuldig en goed overleg met de provincie over beleids- en uitvoeringszaken.

4.3 Toelichting

De gemeente Duiven heeft aanvankelijk, vanaf de start bij de uitbreiding van de industrieterreinen samengewerkt met een aantal omliggende gemeenten. Voor de realisering en exploitatie van de bedrijventerreinen is na veel overleg in 2003 het Bedrijfschap Arnhem Liemers opgericht (BAL). Dit bleek om meerdere redenen geen succes. Zonder deze organisatie konden gemeenten hun opdrachten ook goed uitvoeren, en er waren voldoende mogelijkheden tot onderlinge afstemming. Verevening van kosten en baten bleek in de "gouden tijd" geen noodzaak, maar ook financieel technisch moeilijk realiseerbaar. Het BAL is dan ook na verloop van tijd weer opgeheven. Bij het onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op problemen als gevolg van het ontbreken van een intergemeentelijk samenwerkingsverband voor uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid.

5 Resultaten

5.1 Normen

De procesresultaten zijn bereikt.

Er is voldoende zicht op het bereiken van de maatschappelijke effecten

5.2 Bevindingen

Over het algemeen worden de procesresultaten tijdig bereikt. Geldt onder meer voor vaststellen bestemmingsplannen, afstemmen met omliggende gemeenten en regio en provincie, opzetten projectorganisatie, aanvragen subsidies en uitvoeren van werkzaamheden door de gemeente. De uitwerking van de ambities in concretere doelstellingen gaat minder vlot.

De gemeente heeft redelijk tot goed zicht op de stand van uitvoering van diverse werkzaamheden. In het kader van dit onderzoek is het niet tot in detail onderzocht, maar de indruk die uit de documenten en uit gesprekken met derden naar voren komt wijzen in die richting.

Bij de uitvoering en de follow up houdt de gemeente de resultaten goed bij. Zij heeft derhalve goed zicht op de maatschappelijke effecten van haar inspanningen.

5.3 Toelichting

Uit de documenten en de gevoerde gesprekken is gebleken dat de gemeente doelgericht te werk gaat, gericht op het bereiken van de beoogde maatschappelijke effecten. Zo zijn op effectieve wijze de bestemmingsplannen voor Roelofshoeve 2 en het IKEA-gebied voorbereid en zijn de nodige zaken in gang gezet om de uitvoering van deze plannen mogelijk te maken. Ook de revitalisering van het bedrijventerrein Centerpoort Nieuwgraaf is op vergelijkbare wijze aangepakt.

6 Rol gemeenteraad

6.1 Normen

De gemeenteraad vult haar kaderstellende rol voldoende in
De gemeenteraad vult haar controlerende rol voldoende in

6.2 Bevindingen

De beleidsontwikkeling op het gebied van bedrijventerreinen, en de wijzigingen daarin zijn over het algemeen met ruime instemming van de gemeenteraad tot stand gekomen. Daarbij is de indruk dat de gemeenteraad meer een volgende rol heeft vervuld dan een initiërende. De raad heeft niettemin het college het volle vertrouwen gegeven om de voorgestelde koers c.q. koerswijzigingen in te slaan.

De controlerende rol heeft de gemeenteraad op vergelijkbare wijze vervuld. Het college heeft met regelmaat verslag uitgebracht van de ontwikkelingen en de stand van zaken. Zonder op details in te gaan kan worden gesteld dat de gemeenteraad met het door de colleges gevoerde beleid ter zake steeds heeft ingestemd.

6.3 Toelichting

Deze bevinding is gebaseerd op bestudering van diverse officiële documenten zoals collegeprogramma's en de documenten die door het college worden opgesteld in het kader van de begrotingscyclus. Ook uit de in het kader van het onderzoek gevoerde gesprekken met de portefeuillehouder, enkele gemeentelijke medewerkers, enkele raadsleden en een vertegenwoordiger van het georganiseerde bedrijfsleven is dit beeld ontstaan.

De gemeenteraad wordt nauw betrokken bij de uitvoering, zowel kaderstellend als controlerend. Via de begrotingscyclus geeft het college de nodige informatie over de stand van zaken, over de resultaten en over de voornemens voor het komende jaar voor zover die afwijken van eerder vastgesteld beleid. Raadsleden worden uitgenodigd bij bijeenkomsten met ondernemers waar over plannen en voortgang wordt gesproken. De gemeenteraad is alert bij nieuwe initiatieven die afwijken van de afgesproken kaders. Zo vindt thans discussie plaats over meer grootschalige detailhandel op Nieuwgraaf. Recent is de discussie afgerond over de realisering van een grootschalige disco (1500 bezoekers) op Graafstaete. Na de soms diepgaande inhoudelijke discussies tussen gemeenteraad en college krijgt het college de ruimte om de binnen de kaders van de hernieuwde afspraken verder te werken.

7 Epiloog

De ontwikkelingen rondom bedrijventerreinen zijn in de gemeente Duiven op vrij natuurlijke wijze verlopen. Door de gunstige ligging is Duiven een aantrekkelijke gemeente voor bedrijven om zich te vestigen. Afzet van terreinen is nooit echt een probleem geweest. De provincie heeft de ontwikkelingen in Duiven ook steeds mogelijk gemaakt. Duiven heeft de maatschappelijke kansen goed opgepakt en ook een adequate gemeentelijke organisatie opgebouwd. Er heeft steeds een redelijk evenwichtige ontwikkeling plaatsgevonden tussen woningbouw en bedrijventerreinen. Duiven was zich er tijdig van bewust dat op dit moment de grenzen van de groei waren bereikt. Daardoor was er ook bereidheid om voorlopig een streep te halen door mogelijke toekomstige uitbreidingen en in te zetten op behoud van de kwaliteit van de bestaande industrieterreinen, en waar nodig op revitalisering ervan.

Revitalisering vraagt extra aandacht. In de praktijk blijken gemeenten onvoldoende instrumenten te hebben om maatregelen af te dwingen. Zeker waar het gaat om bedrijventerreinen die in der tijd aantrekkelijk zijn opgezet en nog goed functioneren. Het realiseren van doelstellingen aldaar is een hele opgave en zal over het algemeen maar gedeeltelijk kunnen slagen. Uitzonderingen daargelaten.

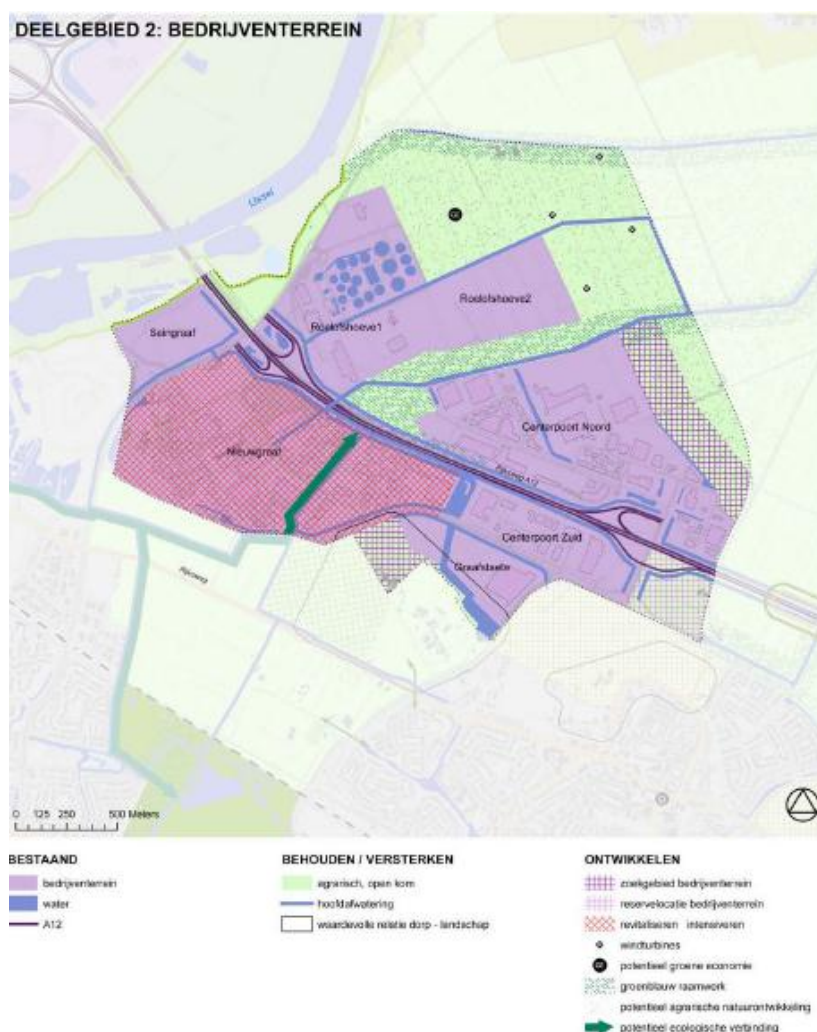
Vanuit Duiven is moeilijk aan te geven of de met de provincie gemaakte afspraken voldoende bijdragen aan de realisering van landelijk gemaakte afspraken. Deze rapportage doet daar ook geen uitspraak over.

Bijlagen

Bijlage 1

Huidige situatie bedrijventerreinen Duiven

In Duiven bevinden zich diverse (deel)industrieterreinen. De belangrijkste zijn weergegeven in onderstaand overzicht uit: Structuurvisie Duiven, “omgevingsvisie op een duurzaam Duiven”



Deze industrieterreinen laten zich als volgt omschrijven.

Roelofshoeve 1 en 2

Dit gebied aan de Noordzijde van de A12, tussen Rivierweg, buitengebied, Centerpoort-Noord en A12 is bestemd voor de zwaarste bedrijven, tot en met milieucategorie 5. Op Roelofshoeve 1 (bijna 40 ha netto) zijn onder meer de rioolzuivering en de Afvalverbrander van de AVR gevestigd. Door toenemende vraag en gunstige ligging is het gebied uitgebreid (Roelofshoeve 2, netto ruim 20 ha netto). Dit gebied is in ontwikkeling. Het terrein trekt groene bedrijven aan, en heeft het predicaat

Onderzoek bedrijventerreinen gemeente Duiven

duurzaam bedrijventerrein. Zo is er een bedrijf gevestigd dat van niet composteerbaar groenafval kooltjes maakt voor kolencentrales. De afzet is de komende 5 jaar al gegarandeerd.

Centerpoort Nieuwgraaf

Dit wat oudere industriegebied aan de Zuidzijde, ca. 70 ha netto wordt gerevitaliseerd. Hiervoor is een bedrag uitgetrokken van ca. 4,3 miljoen euro voor het verbeteren van de infrastructuur, de ruimtelijke kwaliteit, beheer en onderhoud, duurzaamheid en openbaar vervoer. Bedrijven, provincie en gemeente betalen er aan mee, de gemeente bijna 50%. Gehele operatie moet in 2013 zijn afgerond. Deze locatie is opgenomen in het Regionaal Programma Bedrijfsterreinen. Naast de revitalisering worden ook mogelijkheden tot verdichting onderzocht (betere benutting oppervlakte en meer verdiepingen).

Seingraaf

Dit industriegebied aan de westelijke zijde van de gemeente, tussen de IJssel en de Rivierweg wordt thans ontwikkeld (ca. 11 ha netto) en zal naar verwachting in 2013 op de markt komen. Er is ruimte voor bedrijvencategorieën 1 t/m 3.

Centerpoort Noord

Dit terrein, netto ruim 51 ha, tot stand gekomen als uitvloeisel van samenwerking tussen Duiven, Arnhem en Rheden, is vooral bedoeld voor logistiek georiënteerde bedrijven. Het is geheel uitgegeven aan de beoogde doelgroep. Terrein behoeft voorlopig geen specifiek aandacht.

Corridor

Aan de westelijke zijde op Centerpoort Nieuwgraaf ligt het gebied Corridor, het voormalige TNT-terrein, ca. 5 ha. Dit gebied wordt geheel herontwikkeld. Er ligt een goedgekeurd bestemmingsplan (2009) en is inmiddels deels ingevuld.

Centerpoort Zuid

Dit terrein, netto ruim 15 ha, ook tot stand gekomen als uitvloeisel van het BAL-initiatief, is bedoeld voor gemengde bedrijven in de categorie 1 t/m 3. Het terrein is geheel uitgegeven en behoeft voorlopig geen specifieke aandacht.

Graafstaete

Dit terrein, netto ruim 12 ha, is gelegen tussen de Centerpoort-Zuid en de huidige kern Duiven. Het biedt mogelijkheden voor uitsluitend bedrijven uit Duiven en een functie hebben voor de inwoners van Duiven. Het gebied is deels uitgegeven (8 ha).

Naast voornoemde bedrijventerrein zijn er nog enkele lokale bedrijventerreinen c.q. bedrijvenlocaties van enige omvang bij de kern Duiven: De Nieuweling, 't Holland, de Helhoek en Welleveld/Spoorzona

't Holland

Dit terrein, netto ruim 7 ha groot, ligt aan de voormalige Zuidoost rand van de woonkern Duiven. Dit terrein is rond 2005 geheel gerevitaliseerd. Het functioneert goed en veroorzaakt geen overwegende overlast.

Onderzoek bedrijventerreinen gemeente Duiven

De Nieuweling

Dit is een lokaal industriegebied, netto 4,5 ha, aan oostelijke zijde grenzend aan 't Holland. Op dit terrein is op een gedeelte combinatie van wonen en werken mogelijk.

De Helhoek

Dit betreft een oud gebouwencomplex, gelegen aan de oostelijke zijde van Duiven, dat in gebruik is geweest bij Unilever. Thans zijn er diverse bedrijfjes in gevestigd. Met de komst van de A15 bestaat de kans dat dit complex moet verdwijnen. Dit hangt af van het uiteindelijk te kiezen A15 tracé.

Welleveld/Spoorzone

De spoorzone is een gebied met cultuur en sportvoorzieningen, scholen en geconcentreerd woon-werkfuncties. Het gebied kent ook nog een groot aantal versnipperde, relatief onbebouwde gebieden. De spoorzone is aangewezen als ontwikkelingszone. In het oostelijk deel is bedrijvigheid aanwezig in aansluiting op het al eerder aangelegde bedrijventerrein 't Holland. Het gaat hier voornamelijk om kleinschalige bedrijvigheid.

Mogelijkheden toekomst

Naast de bestaande terreinen is nagedacht over mogelijke toekomstige uitbreidingen.

Spoorzone

Als zich nog eens de mogelijkheid voordoet om de trein ondergronds te leggen ontstaat hier een mogelijkheid voor herinvulling, bijvoorbeeld voor kleinere bedrijven. Is toekomstmuziek.

Centerpoort Zuidoost

Aan de oostelijke kant van Centerpoort Zuid, oostelijk van de afrit van de A12, ligt nog een terrein dat voornamelijk niet wordt uitgegeven (Centerpoort Zuidoost). Het is gereserveerd voor het geval er een bijzonder vraag komt waarvoor elders geen mogelijkheid is.

Noordzijde centerpoort Noord

Aan de Noordzijde was een uitbreiding voorzien met 15 ha. Recent is besloten hiervan 3,3 ha in te richten als beveiligde parkeerplaats voor vrachtwagens. Als onderdeel van de convenantafspraken is de rest van dit gebied tot 2020, als de gemeenteraad daar mee instemt, niet aan de orde. Het terrein is in eigendom van een particulier.

Bijlage 2

Structuurvisie Duurzaam Duiven 2009

Doelen gemeente Duiven t.a.v. bedrijvenbeleid

De meest recente doelen die de gemeente met betrekking tot het bedrijventerreinenbeleid nastreeft zijn vastgelegd in de Structuurvisie Duurzaam Duiven, na een ruime voorbereidingsperiode met veel inspraak door de raad vastgesteld op 14 december 2009.

De structuurvisie wordt door de gemeente omschreven als “omgevingsvisie op een duurzaam Duiven”. In de structuurvisie zijn eerdere beleidsdoelstellingen en uitspraken geïntegreerd. Daarbij gaat het volgens de nota om uitspraken in:

- Collegeprogramma 2006-2010
- Toekomstvisie Duiven 2015-2020
- Programmabegroting 2010-2013
- Beleid andere overheden (rijk, provincie en regio)
- Gemeentelijke beleidsnota's op thema's
- En verder: maatschappelijke ontwikkelingen sindsdien

De nota borduurt verder voort op de nota “Visie wonen en werken 2003”, vastgesteld door de gemeenteraad 29-9-2003.

De strategische uitgangspunten worden in de structuurvisie 2009 als volgt omschreven: “De gemeente Duiven kiest, rekening houdend met bovengemeentelijke plannen, voor een omgevingsvisie die integraal richting geeft aan de ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente Duiven. Deze nieuwe omgevingsvisie verbetert en versterkt de integratie van milieu, volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, openbare ruimte, grondzaken en gebouwde omgeving onderling waardoor het onderwerp duurzaamheid integraal benaderd wordt en er een juiste balans ontstaat tussen het verbeteren van het sociaal en economisch functioneren en de afname van de milieubelasting (People, Planet, Profit). Door deze integrale benadering kunnen bestaande en nieuwe initiatieven elkaar duurzaam versterken.”

Dit algemene beleidsuitgangspunt wordt vervolgens uitgewerkt in een zestal meer concrete beleidsuitgangspunten:

1. Duurzaamheid (sturen op duurzaamheid moet leiden tot beter economisch en sociaal functioneren en afname milieubelasting)
2. Integratie (koppelen van thema en gebieden met GES-methodiek GES = GezondheidsEffectScreening)
3. Themagericht (door koppeling van thema's kan duurzame ontwikkeling worden bereikt en kunnen initiatieven elkaar versterken)
4. Gebiedsgericht (Afstemmen en kwaliteit gebied beschermen of verbeteren)
5. Proactief en integraal (Monitoring op input en outcome gericht op betere balans tussen sociaal economisch functioneren en afname milieubelasting)
6. Afstemming met buurgemeenten (voor zover relevant)

Voor de beleidsthema's heeft de gemeente voor 2009 en later de volgende ambities vastgelegd:

Onderzoek bedrijventerreinen gemeente Duiven

1. Bodem
 - Aanhaken landelijk beleid
 - Implementeren besluit bodemkwaliteit
 - Voorkomen nieuwe gevallen bodemverontreiniging
2. Lucht
 - Stand still & step forward
 - In regioverband uitstoot vrachtverkeer aanpakken (verkeer en ruimtelijk)
3. Geluid
 - Stand still & step forward
 - Maatregelen verkeer en ruimtelijke ordening
4. Geur
 - Zonebeheer bedrijventerrein Roelofshoeve
5. Klimaat
 - Duurzame energie bevorderen
 - Bevorderen via ruimtelijke ordening en maatregelen verkeer en vervoer
6. Volkshuisvesting
 - N.v.t. bedrijventerreinen; wonen en werken in Duiven al goed gescheiden
7. Archeologie en cultuurhistorie
8. Water
9. Natuur en Landschap
 - Actieve natuur- en landschapscompensatie tussen Duiven en Westervoort en ten noorden van Centerpoort
10. Infrastructuur
 - Minimaliseren negatieve milieueffecten
 - Met om liggende gemeenten en regio daar aan werk
11. Externe veiligheid
 - Beleidsnota externe veiligheid opstellen (2009)
12. Elektromagnetische straling
 - Handelen binnen de wettelijk kaders en nieuwe ontwikkelingen nauwlettend volgen
13. Economie
 - Sterke positie arbeidsmarkt behouden
 - Richtinggevend: visie wonen en werken stadsregio
 - Na 2020: bepalen in overleg met stadsregio
 - Lokale behoefte : met SER-ladder invulling geven
 - Intensiveren ruimtegebruik en revitaliseren
 - Uitzondering: duurzaam Roelofshoeve (ruimte voor vernieuwende bedrijven in kader verduurzaming)
 - Parkmanagement verder uitbouwen
14. Openbaar gebied
 - Op duurzame wijze mee omgaan
 - Ook in overleg vormgeven met omliggende gemeenten

Bijlage 3

Gegevens werkgelegenheid

Bedrijfsvestigingen en arbeidsplaatsen

		Aantallen 2010	
Soort bedrijven	SBI-code	arbeidsplaatsen	Vestigingen
Landbouw/Visserij	A	230	
Delfstoffenwinning, Industrie en Nutsbedrijven	BCDE	2100	
Bouwnijverheid	F	690	
Handel	G	4210	
Vervoer	HJ	1740	
Horeca	I	380	
Financiële en zakelijke dienstverlening	K-N	2380	
Overige dienstverlening	O-S	2380	
	Totaal	14110	1730
Bron: Provinciale werkgelegenheidsenquête			

Ontwikkeling werkgelegenheid vanaf 2005

Werkgelegenheid Duiven	
Jaar	aantal
2005	13060
2006	13730
2007	14400
2008	14670
2009	14290
2010	14110
Bron: Provinciale werkgelegenheidsenquête 2009 en 2010	

Bijlage 4

Bedrijventerreinenbeleid van het rijk

Inleiding

Sinds 2006 heeft het rijk zich nadrukkelijk ingezet voor zuinig ruimtegebruik. Hierbij richt het zich onder meer op bedrijventerreinen. Hierna beschrijven wij kort de kernpunten. De rol van het rijk wordt na 2013 veel minder groot.

Nota Ruimte (2006), samenwerkingsagenda 'Mooi Nederland' (2007) en Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (2008)

Het rijk zet met de Uitvoeringsagenda Nota Ruimte (2006) en de samenwerkingsagenda 'Mooi Nederland' (2007) in op de aanpak van verrommeling van het open landschap en zuinig ruimtegebruik in Nederland. Daarbij gaat het onder meer om bedrijventerreinen.

In september 2008 werd het rapport 'Kansen voor Kwaliteit' van de Taskforce (her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (commissie Noordanus) opgeleverd. Volgens dit rapport moet een succesvolle aanpak van de bedrijventerreinenproblematiek plaats vinden via drie strategische lijnen:

- Economische stadsvernieuwing;
- Verzakelijking bedrijventerreinenmarkt;
- De regio centraal.

Convenant bedrijventerreinen 2010-2020 (oktober 2009) en Handreiking uitvoeringsstrategie (november 2009)

Op basis van onder meer de Uitvoeringsagenda, de Samenwerkingsagenda en de rapportage van de Taskforce is een bestuurlijk afsprakenkader bedrijventerreinen tot stand gekomen; de kaders en het tijdsplan voor een op te stellen convenant tussen rijk, IPO en VNG. Daarmee wordt een succesvol, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid gestimuleerd:

- In 2020 is het herstructureringsprogramma voor de opgave van 15.800 ha in uitvoering;
- Nieuwe bedrijventerreinen worden aangelegd op basis van regionale plannings, die verankerd worden in provinciale structuurvisies;
- De bedrijventerreinen hebben economische kwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en zijn toekomstvast;
- De SER-ladder is het instrument bij regionale plannings;
- De provincies zijn de regisseur van het bedrijventerreinenbeleid; gemeente de uitvoerders. Het rijk heeft in dit nieuwe bedrijventerreinenbeleid de kaderstellende rol voor de ruimtelijke basiskwaliteit en de ruimtelijke hoofdstructuur conform de Nota Ruimte;
- Een financiële koppeling op regionaal niveau tussen de ontwikkeling van oud en nieuw is mogelijk;
- Op de lange termijn: een verzakelijkt bedrijventerreinenbeleid met een meer marktgestuurde bedrijventerreinenmarkt en op den duur een minder (zware) overheidsrol van rijk, provincies en gemeenten.

Het convenant is in oktober 2009 gesloten. Het rijk zal tot en met 2013 maximaal € 403,6 mln. beschikbaar stellen om de herstructureringsopgave te ondersteunen. Daarvan wordt € 107,6 mln. gedecentraliseerd aan de provincies na oplevering van en overeenstemming over het herstructureringsprogramma.

Overigens is in de bestuursafspraken 2011-2015⁸ (april 2011) aangegeven dat het rijk zich terug trekt uit het regionaal-economisch domein. Concreet betekent dit dat het rijk na 2013 geen middelen meer inzet voor de herstructurering van bedrijventerreinen en dat de nationale doelstellingen komen

⁸ Dit is de term die gehanteerd wordt voor de afspraken die gemaakt zijn in het streven om te komen tot het bestuursakkoord 2011-2015. Het betreft het onderhandelaarsakkoord van 21 april 2011, aangevuld met de correspondentie tussen kabinet en VNG naar aanleiding van de uitspraak van het VNG-congres, en de brieven aan IPO en UvW.

te vervallen. Voor de overige convenantpartners betekent dit dat ook zij niet meer gehouden zijn aan de in het convenant geformuleerde ambities.

Handreiking Uitvoeringsstrategie (november 2009)

In november 2009 werd de handreiking van de Bestuurlijke Werkgroep Uitvoeringsstrategie (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (BWU, commissie Jorritsma) gepresenteerd. Deze handreiking is bedoeld om een brug te slaan tussen het rijksbeleid en de uitvoering ervan op regionaal en lokaal niveau. Uit de handreiking komen 10 tips naar voren:

1. Maak een gezamenlijke, bestuurlijke (door)start en leg die vast in een provinciaal en/of regionale convenant(en)
2. Maak afspraken over de planningstaken van provincies, regio's en gemeenten
3. Bepaal de financiële strategie voor de herstructurering van bedrijventerreinen in eigen provincie en regio
4. Spreek af hoe u elkaar aan bestuurlijke afspraken houdt
5. Bezin u op uitvoeringsorganisatie en fondsvorming
6. Koers aan op regionaal grondbeleid
7. Sorteert voor op een verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt
8. Professionaliseer het duurzaam beheer van bedrijventerreinen
9. Ga gestructureerd aan de slag
10. Leer al doende en deel uw ervaringen

Roadmap verzakelijking (september 2010)

In september 2010 werd in een samenwerkingsverband tussen IPO, VNG en het interdepartementaal programma bedrijventerreinen⁹ de roadmap verzakelijking uitgebracht. In de roadmap wordt geschetst dat het per kavel uitgeven op de bedrijventerreinenmarkt er toe leidt dat de eigendomsstructuur versnipperd is en private partijen zich weinig betrokken voelen bij de ontwikkeling en exploitatie van terreinen. Het gevolg is dat de kwaliteit van de bedrijfsbebouwing vaak matig is en terreinen niet gebiedsgericht worden ontwikkeld, waardoor ze relatief snel verouderen. Met een verzakelijking van de markt wordt het behoud en de groei van de waarde van bedrijventerreinen na gestreefd. Daarvoor is een grotere (financiële) betrokkenheid nodig van private partijen in samenspraak met overheden. Verzakelijking biedt volgens de roadmap interessante kansen voor de verschillende sleutelspelers:

- Ondernemers kunnen hun financiering en vastgoedmanagement optimaliseren en er ontstaan mogelijkheden voor betere dienstverlening, bijvoorbeeld gezamenlijke exploitatie van een duurzame energievoorziening
- Gemeenten kunnen hun beheers- en vermogensrisico's bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen verminderen doordat zij de expertise en middelen van private partijen benutten
- Ontwikkelaars kunnen nieuwe markten ontginnen op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen
- Beleggers kunnen hun portefeuilles diversificeren met een in potentie grote markt
- Rijk, provincies en gemeenten hebben een extra strategie om een verouderingsopgave zoveel mogelijk te beperken of te voorkomen.

⁹ Hierin werken de ministeries van EZ en van VROM samen aan een mooi en concurrerend Nederland.

Bijlage 5

Bedrijventerreinenbeleid van de provincie Gelderland

Inleiding

De provincie Gelderland voert de afgelopen jaren een actief beleid op het gebied van bedrijventerreinen. Wij gaan in deze bijlage in op de kernpunten uit de verschillende beleidsdocumenten.

Het programma 'Bedrijventerreinen voor de Toekomst'

Het meest actuele provinciaal beleid op het gebied van bedrijventerreinen is vanaf begin 2010 gebundeld in het integrale beleidsprogramma *Bedrijventerreinen voor de Toekomst*. Het is een tijdelijk programma, met een eigen programmamanager en personele ondersteuning vanuit verschillende provinciale afdelingen. Het is opgebouwd uit vier deelprogramma's:

1. de (regionale) planning van bedrijventerreinen;
2. herstructurering van verouderde terreinen;
3. innovatieve bedrijfsomgeving (werklandschappen, campusontwikkeling, milieuhinderlijke bedrijven en specifieke terreinen zoals havens);
4. kwaliteit bedrijventerreinen (landschappelijke inpassing, duurzaamheid, elektronische en fysieke bereikbaarheid).

De eerste twee onderwerpen zijn de omvangrijkste onderdelen van het gevoerde beleid en werken door op het gemeentelijk beleid. Hieronder lichten we het kort toe.

Regionale planning

Een belangrijk onderdeel van de provinciale planning zijn de regionale afspraken over het bedrijventerreinenbeleid. Dat is nodig volgens de provincie Gelderland omdat de bedrijfsruimtemarkt (vraag en aanbod van bedrijfsruimte) een regionale markt is. Binnen deze markt blijven de verhuisbewegingen van de meeste bedrijven beperkt tot maximaal 15 – 25 km. Dit vraagt om beleid op bovengemeentelijk niveau en regionale afstemming (zie onder andere Structuurvisie 2010). Regionaal beleid is onder meer van belang om het overaanbod van bedrijventerreinen tegen te gaan. Gelderland heeft haar regionaal beleid voor bedrijventerreinen gekoppeld aan al bestaande regionale samenwerkingsverbanden. Het gaat om:

- Achterhoek 8 gemeenten
- De Vallei / Food Valley 8 gemeenten
- Noord-Veluwe 6 gemeenten
- Rivierenland 10 gemeenten
- Stadsregio Arnhem-Nijmegen 20 gemeenten
- Stedendriehoek, incl. Deventer 7 gemeenten

De regio's werken samen op basis van een gemeenschappelijke regeling (krachtens de Wet gemeenschappelijke regelingen). De regio Arnhem-Nijmegen heeft als *stadsregio* een wat andere status. Juridisch is deze gebaseerd op de WGR plus. Alle regio's zijn openbare lichamen met een eigen bestuur en rechtspersoonlijkheid.

In de loop van 2009 zijn met de zes regio's specifieke bestuurlijke afspraken gemaakt over bedrijventerreinen in Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocumenten (EPO). De EPO's zijn opgesteld op verzoek van de provincie Gelderland. Ze dienden als input vanuit de gemeenten, via de regio's, voor de structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties. Uit de interviews met ambtenaren van de provincie kwam naar voren, dat de relatief korte voorbereidingsperiode voor de regio's ertoe leidde dat de EPO's minder ver waren uitgewerkt dan waar de provincie naar gestreefd had. In reactie hierop en op het ondertekenen van het convenant tussen Rijk, provincies (via IPO) en gemeenten (via VNG), heeft de provincie vervolgens een proces opgestart om tot meer uitgewerkte regionale afspraken te komen. Deze afspraken moeten niet alleen ondertekend worden door de

regiobesturen, zoals bij het EPO het geval was, maar ook door de provincie (GS). Deze nieuwe afspraken worden vastgelegd in een Regionale Programmering Bedrijventerreinen (RPB). Het is de planning dat eind 2011 alle zes RPB's definitief zijn vastgesteld.

Herstructurering van verouderde terreinen

Een belangrijk maatschappelijk knelpunt is de aanwezigheid van verouderde bedrijventerreinen. In de nota *'Maak het in Gelderland: Sociaal Economisch Beleid 2007 -2010'* constateert de provincie Gelderland dat: 'de opgave voor herstructurering en revitalisering van bedrijventerreinen blijft de komende jaren groot. Daarom willen wij het beleid ten aanzien van de revitalisering en herstructurering versnellen en intensiveren' (2007, p.33). De totale herstructureringsopgave is volgens de nota ruim 3830 ha.

In maart 2010 werd het herstructureringsbeleid geactualiseerd via het Provinciaal Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen (PHP) 2009 -2013. De Gelderse aanpak van herstructurering bestaat uit drie sporen:

1. een sterke provinciale regie op regionale samenwerking waarbij een koppeling wordt gemaakt tussen de uitleg van nieuwe en het opknappen van bestaande bedrijventerreinen;
2. een goede bundeling van middelen door het opstellen van een regionale investeringsagenda herstructurering van bedrijventerreinen;
3. een efficiëntere en marktgedreven uitvoering van de herstructurering (PHP, 2010, p.10)

Gemeenten kunnen voor herstructurering subsidie aanvragen bij de provincie. Onderdeel hiervan is een co-financiering van de gemeente van 50%.

De provinciale structuurvisie

Op 30 juni 2010 hebben Provinciale Staten de provinciale structuurvisie *Bedrijventerreinen en werklocaties* vastgesteld Deze structuurvisie vervangt voor het bedrijventerreinenbeleid grotendeels het Streekplan 2005. Het is het centrale document in de huidige provinciale planning van bedrijventerreinen. De structuurvisie is een nieuw instrument uit de herziene Wet ruimtelijke ordening (2008). De functie van deze provinciale structuurvisie is dat de provincie haar beleidskaders op het gebied van bedrijventerreinen (en werklocaties) vooraf kenbaar maakt aan mede-overheden en de maatschappij. De hoofddoelstelling van de opgestelde structuurvisie is tweeledig. Het gaat om het streven naar voldoende terreinen van een goede kwaliteit die aansluiten op de vraag van bedrijven ten behoeve van de Gelderse economie. Tegelijkertijd wil de provincie Gelderland een zorgvuldig gebruik van de ruimte en bedrijventerreinen die energiezuinig en klimaatbestendig zijn (zie Structuurvisie, 2010, p.9). In de inleiding van de structuurvisie wordt de opgave van Gelderland bondiger geformuleerd als: het realiseren van voldoende ruimte voor bedrijfsontwikkeling van de juiste kwaliteit op de juiste plek en het voorkomen van overschotten en leegstand (idem, p.3).

Bijlage 6

Hoofdpijnen bedrijventerreinenbeleid Stadsregio Arnhem - Nijmegen

Inleiding

De provincie Gelderland ziet de bedrijfsruimtemarkt als een regionale markt. Binnen deze markt blijven de verhuisbewegingen van de meeste bedrijven beperkt tot maximaal 15 – 25 kilometer. Dit vraagt volgens de provincie om beleid op bovengemeentelijk niveau en regionale afstemming (Structuurvisie 2010).

Regionaal beleid is onder meer van belang om het overaanbod aan bedrijventerreinen tegen te gaan. De provincie Gelderland heeft haar regionale beleid voor bedrijventerreinen gekoppeld aan de bestaande regionale samenwerkingsverbanden. In het geval van Duiven / Nijmegen / Overbetuwe gaat het om de Stadsregio Arnhem Nijmegen. In de Stadsregio werken 20 gemeenten samen op basis van de WGR-plus.

Beleid

Zuinig ruimtegebruik is al jaren één van de centrale uitgangspunten van het beleid van de Stadsregio (en diens voorloper het Knooppunt Arnhem – Nijmegen (KAN)). In de loop der jaren is het beleid – mede onder druk van de provincie Gelderland – steeds verder geconcretiseerd. Zo heeft de Stadsregio (net zoals de andere Gelderse regio's) in 2009 op verzoek van de provincie een Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument (EPO) opgesteld. Deze diende als input vanuit de gemeenten, via de regio's, voor de provinciale Structuurvisie en werklocaties. In het najaar van 2009 hebben het rijk, het IPO en de VNG een convenant afgesloten gericht op een 'succesvol, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid' (zie bijlage 1: hoofdpijnen landelijk bedrijventerreinenbeleid). Dit convenant – en het feit dat de provincie de EPO's niet concreet genoeg vond – maakte dat de provincie de regio's heeft gevraagd tot verdergaande afspraken te komen. Die afspraken dienen te worden vastgelegd in een Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB). Het RPB wordt zowel door het regiobestuur als door Gedeputeerde Staten ondertekend en heeft daarmee de status van een bestuursakkoord of convenant. Na ondertekening (xx december 2011) fungeert het RPB als het centrale afsprakenkader over de invulling van het regionale bedrijventerreinenbeleid. Het RPB wordt tevens gebruikt als regionaal toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio. Het regiobestuur toetst dus de plannen van de regiogemeenten.

Wij gaan hierna in op de hoofdpijnen uit het RPB van de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

In het RPB worden opnieuw de uitgangspunten van zuinig ruimtegebruik omschreven:

'Voor voldoende bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit zet de stadsregio vooral in op gebruik van de SER-ladder. Er wordt momenteel bij de meeste gemeenten al gewerkt met de SER-ladder, maar nog niet op subregio niveau. We gaan dit doen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, maar ook bij vestigingen of uitbreidingen van individuele bedrijven. Om dit te gaan realiseren is aan het bureau STEC een opdracht verleend om een Handreiking SER-ladder op te stellen per subregio. De handreiking gaat de gemeenten en de subregio's helpen om de SER-ladder goed uit te voeren. De handreiking is een gezamenlijk initiatief van de stadsregio, de gemeenten, de provincie, de Kamer van Koophandel en Oost NV (blz. 34). De implementatie van de SER-ladder verschilt per subregio. In de A12 zone wordt onderzocht of hiervoor een intentieovereenkomst kan worden gesloten tussen de gemeenten. In deze overeenkomst kunnen afspraken worden vastgelegd over onder andere de regionale afstemming, acquisitie en doorverwijzing conform de SER-ladder. Voor de A15 en A73 zone geldt het RPB en de handreiking als toetsingsinstrument. Deze subregio's vinden op dit moment het formaliseren van de afspraken per subregio niet noodzakelijk' (blz. 36).

Onderzoek bedrijventerreinen gemeente Duiven

Toelichting Rekenkamer Oost: Het College van Bestuur van de Stadsregio heeft op 6 oktober 2011 in een reactienota gereageerd op de opmerkingen van de regiogemeenten op het concept-RPB. Daarin is o.a. opgenomen dat voor de beoordeling van de SER-Ladder er per subregio een protocol gemaakt is. Zie citaat hieronder. Dit deel maakt formeel geen onderdeel uit van het RPB, maar geeft wel aan dat er op subregionaal niveau een concrete uitwerking bestaat voor de toepassing van de SER-Ladder.

'Protocol SER ladder

De beoordeling van de plannen geschiedt volgens het protocol SER ladder. Dit protocol is per subregio opgesteld in samenwerking met de gemeenten, de provincie Gelderland, de Kamer van Koophandel Centraal Gelderland, Oost NV en de stadsregio. In het protocol SER ladder staat per subregio hoe wordt omgegaan met de beoordeling van de lokale en regionale plannen en met de vestiging van de individuele bedrijven. Aangezien de uitwerking van de protocollen heeft plaatsgevonden tijdens de consultatieronde en de colleges van B&W van de gemeenten dus niet hebben kunnen oordelen over het protocol adviseren wij de uitwerking niet op te nemen in het RPB zelf. Wij stellen voor om de uitwerking op te nemen in de BOV per gemeente, zodat de gemeente op dat moment nog mogelijkheden heeft om te oordelen over de afspraken in het protocol. Het protocol wordt dan een bijlage van de BOV' (Reactienota, blz. 5).

Uit het uitgangspunt 'zuinig ruimtegebruik' vloeit voort de aanpak van het overaanbod van bedrijventerreinen. De ontwikkeling van diverse terreinen is 'on hold' gezet. Met uitzondering van de gemeente Wijchen, kunnen alle gemeenten in de regio zich hierin vinden.

Hele Stadsregio: 'Op grond van ons Regionaal Plan was in relatie tot de TM vraag nog sprake van een aanzienlijk overaanbod aan bedrijventerreinen tot en met 2025 (>360 ha). Door het EPO is dit overaanbod in 2009 met 165 ha teruggebracht tot ongeveer 200 ha. In dit RPB is nogmaals een slag gemaakt om het overaanbod verder terug te brengen. Door fasering en door plannen "on-hold" te zetten is het overaanbod met opnieuw 140 hectare teruggebracht. Er is nu op grond van de situatie in de subregio's voor de stadsregio als geheel in de periode van 2010 – 2025 nog sprake van een overaanbod van 66 hectare. In de A12 zone gaat het om 55 hectare, in de A15 zone om 70 hectare. In de A73 wordt in die periode een tekort verwacht van 59 hectare. Dit overaanbod is acceptabel voor de Provincie Gelderland, de gemeenten en de stadsregio. Het overaanbod van 66 ha is een overaanbod "op papier" omdat de gemeenten met de plannen die nu de status "doorgaan" hebben gekregen niet of later zullen gaan ontwikkelen als er geen vraag is of als niet aan de SER-ladder kan worden voldaan (blz. 32).

A12-zone: In het kader van het EPO zijn in 2009 al afspraken gemaakt om overaanbod te voorkomen. Deze afspraken hadden betrekking op met name de omvang en fasering van Centerpoort Noord te Duiven, 7 Poort II te Zevenaar, Kanaal II en III te Rheden en het Ambacht V (Westervoort). Hierdoor is het geplande aanbod voor Kanaal II en III teruggebracht met 11 hectare. Door het EPO is dus al 11 hectare (*netto, RK Oost*) gepland aanbod geschrapt' (blz. 14). (...) Op grond van het overleg in de subregio's zijn de exploitaties van de bestaande uitgifbare terreinen en de geplande terreinen voor het RPB opnieuw beoordeeld en aangepast (blz. 15) Per 1 juli 2010 is nog circa 130 ha uitgifbaar. Volgens de subregio is dit voldoende om een deel van de vraag tot en met 2025 op te vangen, maar zijn er ook nog nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen nodig (p.15). Plannen die on hold zijn gezet voor 2010 -2020: Duiven: Noord Centerpoort Noord, Rheden: Kanaal III, Zevenaar: 7 Poort 2e fase (*RK Oost: totaal = 48 ha*) (blz. 18). Indien het geaccordeerde geplande aanbod in de A12 zone tot en met 2025 wordt vergeleken met de gehanteerde vraag dan zou in de A12 zone sprake kunnen zijn van een overaanbod van 54 hectare. Op grond van monitoring zal elke twee jaar (voor de eerste keer in 2013) worden bepaald of de geprognosticeerde uitgiften voor de bestaande uitgifbare terreinen en de geaccordeerde plannen moeten worden aangepast/gefaseerd (blz. 18).

A15-zone: (...) Voor de A15 zone is nog sprake van een aantal bedrijventerreinen waar uitgifbare grond beschikbaar is. Per 1 april 2010 is nog circa 128 ha uitgifbaar. Volgens de subregio is dit voldoende om een deel van de vraag tot en met 2025 op te vangen, maar zijn er ook nog nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen nodig. (blz. 19). In het kader van het EPO zijn in 2009 al afspraken gemaakt om overaanbod te voorkomen. Deze afspraken hadden betrekking op met name de omvang en fasering van Nijmegen De Grift en Overbetuwe Park 15 (blz. 19). Hierdoor is het geplande aanbod voor Park 15 teruggebracht van in eerste instantie een zoekgebied van 125 hectare naar 85 hectare. Door het EPO is dus al 40 hectare gepland aanbod geschrapt (blz. 21). 'Indien het geaccordeerde geplande aanbod in de A15 zone tot en met 2025 wordt vergeleken met de gehanteerde vraag dan zou in de A15 zone sprake kunnen zijn van een overaanbod van 70 hectare' (blz. 24). On hold is gezet: Overbetuwe 2e fase Aamse Plas (= 10 ha.) (blz. 24).

A73-zone: 'De vraag vanuit bovenstaand TM, de vervangingsvraag en de beleidsopgaven bedraagt voor de periode 2010 - 2025 117 hectare (blz. 26). In het kader van het EPO zijn in 2009 al afspraken gemaakt om overaanbod te voorkomen (...). Hierdoor is het geplande aanbod voor het A73 terrein al teruggebracht van in eerste instantie een zoekgebied van 178 hectare naar 63 hectare. Door het EPO is dus 115 hectare gepland aanbod geschrapt (blz. 27). Per 1 juli 2010 is nog circa 53 ha uitgifbaar. Volgens de subregio is dit voldoende om een deel van de vraag tot en met 2025 op te vangen, maar zijn er ook nog nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen nodig. (blz. 28) Indien het geaccordeerde geplande aanbod in de A73 zone tot en met 2025 wordt vergeleken met de gehanteerde vraag dan zou in de A73 zone sprake kunnen zijn van een tekort van 59 hectare (blz.30). Gezien het grote tekort in de A73 zone is hier sprake van een bijzondere situatie. Die situatie heeft met name te maken met de geplande uitgifte van het bestaande bedrijventerrein Bijsterhuizen (Nijmegen/Wijchen). Volgens de prognoses is dit bedrijventerrein uitgegeven in 2014 (zie bijlage 1). De opvolger van dit bedrijventerrein betreft het plan A73 van Nijmegen en Beuningen. Over twee jaar (in 2013) zal worden bepaald of het plan van "on hold" naar "doorgaan" moet gaan (blz. 31). Terreinen die "on hold" zijn gezet: Groesbeek: 2e fase Hulsbeek, Wijchen: Breekwagen Bergharen, Wijchen: Bedrijventerrein Oost/Terrein Floor (Over de Wijchense terreinen is nog bestuurlijk overleg gaande, zie Reactienota). In Groesbeek gaat het om 3 ha, in Wijchen om 8,6 ha.

In het RPB is aangegeven dat de ontwikkelingen jaarlijks gemonitord worden. Elke twee jaar wordt nagegaan of het RPB dient te worden aangepast. 'Het RPB is een dynamisch document. Er wordt jaarlijks een voortgangsrapportage opgesteld door de stadsregio die wordt besproken in het PHO werken, met de provincie en het ambtelijk/bestuurlijk overleg per subregio. Elke twee jaar zal het RPB zo nodig worden aangepast, met name voor wat betreft het aanpassen van de fasering van de uitgiften en van de status van de plannen. Het aanpassen van het RPB gebeurt op grond van het advies van het bestuurlijk (BOV) overleg per subregio door het CvB van de stadsregio en in overleg met de betreffende gemeente(n)' (blz. 8). De monitoring van bedrijventerreinen en de afstemming tussen vraag en geprognostiseerde exploitatie/uitgifte gaat voor het RPB plaatsvinden via het IBIS (blz. 33). Tot op dit moment wordt het IBIS niet door alle gemeenten correct bijgehouden, dat heeft te maken met het ontbreken van voldoende toegevoegde waarde voor de gemeenten (wat levert het op?), het ontbreken van capaciteit binnen de gemeenten, de onbekendheid, de ontoegankelijkheid van IBIS en het niet duidelijk structureren van de benodigde informatie. (...). De gemeenten en de stadsregio hebben afgesproken dat de monitoring sterk zal worden verbeterd. Om het systeem van monitoring meer toegankelijk te maken voor de gemeenten zullen afspraken worden gemaakt met de provincie. De stadsregio overlegt met de provincie hoe de invulling van de gegevens in IBIS kan verbeteren. Het gaat daarbij om met name het meer toegankelijk maken van IBIS en het sneller kunnen invoeren van de cijfers. Waar nodig zal de stadsregio de gemeenten ondersteunen bij het invoeren van de gegevens in IBIS. Samen met de provincie gaan wij na in hoeverre het monitoringsysteem kan worden aangevuld met informatie over leegstaand, braakliggende kavels, te huur en te koop staande bedrijfsgebouwen en gegevens van de bedrijven op de terreinen. Zo ontstaat er een bedrijventerreinen database waar alle gegevens beschikbaar zijn (blz. 33).