

Datum raadsvergadering : 22 februari 2018

Onderwerp: Vaststellen gedachtenlijn toekomst bedrijventerreinen West Achterhoek

Voorgestelde beslissing:

1. De gedachtenlijn naar de toekomst toe voor de samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen in de West Achterhoek vast te stellen, te weten:
 - a) A18 Bedrijvenpark fase 2 wordt nu niet ontwikkeld. De boekwaarde wordt volgens de SOK-regels teruggebracht naar agrarische waarde. Met rente is er nu een boekwaarde van ca. € 12 miljoen. De vier gemeenten hebben een voorziening getroffen voor € 7 miljoen. De resterende € 5 miljoen (minus de agrarische waarde) wordt in de verhouding 35 – 25 – 20 – 20% verrekend. Er wordt daadwerkelijk betaald. A18 Bedrijvenpark fase 2 wordt uit de SOK gehaald. De SOK wordt in die zin aangepast. Doetinchem blijft eigenaar van fase 2 en verantwoordelijk voor de toekomst (misschien Zonnepark). Doet zich binnen 15 jaar de mogelijkheid voor om alsnog het terrein aan één of twee grote gegadigden te verkopen (de “grote klapper”) dan wordt het financiële resultaat daarvan alsnog conform het SOK-model afgerekend.
 - b) A18 Bedrijvenpark fase 1 blijft onderdeel van de SOK en de daarin geldende bepalingen blijven overeind. Dat geldt ook voor DocksNLD-1, uiteraard totdat het uitontwikkeld is, e.e.a. eveneens volgens de SOK. De afgesproken financiële verdeling en verrekening en de afgesproken voorzieningen alsmede de afspraak over de verdeling van de potentiële winst c.q. het potentiële verlies blijven intact.
 - c) De vier gemeenten spannen zich gezamenlijk in om de provincie te overtuigen dat spoedige ontwikkeling van DocksNLD-2 wenselijk is voor de economische ontwikkeling van het gebied Achterhoek. Ontwikkeling en exploitatie gebeuren voor rekening en risico van de gemeente Montferland, inclusief de benodigde ontsluiting voor DocksNLD-2. Montferland doet geen beroep op de andere drie gemeenten voor bijdragen in de kosten van de ontsluitingsweg (ook niet als de provincie daarin niet bijdraagt en ook niet voor het deel op grondgebied van Oude IJsselstreek en de aansluiting op A3) die nodig is voor DocksNLD-2. De vier gemeenten spannen zich samen in om bij de provincie een bijdrage te krijgen voor de verbetering van de ontsluiting en verbetering van het wegenstelsel (van Zuid naar Noord t/m Bronckhorst, inclusief ZLV-verbeteringen). Er worden door de overige drie gemeenten geen bezwarende zienswijzen ingediend tegen een ontwerp omgevingsplan voor DocksNLD2. Montferland doet een krachtig beroep op de Stadsregio om de aanpak (hier geformuleerd onder A t/m E) te ondersteunen bij de provincie.
 - d) De vier gemeenten spreken af dat afgewacht wordt of in 2018 de uitgifte van grond op A18 Bedrijvenpark fase 1 zich voldoende spoedig verloopt om gezamenlijk een pleidooi te houden bij de provincie om Hofskamp-3 te ontwikkelen: een poging tot het formuleren van een visie op bedrijfsterreinenontwikkeling. Indien de conclusie is dat A18 Bedrijvenpark fase 1 nog onvoldoende snel wordt uitgegeven, wordt eind 2019 dit opnieuw onderzocht. Deze monitoring wordt zo nodig nogmaals herhaald. Indien op enig moment de conclusie is dat de tijd rijp is om Hofskamp-3 in ontwikkeling te nemen, gebeurt dat voor rekening en risico van de gemeente Oude IJsselstreek.
 - e) De vier gemeenten ondersteunen de plannen van de gemeente Bronckhorst om op een bedrijfsterrein ontwikkeling mogelijk te maken op beperkte schaal voor de allocatie van lokaal gebonden bedrijven. Ontwikkeling vindt plaats voor risico en rekening van Bronckhorst.
2. Opdracht te geven deze gedachtenlijn nader uit te werken, waarbij de financiële, juridische én beleidsmatige consequenties nadrukkelijk in beeld worden gebracht op basis waarvan te zijner tijd een gewogen besluit kan worden genomen. Hieraan verbinden we de volgende randvoorwaarden:
 - dat we ons inspannen om economische kansen die zich voordoen te benutten en negatieve financiële gevolgen voor de samenwerkende partijen zoveel mogelijk te beperken;
 - de punten a. t/m e. met als belangrijk onderdeel voor ons, de realisatie van Hofskamp-Oost III integraal worden uitgevoerd en we met elkaar bespreken wat de consequenties hiervan zijn indien onderdelen uit het rapport onverhoopt niet haalbaar blijken te zijn;
 - dat er voorafgaand aan definitieve besluitvorming geen onomkeerbare situaties worden gecreëerd.

Aanleiding

In opdracht van de Stuurgroep bedrijventerreinen West Achterhoek heeft Jos Feijtel Interimmanagement en Advies een kortstondig onderzoek (14 – 27 november 2017) gedaan naar de eventuele toekomstige samenwerking tussen de West Achterhoekse gemeenten. Zijn bevindingen zijn gepresenteerd in een eindgesprek op 27 november 2017 en tijdens de gezamenlijke raadsbijeenkomst op 28 november 2017.

Over de volgende punten is overeenstemming gevonden:

- er wordt geen nieuwe samenwerkingsovereenkomst afgesloten;
- de vier gemeenten zoeken elkaar wel op waar het gaat om pleitbezorging bij de provincie voor DocksNLD-2, de regionale infrastructuur en de ontwikkeling van Hofskamp Oost 3 (zodra A18 Bedrijvenpark fase 1 voldoende spoedig uitgifte verloopt);
- de 4 gemeenten ondersteunen desgewenst de kleinschalige bedrijfsterreinontwikkeling voor lokale bedrijvigheid;

Per gemeente hebben deze punten de volgende gevolgen:

- Gemeente Doetinchem: financieel saneren van A18 BP Noord;
- Gemeente Montferland: krijgt de mogelijkheid om DocksNLD-2 te ontwikkelen;
- Gemeente Oude IJsselstreek: krijgt perspectief om Hofskamp Oost -3 te ontwikkelen;
- Gemeente Bronckhorst: krijgt op beperkte schaal ruimte om lokale bedrijvigheid te kunnen bedienen.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Continueren van de West Achterhoekse samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen, op een zodanige wijze dat er een meerwaarde ontstaat voor de West Achterhoek.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Er is tussen de vier West Achterhoekse colleges overeenstemming over de voorgestelde gedachtenlijn

Na meerdere overleggen in Stuurgroepverband en daarna tussen de 4 colleges leek het er op dat er geen consensus bereikt zou worden over een gezamenlijke visie op de toekomstige samenwerking in de West Achterhoek. Na de tussenkomst van de mediator is er een gedachtenlijn ontstaan die weliswaar niet de ideale is, maar wel als second-best op een gezamenlijke instemming van de vier colleges kan rekenen. Met deze denkrichting zal er dus ook in de toekomst een bodem zijn voor samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen.

1.2 De in het vooruitzicht gestelde ontwikkelruimte ten behoeve van Hofskamp-Oost III is van groot belang om de innovatieve maakindustrie in de Achterhoek expansieruimte te bieden:

- Gezien de verkoopresultaten en verleende opties binnen het zuidelijk deel van het A18 Bedrijvenpark, wordt voldaan aan de gestelde uitgangspunten om een aanvang te maken met de ontwikkeling van bedrijventerrein Hofskamp-Oost III te Varsseveld.

De (innovatieve) maakindustrie maakt met name rond Varsseveld een indrukwekkende groei door. De maakindustrie is ook het thema waarop de Achterhoek zich economisch met succes profileert. Het onderzoeksbureau STEC heeft eerder geadviseerd in de West-Achterhoek aan te sluiten bij de dynamiek die er in de markt is: "het juiste bedrijf op de juiste plaats". Voor logistieke bedrijven is dat logischerwijs DocksNLD, voor innovatieve maakbedrijven Hofskamp en voor andere/gemengde bedrijven het A18 BP. Er is inmiddels een toenemend ruimtegebrek op Hofskamp-Oost. Vrijwel alle kavels zijn verkocht of in optie uit gegeven. Nieuwe bedrijven of bestaande bedrijven die willen uitbreiden geven aan zich graag in de buurt van andere innovatieve maakbedrijven op dit bedrijventerrein te willen vestigen. Dit is goed voor de economische dynamiek van de (West) Achterhoek. Om hierin te kunnen voorzien is een gefaseerde uitbreiding van Hofskamp-Oost dringend nodig. Als we als Achterhoek stevig inzetten op smart industry moeten we dat immers wel mogelijk maken. Rond Varsseveld ontstaat een brandpunt van innovatieve maakbedrijven.

Het ligt daarom voor de hand (zeker nu ook de vraag voor het zuidelijk gedeelte van het A18 bedrijvenpark volgens de gemeente Doetinchem aantrekt voor andere/gemengde bedrijven), dat onze samenwerkingspartners ons hierin steunen. Op basis van bovenstaande argumentatie en de positieve mededelingen die op dit punt onlangs in de media zijn verschenen, rekenen we erop dat deze steun aan ons wordt verleend. Dit is voor ons een belangrijk aspect om de Gedachtenlijn met een positief advies aan uw raad ter besluitvorming voor te leggen.

2.1 De gedachtenlijn is nog zeer globaal en dient uitgewerkt te worden

De gedachtenlijn heeft financiële consequenties, maar ook consequenties op andere beleidsvelden, zoals de gesprekken met de provincie over het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. Deze gevolgen moeten voor iedere gemeente nog in beeld gebracht worden. Maar voordat hier veel capaciteit in gestoken wordt, wenst de Stuurgroep zekerheid van de gemeenteraden of de voorgestelde gedachtenlijn unaniem gedragen wordt. De informatie die uit financiële, juridische en beleidsmatige

uitwerkingen naar voren komt, moet ons ruimte bieden om te zijner tijd een gewogen definitief besluit te nemen.

2.2 Gezien de ontwikkelingen die zich thans voordoen is het van belang dat de West-Achterhoek partners en de provincie Gelderland met elkaar bespreken op welke wijze we economische kansen die zich voordoen kunnen benutten en negatieve financiële gevolgen voor de samenwerkende partijen zoveel mogelijk kunnen beperken.

Zoals Feijtel aangeeft, vormt het voorliggende rapport een samenhangend geheel aan afspraken. Een gesprek met de provincie over de haalbaarheid van de uitkomsten van het rapport Feijtel zou voorafgaand aan de vaststelling van de gedachtenlijn worden ingepland, maar heeft helaas nog niet plaatsgevonden. Op dit moment weten we dus niet wat het realiteitsgehalte is van het totaal afsprakenpakket.

Het rapport Feijtel doet geen concrete uitspraken over hoe om te gaan met de plancapaciteit van het Noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark. Echter, het voor rekening van de samenwerkingspartners afwaarderen en uit exploitatie nemen van het Noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark en gelijktijdige pogingen om de bedrijvenbestemming op dit terreindeel te behouden, cq nader uit te werken, staat op gespannen voet met elkaar. Op dit moment is onduidelijk wat de impact is van het mogelijkerewijs beschikbaar houden van plancapaciteit in het Noordelijk deel van het A18 BP, op de ontwikkelmogelijkheden in de West-Achterhoek, waaronder DocksNLD-2 in Montferland, lokale ontwikkelingen in Bronckhorst en ontwikkeling van Hofskamp-Oost III in onze gemeente. Dit raakt de basis van het rapport Feijtel (verdelen zoet & zuur, gunfactor = randvoorwaarde voor samenwerking etc.) en pleit ervoor om gelijktijdig met een besluit tot het afwaarderen en uit exploitatie nemen van het Noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark, ook de betreffende plancapaciteit te laten vervallen. Het is evenwel verheugend te kunnen constateren dat er nu ook sprake is van concrete interesse voor omvangrijke grondafname binnen het noordelijk deel van het A18 BP. Uiteraard is het van belang, dat we ons inspannen om economische kansen die zich voordoen te benutten en negatieve financiële gevolgen voor de samenwerkende partijen zoveel mogelijk te beperken. Indien onderdelen uit het rapport niet haalbaar blijken te zijn, zullen we met elkaar moeten bespreken wat de consequenties hiervan zijn.

Allemaal essentiële punten bij de nadere uitwerking van afspraken uit het rapport Feijtel waarover de samenwerkingspartners dus nog met elkaar en de provincie moeten spreken. Reden voor ons om deze aanvulling in afwijking van het aangeleverde voorbeeldadvies, onderdeel te laten zijn van beslispunt 2 We gaan er vanuit dat er voorafgaand aan definitieve besluitvorming geen onomkeerbare situaties worden gecreëerd.

Kosten, baten, dekking

De denkrichtingen en conclusies zijn nu in procedure gebracht met als doel eenduidige besluitvorming in de vier gemeenteraden. Hierna zullen de denkrichtingen hun uitwerking krijgen. De gevolgen voor de grondexploitatie van het A18 Bedrijvenpark worden in het MPG van de gemeente Doetinchem meegenomen. Deze grondexploitatie zal zoals gebruikelijk vooraf met de deelnemende gemeenten besproken worden.

Als indicatie voor de kosten waarop gerekend moet worden bij het afwaarderen van A18 Bedrijvenpark fase 2 gelden nog steeds de cijfers zoals deze begin 2017 zijn gepresenteerd in het raadsvoorstel over de toekomstbestendige maatregelen voor de grondexploitatie van het A18 Bedrijvenpark: de af te boeken boekwaarde van het noordelijke deel betreft € 11,2 miljoen. Bij afwaarderen zal een aanzienlijk deel van de kosten van de voorgestelde maatregelen voor fase 2 niet gemaakt te hoeven worden, terwijl de middelen die hiervoor geraamd zijn overeind blijven. Per saldo zal het afwaarderen van fase 2 hierdoor € 5,3 miljoen kosten. Afhankelijk van keuzes die nog worden gemaakt, kan het zijn dat er daarnaast nog aanvullende kosten gemaakt moeten worden om het zuidelijke deel van het bedrijventerrein op een stedenbouwkundig en qua verkaveling goede wijze af te ronden. Met onze samenwerkingspartners zullen we alsdan moeten bespreken welk afwerkingniveau en daarmee samenhangend kostenplaatje voor ons acceptabel is.

We hebben op de balans een verliesvoorziening A18 van € 1.65 miljoen. Van deze voorziening heeft € 1,3 miljoen betrekking op het noordelijk deel. Indien we als onderdeel van integrale uitvoering van het rapport Feijtel met elkaar vaststellen dat we daadwerkelijk tot het afwaarderen van gronden in het Noordelijk deel van het A18 Bedrijvenpark overgaan, moet de gemeente Oude IJsselstreek op grond van ons 20% aandeel circa € 2.4 miljoen bijdragen. Dit betekent dat € 1,3 miljoen uit de verliesvoorziening kan worden gedekt. De overige € 1,1 miljoen is ongedekt en komt dus ten laste van ons rekeningresultaat en daarmee van de algemene reserve.

Uitvoering

De denkrichtingen en conclusies zijn nu in procedure gebracht met als doel eenduidige besluitvorming in de vier gemeenteraden. Hierna zullen de denkrichtingen hun uitwerking krijgen. Voor 1 juli 2018 ligt er een

uitgewerkt voorstel ter besluitvorming in de gemeenteraden waarin de juridische, financiële en beleidsmatige consequenties van de gedachtenlijnen voor iedere gemeente zijn uitgewerkt.

Bijlagen: Einddocument 17 11 27 versie na overleg stuurgroep 27 11 17, corsanummer 18int00078

Burgemeester en wethouders,

M.J.F. Verstappen
Secretaris

O.E.T. van Dijk
Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 22 februari 2018

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- stemmen voor stemmen tegen

- aangenomen
- aangenomen met amendement
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen:
-