

RAADSVORSTEL

Onderwerp : Uitbreiding bedrijventerrein Centerpoort-Noord

Zaak- & documentnr. : Z/26/145588 201720077 **Opstellers** : Amy Le Noble en Nico Schoenmakers

Portefeuillehouder : wethouder Schrijner **Team** : Ruimtelijke ontwikkeling

Tel.nr : 088 6953347

Samenvatting

Op basis van de verkenning uitbreiding bedrijventerreinen de gemeenteraad stemt de gemeenteraad in met de uitbreiding van het bedrijventerrein Centerpoort-Noord (Centerpoort-Noord 2, tweede fase) met circa 20 hectare bruto oppervlakte ten behoeve van regionale bedrijven binnen een met de Groene Metropoolregio (GMR) nader af te stemmen segmentering. Bij de GMR wordt een verzoek ingediend voor de toedeling tot maximaal 20 hectare bruto oppervlakte voor de uitbreiding van de bedrijventerreinen Centerpoort-Noord.

De raad stelt een krediet van € 10.850.000,-, exclusief 21% BTW en inclusief kosten koper, beschikbaar te stellen voor de aankoop van gronden ten behoeve van de uitbreiding van Centerpoort-Noord. De raad stelt ook een voorbereidingskrediet van € 200.000,-, exclusief BTW, beschikbaar voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een omgevingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein Centerpoort-Noord.

Het college stelt vervolgens een stedenbouwkundig plan en een wijziging van het omgevingsplan op voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Centerpoort-Noord en legt dit ter vaststelling aan de gemeenteraad voor.

Beslispunten

De gemeenteraad besluit:

1. Op basis van de verkenning uitbreiding bedrijventerreinen in te stemmen met de uitbreiding van het bedrijventerrein Centerpoort-Noord (Centerpoort-Noord 2, tweede fase) met circa 20 hectare bruto oppervlakte ten behoeve van regionale bedrijven binnen een met de Groene Metropoolregio nader af te stemmen segmentering.
2. Het college opdracht te verstrekken bij de Groene Metropoolregio een verzoek in te dienen voor de toedeling van 20 hectare bruto oppervlakte voor de uitbreiding van de bedrijventerreinen Centerpoort-Noord, waarbij de segmentering wordt afgestemd met de Groene Metropoolregio.
3. Het college de opdracht te verstekken om een stedenbouwkundig plan en een wijziging van het omgevingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Centerpoort-Noord op te stellen en ter vaststelling aan uw raad voor te leggen.
4. Een krediet van € 10.850.000,-, exclusief 21% BTW, en exclusief kosten koper, beschikbaar te stellen voor de aankoop van gronden ten behoeve van de uitbreiding van Centerpoort-Noord.

5. Een voorbereidingskrediet van € 200.000,- exclusief BTW, beschikbaar te stellen voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een omgevingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein Centerpoort-Noord.

Aanleiding

Binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen¹ (GMR) vindt regionale afstemming over bedrijventerreinen plaats. Nieuwe ontwikkellocaties dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bedrijventerreinen. De focus ligt op het bieden van ruimte op de meest optimale locatie voor ieder type bedrijvigheid. De uitbreiding van Centerpoort-Noord past binnen deze uitgangspunten.

De ruimtebehoefte aan nieuwe ontwikkellocaties tot 2040 bedraagt na het beter benutten van bestaande terreinen en het niet faciliteren van specifieke bovenregionale XXL-logistiek 145 hectare. Passende (nieuwe) ontwikkelsectoren in de zone A12 Arnhem-Oost en Duiven, zoals deze in het Regionale Programma Werklocaties 2025-2028 zijn opgenomen zijn:

- Klassiek gemengd;
- bedrijven in de sectoren Energy en High Tech, die campuslocaties ontgroeien;
- bedrijven in de circulaire economie;
- maakindustrie (speerpunt in de Liemerse Economische Visie).

Op 27 mei 2025 heeft uw raad ingestemd met het inmiddels vastgestelde Regionaal Programma Werklocaties 2025-2028.

De GMR heeft ons op 7 oktober 2025 in de gelegenheid gesteld om eventuele initiatieven voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen in de periode 2025-2028 op uiterlijk 17 december 2025 in te dienen. Bij brief van 9 december 2025 hebben wij de GMR bericht, dat een onderzoek naar eventuele nieuwe potentiële bedrijventerreinen binnen onze gemeente in gang is gezet, maar dat het (nog) te vroeg is om hier conclusies aan te verbinden. Hierbij hebben wij voorts aangegeven, dat wij de GMR in de loop van dit jaar meer duidelijkheid kunnen geven over (mogelijk) nieuw potentieel aan bedrijventerrein in onze gemeente.

Sinds 29 maart 2023 vindt uitgifte van bedrijfskavels op het regionale bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2 plaats. Dit bedrijventerrein is netto circa 11 hectare groot en bruto circa 16 hectare groot. De kavels worden aangeboden via www.duivenmaakthetwaar.nl.

De wijziging van het omgevingsplan voor dit bedrijventerrein is sedert begin augustus 2025 onherroepelijk. Het bedrijventerrein is volgens planning 1 september 2026 bouwrijp.

Circa 2,6 hectare van deze gronden is inmiddels verkocht en notarieel getransporteerd.

Circa 3,5 hectare is verkocht en wordt in de loop van 2026 notarieel getransporteerd.

Voor circa 3 hectare worden momenteel bouwplannen ontwikkeld. Voor de resterende gronden worden naar verwachting in 2026 bouwplannen ontwikkeld. Deze gronden worden aansluitend verkocht en notarieel getransporteerd.

Planning

Na het besluit van uw raad wordt een eerste concept voor een stedenbouwkundig plan opgesteld en wordt hiervoor een participatietraject opgestart.

Na afronding van dit traject wordt een wijziging van het omgevingsplan voor bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2, tweede fase, opgesteld.

Hiertoe wordt na uw besluit een kwartaalplanning opgesteld. Behoudens beroep kunnen de eerste bedrijfskavels in 2029 worden

¹ Tot de GMR behoren zeventien gemeenten. Deze gemeenten werken samen aan de koers van onze regio.

Beoogd effect

Uw besluit levert een belangrijke bijdrage aan de (verdere) economische ontwikkeling van onze gemeente en de regio. De bedrijventerreinen zijn van groot belang voor de (verdere) economische ontwikkeling en dragen bij aan de realisatie van brede welvaartdoelen. Dit gebeurt door het faciliteren van duurzame en toekomstbestendige werklocaties, het efficiënt en zorgvuldig benutten van de beschikbare ruimte, het stimuleren van energie- en circulaire oplossingen en het bestendigen van werkgelegenheid voor inwoners, met oog voor de kwaliteit van de leefomgeving.

Argumenten

1.1 Met de uitbreiding van Centerpoort-Noord wordt voorzien in de regionale vraag naar nieuwe bedrijfskavels in de gemeente Duiven

Het ontwikkelen van bedrijventerreinen is voor Duiven een belangrijk onderdeel van het economisch vestigingsbeleid. De bedrijventerreinen zijn van groot belang voor verdere economische ontwikkelingen. Daarnaast levert het toekomstbestendige werklocaties, het efficiënt en zorgvuldig benutten van de beschikbare ruimte, het stimuleren van energie- en circulaire oplossingen en het bestendigen van werkgelegenheid voor inwoners, met oog voor de kwaliteit van de leefomgeving.

Het ontwikkelen van bedrijventerreinen vormt een essentieel onderdeel van het economisch vestigingsbeleid van de gemeente Duiven, mede gelet op de strategische ligging langs de economische A12/A15-as. Hierdoor is Duiven een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijven.

Eind 2025 is nog een kleine twee hectare aan bedrijfskavels op het bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2 beschikbaar voor uitgifte. Deze bedrijfskavels worden naar verwachting in 2026 uitgegeven en in 2027 notarieel getransporteerd. Hierna ontstaat er behoefte aan nieuwe bedrijfskavels.

1.2 Op basis van de verkenning blijkt dat de gronden aansluitend aan Centerpoort-Noord 2 in aanmerking komen voor uitbreiding van het bedrijventerrein

In de periode van september 2024 tot en met juni 2025 is de verkenning uitbreiding bedrijventerreinen uitgevoerd. Op basis van deze verkenning is vastgesteld, dat de gronden aansluitend aan Centerpoort-Noord 2 - in totaal circa 20 hectare bruto - in aanmerking komen voor uitbreiding van het bedrijventerrein Centerpoort-Noord ten behoeve van regionale bedrijven binnen een met de Groene Metropoolregio nader af te stemmen segmentering.

1.3 Het college heeft eerder besloten tot aankoop van gronden ten behoeve van de uitbreiding

Het college heeft besloten tot aankoop van 19 hectare en 45 are van deze gronden, waarbij circa 6 are door de grondeigenaar zelf wordt ontwikkeld. Hiermee is zeker gesteld, dat de uitbreiding van Centerpoort-Noord ook daadwerkelijk ter hand kan worden genomen. Tevens is hiermee zeker gesteld dat vanuit onze gemeente maximaal regie kan worden gevoerd op de inrichting van het bedrijventerrein en de uitgifte van de bedrijfskavels.

De gronden zijn aangekocht onder het voorbehoud van kredietvoting door uw raad. Tevens geldt het voorbehoud, dat de GMR toestemming verleent voor het uitbreiden van het bedrijventerrein Centerpoort Noord.

2.1 Met de uitbreiding van Centerpoort-Noord wordt voorzien in de vraag naar nieuwe bedrijfskavels in de regio

De GMR heeft onze gemeente op 7 oktober 2025 verzocht om nieuwe ontwikkelruimte voor bedrijventerreinen te creëren.

3.1 Het omgevingsplan is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet het instrument om de uitbreiding van Centerpoort-Noord mogelijk te maken

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking. Artikel 2.4 van de Omgevingswet bepaalt, dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan opstelt. Een omgevingsplan bevat regels die invloed hebben op de fysieke leefomgeving, zoals regels over gebruik van gronden, bouwen, milieu (geur, geluid, bodem, lucht), water, natuur, infrastructuur, etc.

De uitbreiding van het bedrijventerrein heeft invloed op de fysieke leefomgeving. Deze ontwikkeling moet worden verwerkt in het omgevingsplan om hier uitvoering aan te geven.

4.1 Met het beschikbaar stellen van dit krediet wordt de aankoop van de gronden mogelijk gemaakt

De gronden zijn nu in particulier eigendom. Door de gronden te verwerven wordt maximale gemeentelijke sturing op de planinrichting en de gronduitgifte mogelijk gemaakt.

4.2 Het grondeigendom maakt het mogelijk maximale gemeentelijke regie op de uitgifte van de gronden te voeren

Het faciliteren van de ruimtebehoefte van bedrijven onder gemeentelijke regie wordt hiermee mogelijk gemaakt. Het bedrijfsvestigingsklimaat wordt hiermee (verder) versterkt.

5.1 Met het beschikbaar stellen van dit voorbereidingskrediet kan het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan voor de uitbreiding van Centerpoort-Noord worden opgesteld

Het stedenbouwkundig plan maakt het efficiënt en zorgvuldig benutten van de beschikbare ruimte mogelijk. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken moet het geldende omgevingsplan worden aangepast. Voor het maken van beide plannen moeten kosten worden gemaakt.

Kantttekeningen

1.1 en 2.1 De uitbreiding van dit bedrijventerrein betekent een toename van de verstedelijking, die ten koste gaat van de open ruimte en agrarische percelen

De planvorming vindt onder stedenbouwkundige begeleiding plaats. De bouwplannen onder architectonische begeleiding. Er wordt goed aandacht besteed aan landschappelijke inpassing, biodiversiteit en groen.

4.1 Actieve planontwikkeling brengt financiële risico's voor de gemeente met zich mee, waaronder onvoorziene kosten

Wij sturen op een sluitende (neutrale) grondexploitatie. Hiermee gaan wij uit van een financieel haalbare ontwikkeling.

Financiële paragraaf

Uw raad heeft in 2024 een krediet van € 100.000,- beschikbaar gesteld voor de verkenning uitbreiding bedrijventerreinen. Dit bedrag wordt bij de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan voor het bedrijventerrein Centerpoort-Noord 3 in de grondexploitatie voor dit bedrijventerrein ingebracht. Van dit bedrag is € 45.085 uitgegeven.

Voor het aankopen van de benodigde gronden is een bedrag van € 10.850.000,-, exclusief 21% BTW, en inclusief kosten koper, nodig. De te betalen BTW kan worden teruggevraagd. De kosten van de vervolgwerkzaamheden tot en met de vaststelling van de wijziging van het

omgevingsplannen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Centerpoort-Noord zijn geraamd op € 200.000,-, exclusief BTW. De te betalen BTW kan worden teruggevraagd.

De betreffende kredieten worden afzonderlijk geboekt in het financieel systeem en bij vaststelling door de raad van de grondexploitatie worden de geboekte kosten c.q. wordt het saldo overgeboekt naar de desbetreffende grondexploitatie. Dit geldt zowel voor de verwervingskosten als voor de voorbereidingskredieten.

Deze aankoop heeft geen effecten op de algemene reserve, aangezien de koopsom gelijk is aan de boekwaarde, waardoor er geen afwaardering via de algemene reserve noodzakelijk is.

Participatie en communicatie

Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Met participatie wordt in de Omgevingswet bedoeld 'het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit om tijdig belangen, meningen en creativiteit op tafel te krijgen'.

Als de gemeente een omgevingsplan gaat maken dan doet zij daarvan kennisgeving. In die kennisgeving staat hoe de gemeente participatie gaat vormgeven. Bij de vaststelling van het omgevingsplan wordt aangegeven hoe de participatie is verlopen. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het gemeentelijk participatiebeleid.

Na het raadsbesluit wordt aan dit onderwerp verder invulling gegeven.

Duurzaamheid

Centerpoort-Noord 2, tweede fase, wordt een toekomstbestendig en aantrekkelijk groen bedrijventerrein. Circulariteit is een drager voor de ruimtelijke kwaliteit. Circulariteit is ook een belangrijk uitgangspunt bij de aanbesteding van het openbare gebied. Bedrijven bouwen zichtbaar met biobased/gerecyclede materialen. Er wordt gevraagd om een materialenpaspoort op te stellen en remontabel te bouwen.

Door hoog in te zetten op duurzaamheidsambities en bedrijven met een hoog duurzaamheidsprofiel aan ons te binden verwachten we, dat bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2, tweede fase - in navolging van de eerste fase van bedrijventerrein Centerpoort-Noord 2 - een voorbeeldfunctie gaat hebben voor de verduurzaming van de bestaande (aangrenzende) bedrijventerreinen.

Zo worden alle daken maximaal benut voor of voorbereid op de opwek van duurzame energie (tenminste door het plaatsen en aansluiten van zonnepanelen). Het bedrijventerrein wordt onderscheidend op het gebied van groen, wat leidt tot een aantrekkelijk werk- en verblijfsklimaat. Groen en waterberging op openbaar en privaat terrein draagt bij aan waterrobuustheid, is hitteproof en draagt bij aan de biodiversiteit. Duurzame emissieloze mobiliteit wordt gestimuleerd door in te zetten op elektrische laadinfrastructuur (eventueel in hubs) en het verbeteren van de bereikbaarheid per fiets. Voor logistiek stimuleren we het gebruik van duurzame brandstoffen. Een percentage van de voertuigen is emissieloos en fietsen wordt gestimuleerd. Parkeerplaatsen bevatten volop (voorbereidingen voor) laadpunten voor elektrische voertuigen en zijn klimaatadaptief ingericht.

Het college zal bij de verdere ontwikkelingen rekening houden met de inpassing van 1 windmolen, zoals besloten in de regionale energie strategie.

Intergemeentelijke samenwerking

De GMR heeft onze gemeente op 7 oktober 2025 in de gelegenheid gesteld om nieuwe ontwikkelruimte voor bedrijventerreinen te creëren. Met het besluit van uw raad wordt hieraan tegemoetkomen.

Bijlagen

201723188 - Bijlage 1 - Verkenning uitbreiding bedrijventerreinen d.d. 21/01/2026

201723193 - Bijlage 2 - Regionaal Programma Werklocaties 2025-2028, d.d. 3/03/2025

201723187 - Bijlage 3 - Rapportage Goudappel d.d. 21/05/2025

201723186 - Bijlage 4 - Kaart wind- en zonne-energie d.d. 15/02/2022

Bijlage 5 - GEHEIMHOUDING Koopovereenkomst - is vertrouwelijk in te zien door de raadsleden

Bijlage 6 - GEHEIMHOUDING taxatierapport - is vertrouwelijk in te zien door de raadsleden

201721145 - Bijlage 7 - Raadsbesluit 'uitbreiding bedrijventerrein Centerpoort-Noord'

Duiven, 24 maart 2026

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

A.F. (Anton) van der Gaag
Secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester