

Bijlage 2

Verkenningmogelijkheden van de locatie van de asfaltcentrale APN

Waarde locatie

Om inzicht te krijgen in de waarde van de ondergrond en opstellen heeft de gemeente de locatie laten taxeren door Van Ameyde Waarderingen. De peildatum van de taxatie (in concept) is 14 april 2023. De locatie wordt gewaardeerd op 7,5 miljoen euro. De waarde van de 20.418 vierkante meter grond bedraagt ongeveer 3 miljoen rekening houdend met de huidige invulling als asfaltcentrale. De waarde van de grond De inhoud van deze taxatie is niet gedeeld met Dura Vermeer/APN.

Vraagprijs Dura Vermeer

APN hanteerde tot voor kort een vraagprijs van € 10 miljoen. Daarbij gingen zij er van uit dat ze de locatie als "grasveld" zouden opleveren. Dus gesloopt, gesaneerd en als bouwrijpe kavel opgeleverd.

In het geval de locatie "as is" kan worden opgeleverd is men bereid tot verkoop tegen een prijs van € 8 miljoen.

Uitgangspunten daarbij zijn dat er geen asfaltproductie meer zal plaatshebben en nemen zij de roerende zaken mee. Ingeval van een akkoord op korte termijn, kunnen zij de productie stopzetten per 1 januari aanstaande en opleveren per 1 april 2024.

In het overleg werd de indruk gewekt dat er uiteindelijk bereidheid zou zijn een zaak te doen tegen € 7,5 miljoen.

Wij kunnen ons voorstellen dat ook daar wellicht nog enige rek in kan zitten.

Eigen ontwikkeling Dura Vermeer

In eerste instantie is gekeken naar de situatie waarbij Dura Vermeer eigenaar blijft van de grond.

Het voorstel van Dura Vermeer is dat de ontmanteling van de centrale, de sanering van het terrein en het herstel van de asfaltproductie elders financieel gedekt dient te worden. Door wijziging van het bestemmingplan naar een meer lucratieve bestemming neemt de grondwaarde toe. Kort gezegd de grond heeft nu een bepaalde waarde, de meerwaarde door de bestemmingsplanwijziging gecorrigeerd met de kosten van het sluiten van de centrale wordt voor een gedeelte hiermee gecompenseerd. Het verschil/ verlies van de waarde dient dan door de gemeente betaald te worden. de grond heeft nu een waarde van 4 miljoen. De waarde toename is bijvoorbeeld 1 miljoen. Daardoor wordt de waarde van de grond 5 miljoen. De gemeente betaalt dan, uitgaande van de vraagprijs van Dura Vermeer van 10 miljoen (vraagprijs uitgaande van behoud perceel en eigen herontwikkeling), de resterende 5 miljoen.

Op deze manier kost het Dura Vermeer geen geld om de asfaltcentrale te sluiten. Hiervoor zijn er in eerste instantie vier opties door Dura Vermeer bedacht/ benoemd voor bestemmingsplanwijziging. Te weten supermarkt, bouwmarkt, logistieke hub en logistiek (elektrisch) laadstation.

In overleg met de sectie economie van de afdeling stadsontwikkeling, zonder daar de verantwoordelijk wethouder in te kennen, zijn de vier gewenste toepassingen van het terrein bezien. Het gaat om het vinden van een financiële plus op de huidige grondwaarde. Met name de gewenste supermarkt en de gewenste bouwmarkt hebben een hogere grondwaarde. De logistieke hub en het logistiek laadstation in zeker mate ook maar zijn al mogelijk binnen de vigerende bestemming. Hieronder worden de conclusies van de opties puntsgewijs benoemd.

Supermarkt (bijvoorbeeld grote discounter)

- Voor de dagelijkse boodschappen is nu al een fijnmazig net aan buurt- en wijkwinkelcentra in de directe omgeving van de Energieweg aanwezig: dit netwerk reikt van Molenweg-Noord, Nieuwe Voorstad tot Hof van Holland. Beleid is behoud en versterking van deze structuur. Om voldoende draagvlak te blijven houden voor deze winkelcentra is het van belang dat er voldoende consumentenpotentieel blijft voor deze supermarkten en daarmee de overige zaken in de centra.
- Recentelijk (2021) is voor de omgeving Waalkwartier en NYMA nog een laddertoets uitgevoerd. Conclusie van deze ladder: Voor detailhandel in de dagelijkse sector in zelfstandige vorm/exploitatie is geen extra aanbod wenselijk. Dit mede gezien in het licht van het gemeentelijk beleid gericht op sterke buurt- en wijkcentra in Nijmegen-West.
- Naast de afwezigheid van gewenste marktruimte in dit segment is dit bedrijventerrein ook niet de meest geschikte locatie voor een reguliere supermarkt. Supermarkten zijn vaak de aanjagers van winkelcentra.

Winkelcentra passen beter in woonwijken waar het een ontmoetingsplek kan zijn en waarbij ouderen/kwetsbaren op korte afstand van de eigen woningen hun dagelijkse boodschappen kunnen doen.

Bouwmarkt

- Een nieuwe grote bouwmarkt op deze locatie past niet binnen de huidige afspraken voor het RPW. Het RPW is een regionaal afsprakenkader over planning en programmering van bedrijventerreinen, kantoren en perifere detailhandel van 19 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen. Het doel is om het evenwicht tussen vraag en aanbod te herstellen.

Bouwhub

- Bouwlogistiek verdient specifieke aandacht, zeker met het oog op de woningbouwopgave. Het gebruik van bouw hubs voor (grootschalige) nieuwbouwprojecten vermindert het aantal ritten naar de bouwplaats in grote mate.
- De reductie in ritten is groter wanneer transport naar een bouw hub over water (*) mogelijk is. Daarnaast vergroot een gebieds- of regiogerichte aanpak, waarbij de stromen van meerdere projecten in de regio naar een bouw hub gaan, het potentieel nog verder.

(*) We zetten hier wel een kanttekening bij hoe realistische deze optie is aangezien het meeste bouwverkeer in de praktijk per vrachtwagen wordt aangevoerd. Distributiekanaalen van bouwmaterialen liggen over het algemeen niet aan het water.

Elektrische laadpalen voor vrachtwagens

- Deze locatie aan de Energieweg is waarschijnlijk geschikt voor elektrische laadpalen voor elektrische vrachtwagens (een ontwikkeling die we willen stimuleren als Nijmegen).
- Op basis van het bestemmingsplan “Nijmegen Kanaalhavens” (Staat van Bedrijfsactiviteiten) en jurisprudentie kan worden gesteld dat vrachtauto’s op deze locatie mogen staan en zijn de laadpalen vergunningsvrij als het terrein een openbaar karakter heeft.

Energiehub

- Definitie van een energiehub: een energiehub is een plek waar er op een zo efficiënt mogelijke manier met energie wordt omgegaan. Dat gebeurt door energieopwekkers, -verbruikers, en -opslag zoveel mogelijk samen te laten komen. Immers: wanneer vraag en aanbod gecombineerd worden in één gebied, wordt het elektriciteitsnet zo min mogelijk belast.

Bedrijfsruimte voor watergebonden en andere bedrijvigheid

- De groeiende economie zorgt ervoor dat er een grote vraag naar bedrijfsruimte is. Rond de zomer wordt gestart met een vraag-aanbod analyse naar werklocaties (in navolging van het kantorenonderzoek). Via accountmanagement en het Ondernemerspunt komen signalen binnen dat de vraag naar bedrijfsruimte toeneemt. De marktanalyse wordt ook als input gebruikt bij de aanstaande actualisatie van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW), waarbij afspraken in de regio worden gemaakt over ontwikkeling en invulling van de werklocaties.
- Kansen van deze vrijkomende kavel (gebaseerd op rapport Movaris):
 - het aantrekken van watergebonden bedrijvigheid;
 - energiehub;
 - bieden van werkgelegenheid voor alle opleidingsniveaus;
 - Aantrekken van transportbedrijven die nu nog niet over water vervoeren.
- Watergebonden kavels voor de (zware) maak-industrie zijn zeldzaam in de regio. Dit soort watergebonden bedrijvigheid kan helpen om vrachtverkeer van de overvolle wegen te halen door een andere met een andere modal-split te werken. Bovendien biedt de maakindustrie veel arbeidsplaatsen voor praktisch geschoolden.
- Uit een eerste globale bestemmingsplantoets komt overigens naar voren dat er in het huidige bestemmingsplan geen verplichting is opgenomen voor watergebonden bedrijvigheid.
- Bedrijven vestigen zich graag in gebieden met bevolkingsgroei als de onderhavige, vanwege het ruime aanbod aan voldoende (geschoolde) arbeidskrachten en afzetmarkten.

De aantrekkende economie zorgt er ook voor dat de vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen stijgt.(*)

(*) Hierbij zetten we de kanttekening dat er op het naastgelegen Mercuriuspark al lange tijd grond te koop is waar maar beperkt interesse is getoond door de markt.

Kantoren

- In regionaal verband zijn afspraken gemaakt voor het toestaan van grootschalige kantoorontwikkelingen (RPW). Conform deze afspraken zijn er in Nijmegen alleen grote kantoorunits toegestaan in de directe omgeving van het Centraal Station en Station Lent.
- De omgeving Energieweg komt niet in aanmerking als nieuw groot ontwikkelgebied voor kantoren. Wel is op basis van huidig beleid enige kleinschalige kantoorontwikkeling langs verkeersradialen toegestaan. Het gaat dan om kantoren met een maximale omvang van 1.000 m².
- Op korte termijn vindt afronding van een marktverkenning plaats. Dit kan leiden tot bijstelling van beleid. Toch ligt het niet direct voor de hand om deze locatie als nieuwe grote kantorenlocatie aan te wijzen. De vestiging van zelfstandige kantoren tot 1.000m² is nu nog toegestaan in het beleid. Maar ook voor deze kantoren is het niet de ideale omgeving.

Grootschalige horeca/ leisure

- Volgens het huidige horeca-beleid zijn nieuwe grootschalige horeca-concepten toegestaan aan verkeersradialen. De Energieweg is een dergelijke verkeersradiaal.
- Nieuwe horeca en leisure met een bijzondere product of gebiedskwaliteit kan de sector en het aanbod in de regio als geheel versterken.
- Uit het ladderonderzoek Waalkwartier en NYMA (2021) blijkt dat relatief veel horeca in onze regio nogal 'traditioneel' qua opzet, inrichting en uitstraling is (m.u.v. de binnenstad). Toevoeging van nieuwe, innovatieve horecaconcepten kan de sector in de regio versterken.
- Relatie kan gelegd worden met naastgelegen NYMA
- De schaalvergroting in de horecasector biedt bijzondere kansen. Horeca/vrijtijdseconomie zijn groeisectoren. Dat blijkt uit de werkgelegenheidsontwikkeling in 2022. De ruime groei aan werkgelegenheid zit in deze sectoren.
- Een belangrijke voorwaarde voor horeca op een bedrijventerrein is dat deze zich duidelijk moet onderscheiden van het aanbod elders in de regio, bijvoorbeeld qua schaalgrootte, product, thema, uitstraling of doelgroepen.
- Voor grootschalige horeca zal er wel uitgebreid onderzocht moeten worden of een concentratie van bezoekers toegestaan is op deze locatie in verband met Externe Veiligheid. Er zitten namelijk wel Bevi bedrijven op TPN-West.

Conclusie

- Er zijn een aantal functies mogelijk op deze locatie. Meest voor de hand liggend: bedrijvigheid en met name watergebonden bedrijvigheid.
- Op basis van geldend beleid en regionale afspraken (RPW) is het op dit moment planologisch niet mogelijk om een grote discounter en/of bouwmarkt te realiseren.
- Om verder uit te werken/onderzoeken: alternatieve mogelijke functies als bouwhub, kantoren (tot 1000 m²), grootschalige horeca/leisure, ondergeschikte detailhandel bij groothandel of productiebedrijven, locatie voor elektrische laadpalen.

De waarde van de grond is nu gebaseerd op recente taxatie. Is na sloop van de opstallen een plus te halen voor met name de bestemming supermarkt, bouwmarkt en grootschalige horeca/Leisure. Hiervoor is een bestemmingplanwijziging nodig. Dura Vermeer heeft aangegeven dat de gemeente deze bestemmingsplan wijziging moet garanderen en in het geval deze niet doorgaat de financiële schade moet compenseren. De locatie is in totaal ongeveer 20.000 vierkante meter groot en in het gunstige geval zal daar een gedeelte van benut kunnen worden voor bovenstaande functies. Bij een doorrekening is de waarde toevoeging echter te verwaarlozen en het risico bij een bestemmingplanwijziging vrij groot. Bijvoorbeeld een supermarkt gebruikt ongeveer 3000 vierkante meters en de overige meters dienen dan anders te worden ingevuld.

De conclusie is dan ook dat dit een moeilijk begaanbare onderhandeling is als vooraf bepaald dient te worden met de daarbij behorende garanties en het surplus wat Dura Vermeer wil ontvangen voor de sloop en bijkomende kosten voor het sluiten van de centrale.

Kopen van de centrale door de gemeente.

Dura Vermeer wil de centrale opleveren aan de gemeente gesloopt en gesaneerd voor 10 miljoen euro. Deze prijs is weliswaar nooit in detail onderbouwd maar deze wordt wel gehanteerd als vraagprijs. De centrale is getaxeerd voor 7,5 miljoen euro. De investeringen in de centrale in de afgelopen jaren zijn groot geweest en uit de taxatie blijkt dat de centrale wel een aanzienlijke waarde vertegenwoordigd.

De sanering zo blijkt uit de tot nu toe bekende informatie niet onoverkomelijk te zijn en de vraag is of dit een noodzakelijk sanering daadwerkelijk uitgevoerd dient te worden. Nader onderzoek vanuit de gemeente moet hier meer inzicht in geven. Dit is ook als voorwaarde aangeven bij een eventuele aankoop. Vooralsnog lijkt het te gaan om ca 600 m3 met olie verontreinigde grond, waarvan de sanering voorzichtig wordt ingeschat op € 1,5 ton.

Onderzocht wordt of de centrale verkocht kan worden. Dit kan gedaan worden door gespecialiseerde bedrijven. De verwachting is dat de centrale dan naar het oosten van Europa wordt verplaatst. De sloopkosten zijn waarschijnlijk gelijk aan de waarde van de geoogste materialen. Onderzoek naar beide varianten worden onderzocht door de gemeente.

De onderhandelingen zullen plaatsvinden in een bandbreedte tussen de 6 en 8 miljoen. Waarbij 6 miljoen als een reëel bod kan worden gezien, gelet op de waarde die bepaald is in de taxatie. Dura Vermeer heeft aangegeven dat zij de centrale op 31 december 2023 buiten werking zouden kunnen stellen en per 1 april 2024 kunnen opleveren ingeval van een akkoord op korte termijn. Zij stellen wel als eis dat er geen andere asfaltcentrale op deze plek mag worden gerealiseerd en dat zij de roerende goederen mee nemen.

Conclusie

- Dura Vermeer kan de asfaltcentrale op korte termijn sluiten.
- Zij leveren hem aan zoals hij erbij ligt.
- De kosten van saneren en ontmantelen worden onderzocht en lijken overzichtelijk te zijn

Wanneer we de locatie in eigendom zouden krijgen kunnen wij de locatie inzetten voor functies waar op dit moment behoefte bestaat binnen de gemeente zoals logistieke Hub, laadstation voor vrachtauto's, bedrijven die verplaatst moeten worden uit Winkelsteeg, bouwdepot voor de ontwikkelingen in de stad, watergebonden bedrijven. Voordeel daarbij is dat de gemeente hier de regie op kan voeren. Het nadeel is dat de prijs relatief hoog is. De prijs van een bouwrijpe kavel binnen de vigerende bestemming zal maximaal tussen de 200 en 250 euro per vierkante meter (4 tot 5 miljoen euro) bedragen Dit is een inschatting van de gemeente. We zullen de vraag nog laten onderbouwen door het taxatiebureau.