



gemeente
Barneveld

Zaaknr. 1091362

Projectvoorstel

Onderwerp:

Voorstel vaststelling memo 'Procesaanpak Bedrijventerrein Tolnegenweg'

Gevraagde beslissing:

1. Vaststellen van de memo 'Procesaanpak Bedrijventerrein Tolnegenweg (d.d. 25-10-2018); *en deze ten hennis van de gemeenteraad brengen.*

Raad

- ☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 326
☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Datum: 6 november 2018

Steller: E. Koedam

Project: Bedrijventerrein Tolnegenweg Stroe

Aantal bijlagen 1

Projectleider *B*

Directeur

Portefeuillehouder A. de Kruijf

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Secretaris	<i>[Signature]</i>		
Burgemeester	<i>[Signature]</i>		
Wethouder A. de Kruijf	<i>[Signature]</i>		
Wethouder P.J.T. van Daalen	<i>[Signature]</i>		
Wethouder A.H. van de Burgwal	<i>[Signature]</i>		
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal	<i>[Signature]</i>		

Beslissing burgemeester en wethouders :

- 5 DEC. 2018

Nummer op besluitenlijst:

49109.

Conform advies.

G

1. Inleiding

In de 'Structuurvisie kernen Barneveld 2022' is de wens vastgelegd om in de zone tussen het spoor Apeldoorn-Amersfoort en snelweg A1 een bedrijventerrein voor lokale ondernemers te ontwikkelen. Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling te kunnen beoordelen, heeft de gemeente Barneveld in het najaar van 2017 een onafhankelijk bureau (Arcadis) opdracht gegeven om de behoefte aan bedrijventerrein in Stroe in kaart te brengen. Dit onderzoek bevestigde de onderzoeksresultaten uit 2013 en 2016, namelijk dat er in Stroe behoefte is aan een lokaal bedrijventerrein.

Het zoekgebied ten noorden van Stroe bevat twee locaties, namelijk Tolnegenweg-Oost en Tolnegenweg-West. De locatie ten oosten van de Tolnegenweg is reeds in gemeentelijk eigendom. Ten westen van de Tolnegenweg heeft de Stroese Ontwikkeling Groep (SOG) recent een perceel aangekocht, om de beoogde bedrijventerrein ontwikkeling voor de lokale ondernemers veilig te kunnen stellen.

Naar aanleiding van het behoefteonderzoek zijn er reeds verschillende onderzoeken opgestart om de technische haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling aan te kunnen tonen. Ook hebben er gesprekken plaatsgevonden om het samenwerkingsverband met de SOG te bespreken. Op verzoek van de gemeenteraad (motie van mei 2018) is, in overleg met de vertegenwoordigers van de Dorpswerkgroep Stroe en de vertegenwoordigers van de SOG, een memo opgesteld waarin de primaire processtappen met een inschatting van de bijbehorende doorlooptijden inzichtelijk zijn gemaakt.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

Door het vaststellen van de procesaanpak bedrijventerrein Tolnegenweg wordt er een sturingsmechanisme vastgesteld. Dit sturingsmechanisme maakt het mogelijk om tijdig overschrijvingen te kunnen signaleren en wordt vastgesteld hoe hier mee om te gaan.

b) Maatschappelijk effect

N.v.t.

3. Argumenten

3.1 Inzicht in de procesaanpak voor het project Bedrijventerrein Tolnegenweg

Tijdens de raadsvergadering van 30 mei jl. is het college van B&W door middel van een motie verzocht om voor het toekomstige bedrijventerrein in Stroe een stappenplan te maken. Naar aanleiding van deze motie is er in nauw overleg met de Dorpswerkgroep Stroe en de SOG een memo opgesteld, die ingaat op de te doorlopen processtappen en de daarbij behorende doorlooptijden.

4. Kanttekeningen

4.1 Vastgesteld procesaanpak

De context waarbinnen het project tot stand gebracht moet worden, speelt in belangrijke mate een rol in de voortvarendheid van het procesverloop. Niet alleen de regionale afstemming moet geborgd worden, maar zeker net zo belangrijk is het creëren en behouden van draagvlak voor het project. Tijdens de informatieavond en de keukentafelgesprekken is duidelijk geworden dat de ontwikkeling niet door alle aanwonenden gedragen wordt. Bij de verdere planvorming zal indien mogelijk rekening worden gehouden met de wensen vanuit de directe omwonenden, om zodoende te komen tot een breed gedragen plan waarbij een goed woon- en leefklimaat wordt geoptimaliseerd. Omdat het project van meerdere (interne en externe) factoren afhankelijk is, zal de projectaanpak met enige regelmaat geactualiseerd moeten worden.

5. Financiën

n.v.t.

6. Uitvoering

Planning:

Voor de te doorlopen processtappen en de daarbij behorende doorlooptijden wordt verwezen naar de memo 'Procesaanpak Bedrijventerrein Tolnegenweg'.

Communicatie:

De voorliggende Procesaanpak is in overleg met de Dorpswerkgroep Stroe en de SOG tot stand gekomen. De afstemming die hiervoor heeft plaats gevonden staat niet op zich zelf. Om te komen tot

een gedragen ontwikkeling hebben er reeds keukentafelgesprekken met de aangrenzende bewoners en bedrijven plaatsgevonden. Ook in het vervolgtraject wordt de directe omgeving bij de ontwikkeling betrokken.

Na uw besluit zal de memo ter kennisname aan de raad worden voorgelegd.

Evaluatie/controle

n.v.t.

7. Bijlagen

- Memo 'Procesaanpak Bedrijventerrein Tolnegenweg'

Memo

Datum: **25 oktober 2018**

Betreft: Bedrijventerrein Tolnegenweg

Onderwerp: Procesaanpak

Ter attentie van: De gemeenteraad

Afzender: College van B&W

Geachte raadsleden,

Tijdens de raadsvergadering van 30 mei jl. is er een motie aangenomen, waarin gevraagd wordt om de processtappen met een inschatting van de bijbehorende doorlooptijden voor het in ontwikkeling brengen van een lokaal bedrijventerrein aan de Tolnegenweg te Stroe inzichtelijk te maken. In deze memo zal er worden ingegaan op de processtappen die nodig zijn om te komen tot het kunnen uitgeven van bouwrijpe bouwkvavels.

Conform de 'Structuurvisie kernen Barneveld 2022' worden op dit moment de mogelijkheden bekeken om aan weerszijden van de Tolnegenweg een Lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Het oostelijk deelgebied is in eigendom van de gemeente Barneveld. Het westelijk deelgebied is grotendeels in eigendom van de Stroese ontwikkelings Groep - SOG (vertegenwoordigd door 9 lokale ondernemers). In figuur 1 is de eerste stedenbouwkundige verkenning van beide deelgebieden weergegeven.



Figuur 1: stedenbouwkundige verkenning

Omschrijving	Periode
<u>Stap 1: Regionaal Programma Werklandschap</u> Sinds het ondertekenen van convenant 'Bedrijventerreinen 2010-2020' in 2009 moeten provincies en gemeenten inhoud geven aan het toepassen van de SER-ladder (eerst inbreiden dan pas uitbreiden), zorgvuldige planning en programmering, herstructurering, aandacht voor (milieu) kwaliteit en meer regionale samenwerking. Het ontwikkelen van bedrijventerrein Tolnegeweg was tot op heden niet mogelijk, omdat de beoogde ontwikkeling niet was opgenomen in de vigerende regionale programmering voor bedrijventerreinen (RPB). Het gewijzigde beleidskader, Regionaal Programma Werklocaties (RPW), biedt naast harde en zachte plannen, ook ruimte (20 hectare) voor plannen die specifiek bedoeld zijn voor bedrijven met een 'kleinschalige ruimtevraag met een lokale binding'. Bovengenoemde beleidswijziging biedt de mogelijkheid om bedrijventerrein Tolnegeweg onder de laatst genoemde categorie aan het RPW toe te voegen. Het RPW is inmiddels door alle Food Valley gemeenten vastgesteld.	Vastgesteld door Food Valley gemeenten
<u>Stap 2: Behoefteteonderzoek</u> In aanvulling op de behoeftepeiling uit 2013 en 2016, heeft Arcadis in het najaar 2017 een onafhankelijk behoefteteonderzoek uitgevoerd. In het laatst genoemde onderzoek is er een netto behoefte van ca. 3 hectare gesignaleerd. Rekening houdend met een percentage van 30% voor het realiseren van het benodigde openbaar gebied, komt dit neer op een bruto oppervlakte van ca. 4 hectare. Het project Tolnegeweg is tweeledig, namelijk enerzijds het ontwikkelen van een lokaal bedrijventerrein, anderzijds is het project gericht op het versterken van de leefbaarheid, veiligheid en werkgelegenheid in de dorpskern Stroe. Door de vrijkomende locaties in de dorpskern op een passende wijze invulling te geven. Uitgaande van een vervangingsvraag van 1 à 1,5 hectare voor het verplaatsen van(hinder gevende) bedrijven uit de dorpskern Stroe, zal het netto areaal bedrijventerrein met ca. 1,5 à 2 hectare toenemen.	Afgerond december 2017
<u>Stap 3: Participatietraject projectomgeving</u> Medio juli 2018 heeft er een bewonersavond plaatsgevonden waarin de directe bewoners en bedrijven over de ontwikkeling en de benodigde processtappen geïnformeerd zijn. Tijdens de bewonersavond is de toezegging gedaan dat er met alle aangrenzende bewoners en bedrijven keukentafelgesprekken worden ingepland om de wensen en bedenkingen aangaande de beoogde ontwikkeling te inventariseren. Met ca. 90% van de aangrenzende bewoners / bedrijven heeft er inmiddels een persoonlijk gesprek plaatsgevonden. Het streven is om de keukentafelgesprekken in oktober 2018 af te ronden. Het resultaat van de gesprekken zal worden gebruikt bij de uitwerking van het technische haalbaarheidsonderzoek. Naast het organiseren van keukentafelgesprekken zal er, na instemming van de regio FoodValley, een klankbordgroep worden ingericht. De bedoeling hiervan is om suggesties van belanghebbenden uit het plangebied te genereren en dit mee te laten wegen bij de opstelling en de verdere uitwerking van de planvorming.	Q1-2019
<u>Stap 4: Werkafspraken</u> In het voorjaar 2018 hebben er diverse gesprekken met de vertegenwoordigers van de SOG plaatsgevonden, om afspraken te maken over o.a. het wettelijke kostenverhaal. Medio mei 2018 heeft de SOG ingestemd met het naar rato verrekenen van de onderzoekskosten (werkzaamheden t/m het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek). Met de vertegenwoordigers van de SOG wordt er gesproken over de volgende ontwikkelstrategieën: 1. <u>SOG risicodragend</u>: De benodigde werkzaamheden worden in opdracht van de SOG uitgevoerd. De kosten horend bij de werkzaamheden die door de gemeente uitgevoerd worden (o.a. het opstellen van het stedenbouwkundigplan en het bestemmingsplan) worden conform de Wro op de initiatiefnemer verhaalt; 2. <u>Gemeente risicodragend</u>: De SOG verkoopt de grond aan de gemeente Barneveld. In dit geval worden alle benodigde werkzaamheden door de gemeente uitgevoerd. De te maken kosten worden gedekt uit de verkoop van bouwrijpe grond.	Q4-2018

Vanuit de SOG is aangegeven dat zij omwille van de tijdsduur, expertise en de beschikbare netwerken verwachten dat de gemeente het initiatief beter centraal in ontwikkeling kan brengen. De aankomende periode worden de genoemde ontwikkelstrategieën nader onderzocht. En zal er, samen met de SOG, een afweging worden gemaakt over de te hanteren ontwikkelstrategie. Er worden nadere afspraken over het wettelijke kostenverhaal gemaakt, in het geval er voor ontwikkelstrategie 1 (SOG risicodragend) gekozen wordt.	
<u>Stap 5: Technisch haalbaarheidsonderzoek</u> Inmiddels is er gestart met het uitvoeren van een technisch haalbaarheidsonderzoek. In dit kader is er een eerste stedenbouwkundig verkenning uitgewerkt. Deze verkenning is tot stand gekomen met inbreng van diverse gemeentelijke disciplines (o.a. de afdelingen civiel, planologie, stedenbouw, verkeer en water). Tevens zijn / worden er diverse (milieukundige) onderzoeken uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken worden de eventuele belemmeringen voor deze ontwikkeling in kaart gebracht. Om zodoende de technische haalbaarheid te kunnen beoordelen. Het streven is om dit onderzoek in november 2018 af te ronden.	Q4-2018
<u>Stap 6: Regionale afstemming FoodValley</u> Het project bedrijventerrein Tolnegenweg is tijdens het ambtelijk overleg economie van de regio FoodValley van 20 september jl. gepresenteerd. Naar aanleiding van het ambtelijk overleg is er een positief advies aan het bestuur van de regiogemeenten verzonden. Het regio bestuur heeft op 19 oktober 2018 ingestemd cf. de memo van 4 september 2018, waarin verzocht wordt om in de eerst volgende RPW monitor een ruimtereservering van netto 3,5 hectare op te nemen voor het in ontwikkeling brengen van bedrijventerrein Tolnegenweg te Stroe.	Q4-2018
<u>Stap 7: Terugkoppeling keukentafelgesprekken:</u> Na het afronden van de keukentafelgesprekken en het verwerken van de hieruit verkregen informatie, zal er wederom een bewonersavond worden ingepland. Tijdens deze bijeenkomst zal de geoptimaliseerde stedenbouwkundige verkenning (waarin de wensen van de aangrenzende bewoners en bedrijven zoveel mogelijk verwerkt zijn) worden gepresenteerd.	Q4-2018
<u>Stap 8: Bestemmingsplan procedure</u> Tijdens het technisch haalbaarheidsonderzoek zijn er reeds een groot aantal onderzoeken uitgevoerd die nodig zijn voor het opstellen van de bestemmingsplan. Hiervoor is er voor het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan minder tijd nodig. Het streven is om het voorontwerp bestemmingsplan in Q2-2019 ter inzage te leggen. De vaststelling van het bestemmingsplan staat vooralsnog gepland voor Q4-2019.	Q4-2019
<u>Stap 9: Civieltechnische voorbereiding</u> Parallel aan het opstellen van het bestemmingsplan zal er met de civieltechnische voorbereiding worden gestart.	Q4-2019
<u>Stap 10: Grondtransactie</u> Ten behoeve van de ontsluiting naar het westelijk plangebied moeten er gronden aangekocht worden. Waarschijnlijk kunnen alle benodigde gronden minnelijk worden aangekocht. Afhankelijk van de te volgen ontwikkelstrategie (zie stap 4) zal of de gemeente of de SOG de benodigde gronden aankopen.	Q1-2020
<u>Stap 11: Leveren bouwrijpe grond</u> Het kunnen uitgeven van bouwrijpe grond hangt sterk af van het moment waarop ten eerste de grond voor o.a. de ontsluiting beschikbaar is en anderzijds de voortvarendheid waarin de ruimtelijke procedure doorlopen wordt. De planning is er vooralsnog op gericht om medio 2020 bouwrijpe gronden uit te kunnen geven.	Q3-2020