

Organisatieonderdeel: <Selecteer>
Mail behandelaar: P.Sluijs@barneveld.nl
Telefoonnummer:

Raadsvoorstel nr.3087
Barneveld,
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Openen grondexploitatie bedrijventerrein Tolnegenweg West te Stroe**

Samenvatting raadsvoorstel

Met het vaststellen van de grondexploitatie door de gemeenteraad wordt een financieel kader geaccordeerd voor de ontwikkeling van Tolnegenweg West waarbinnen het college uitgaven kan doen en inkomsten kan verwerven

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

Vaststellen van de grondexploitatie voor project Tolnegenweg-West in Stroe met een voorzien positief resultaat op eindwaarde van € 2,0 miljoen.

1. Inleiding

In Stroe is veel behoefte aan nieuwe woningen en ruimte voor vestiging en uitbreiding van lokale bedrijvigheid. En met de verplaatsing van bedrijven uit de dorpskern ontstaat ruimte voor woningbouw. Reeds in 2017 is vanuit de ondernemers in Stroe het initiatief bij de gemeente gepresenteerd. Daarmee zijn ook de voorbereidingen voor dit project gestart. Dat heeft geresulteerd in het vaststellen van kaders en randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling en een stedenbouwkundig voorkeursmodel. Verder is de gemeente in juli van dit jaar eigenaar geworden van het overgrote deel van de gronden die benodigd zijn voor de ontwikkeling.

2. Door de raad gestelde kaders

Aanleiding voor dit project wordt gevonden in de Strategische Visie 2030 waarin de gemeente:

1. Verantwoordelijk is voor de kwantitatieve en kwalitatieve programmering van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen;
2. Stimuleert en faciliteert waar nodig is in lokale projecten en initiatieven;
3. De economische groei faciliteert met extra vestigingsruimte en passende werklocaties bij de verschillende kernen.

3. Effect

a) Meetbaar effect:

Met het vaststellen van de grondexploitatie door de gemeenteraad wordt een financieel kader geaccordeerd voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Tolnegenweg West waarbinnen het college uitgaven kan doen en inkomsten kan verwerven

b) Maatschappelijk effect:

Het ontwikkelen van Tolnegenweg west tot een duurzame locatie voor lokale bedrijven waarbij rekening wordt gehouden met een goede landschappelijke inpassing. Hiermee bevorderen wij de economische groei van Stroe en bieden ruimte om op de achterblijvende locaties woningbouw te realiseren.

4a. Argumenten

1.1 Hiermee wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het nog vast te stellen bestemmingsplan

In het nog vast te stellen bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Tolnegenweg west moet onder meer inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. De grondexploitatie en faciliterende exploitatie maken hiervan deel uit. **Bijlage 1** (vertrouwelijk) omvat een toelichting op de exploitatie en de beoogde ontwikkeling van Tolnegenweg west.

1.2 Hiermee ontstaat een financieel toetsingskader voor de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van de ontwikkeling

Met het vaststellen van de grondexploitatie en faciliterende exploitatie door de gemeenteraad wordt een financieel kader geaccordeerd voor de ontwikkeling van Tolnegenweg west waarbinnen het college uitgaven kan doen en inkomsten kan verwerven.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

1.1 Met het voeren van de grondexploitatie is sprake van het nemen van risico.

Het voeren van een grondexploitatie houdt in dat gedane investeringen moeten worden terugverdiend uit de grondverkoop. De noodzakelijke voorinvesteringen zitten hierbij vooral in het bouwrijp maken en de planontwikkeling. Om risico's te beperken is de volgende maatregel genomen:

☐ De grondexploitatie is behoudend opgezet waarbij onder meer een ruime post aan onvoorziene kosten is opgenomen en bij de grondopbrengsten wordt uitgegaan van het overeengekomen minimumbedrag. Indien de gemeenteraad niet instemt met het vaststellen van de grondexploitatie dan kan het college de anterieure overeenkomsten met de samenwerkingspartners die benodigd zijn niet aangegaan.

1.2 Het bestemmingsplan is nog niet door de raad vastgesteld

De wijziging van het bestemmingsplan wordt op in 2024 aan de raad voorgesteld. Bij het niet vaststellen van het bestemmingsplan komt de ontwikkeling niet tot stand.

5. Alternatieve scenario's

Niet van toepassing

6. Participatie en communicatie

a) Participatie:

In het kader van de planuitwerking en het proces rondom de wijziging van het bestemmingsplan is er een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hierbij is ook een informatieavond gehouden. Door de langere doorlooptijd van het project is het noodzakelijk om de Omgevingsdialoog hernieuwd te voeren.

b) Communicatie:

De communicatie van het project verloopt via de website en door middel van nieuwsbrieven. Dit is de afgelopen periode niet actief gebeurd en wordt met na volgende stap weer geïntensiveerd. Er is op regelmatige basis contact met de ondernemersvereniging en de dorpswerkgroep.

7. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces

Na dit besluit zal het college uw raad de vaststelling van het gewijzigd planologische regime onder de nieuwe Omgevingswet voorleggen. Het streven is om dit voor de zomer van 2024 te doen. Na vaststelling kunnen de partners in de ontwikkeling de aanvragen voor een omgevingsvergunning doen.

Vervolgstappen/planning/uitvoering:

De realisatie van de ontwikkeling strekt zich uit van 2024 (planologische procedure en bouwrijpmaken) tot (waarschijnlijk) 2027 (uitgifte en woonrijpmaken).

Evaluatie/controle:

Zie hieronder bij de financiële gevolgen

8. Financiële gevolgen

Met het vaststellen van de grondexploitatie wordt een belangrijke stap gezet in het (financieel) kunnen realiseren van Tolnegenweg west. De grondexploitatie zal worden opgenomen in de cyclus waarbij alle grondexploitaties van de gemeente worden geactualiseerd. Het actualisatierapport wordt jaarlijks aan de gemeenteraad aangeboden.

9. Risico's

Een ontwikkeling als deze kent een aantal gebruikelijke risico's. Dit zijn:

- Afzetrisico: hiervoor zijn inmiddels behoefteonderzoeken uitgevoerd en wordt een lijst van geïnteresseerden bijgehouden;
- Aankooprisico van een klein deel nog te verwerven gronden;
- Vertraging in het proces vanwege aankooprisico's;
- Reacties in de planologische procedure;
- Lagere grondopbrengsten als gevolg van marktomstandigheden (stijging bouwkosten, rentestijging, personeelstekort);

- Lagere grondopbrengsten als gevolg van aanpassing programma;
- Hogere kosten bouw- en woonrijp maken als gevolg van de algehele stijging van kosten voor personeel en materiaal;
- Vertraging als gevolg van netcongestie en beperkte/geen beschikbaarheid van netbeheerder voor aanleg netwerk.
- Projectspecifiek geldt nog dat er sprake kan zijn van hogere kosten bouwrijpmaken. Als er betonnen dekken i.p.v. duikers als inrit gerealiseerd moeten worden (één betonnen dek per twee bedrijven) dan betekent dat een extra kostenpost van circa € 250.000,- tot € 500.000,- die in dat geval nog ten laste van het huidige (positieve) resultaat komt.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak

Bijlagen:

I Notitie grondexploitatie Tolnegenweg west (vertrouwelijk)