

Onderwerp: **Projectvoorstel Verbindingsweg (kaderstellende notitie en grondexploitatie)**

---

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. In aansluiting op de Ruimtelijke visie Werklandschap Verbindingsweg Voorthuizen de grondexploitatie voor het werklandschap Verbindingsweg vast te stellen.
2. Burgemeester en wethouders opdracht te verlenen tot verdere ruimtelijke uitwerking van de Ruimtelijke visie Werklandschap Verbindingsweg Voorthuizen en het opstellen van de bijbehorende bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen.
3. Burgemeester en wethouders opdracht te verlenen om bij de verdere uitwerking van de Ruimtelijke visie het thema duurzaamheid in de planvorming te integreren.

## 1. Inleiding

In 2014 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke visie Werklandschap Verbindingsweg Voorthuizen vastgesteld. Deze visie biedt een integraal ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het gebied.

Een verdere ontwikkeling van het werklandschap was tot nu toe niet mogelijk om twee redenen:

1. Zoals ook al is aangegeven op blz. 5 van de Ruimtelijke visie, is het betreffende gebied niet opgenomen in de vigerende regionale programmering voor bedrijventerreinen, het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB). Om vraag en aanbod van bedrijventerreinen op elkaar af te stemmen hebben de provincie Gelderland en de Regio FoodValley afgesproken, dat de behoefte aan bedrijventerreinen regionaal wordt afgestemd en vastgelegd in het RPB. In 2016 is binnen de Regio FoodValley de discussie over de (vierjaarlijkse) herziening van het RPB opgestart. De planvorming om te komen tot een sluitende programmering is op dit moment nog in ontwikkeling en verkeert in de fase van eindconcept. In tegenstelling tot het eerdere beleidskader wordt er in het nieuwe programma over nagedacht om aanvullend op de bedrijventerreinen die de regionaal economische hoofdstructuur vormen, tevens beperkte mogelijkheden te bieden voor de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen, mits de behoefte is onderbouwd en er sprake is van een onderscheidend en lokaal georiënteerd profiel. (Zie 5.3. en 5.4) Daarmee ligt de weg open voor een ontwikkeling van een economische zone bij Voorthuizen.
2. Er is nog geen grondexploitatie voor het werklandschap vastgesteld. Conform de recent door de raad vastgestelde 'Kaders procesgang grondexploitaties' (d.d. 9 november 2016, besluit 16-111) wordt de grondexploitatie aangeboden, die aansluit bij Fase 2: projectplan gereed.

## 2. Door de raad gestelde kaders

### 2.1 Structuurvisie Kernen Barneveld 2022

De Structuurvisie Kernen Barneveld is vastgesteld op 22 november 2011. In par. 4.2.4 van de Structuurvisie is aangegeven, dat er een visie zal worden opgesteld betreffende de vorming van een werklandschap in het gebied Verbindingsweg.

### 2.2 Ruimtelijke visie Werklandschap Verbindingsweg Voorthuizen

Als nadere uitwerking van de Structuurvisie is op 16 december 2014 de Ruimtelijke visie Werklandschap Verbindingsweg Voorthuizen vastgesteld. Deze visie, waaraan een intensief interactief werkproces met belanghebbenden ten grondslag ligt, geeft de kaders aan met betrekking tot de mogelijke functies, de ontsluiting en de groenstructuur. Mogelijke functies zijn volgens de visie: bedrijven (milieucategorie 1 en 2), combinaties van wonen en bedrijf (milieucategorie 1 en 2), wonen en gemengd. Het geheel wordt gevat in een landschappelijk raamwerk van bestaande dan wel aan te leggen groensingels.

### 2.3 Energievisie

Op 8 juli 2015 heeft de gemeenteraad de Energievisie vastgesteld. In deze energievisie is de volgende doelstelling vastgelegd: 2% energiebesparing per jaar en 20% duurzame energieopwekking in 2020 en energieneutraal in 2050.

### 3. Effect

#### a) Meetbaar effect:

Indien u instemt met de beslispunten in dit voorstel, kan het tot ontwikkeling brengen van dit 14 hectare grote gebied van start gaan.

#### b) Maatschappelijk effect:

Door het ontwikkelen van het werklandschap ontstaat er in Voorthuizen ruimte voor (combinaties van) werken, wonen en voorzieningen binnen een onderscheidend ruimtelijk concept, zoals omschreven in de Ruimtelijke visie.

### 4. Argumenten

#### 1. Vaststelling grondexploitatie

Voor het plangebied Werklandschap Verbindingsweg is voor de gronden die bij de gemeente in eigendom zijn een grondexploitatie opgezet. Deze is als bijlage 3 bij het raadsvoorstel gevoegd. Om tot verdere ontwikkeling van het werklandschap Verbindingsweg te komen dient de gemeenteraad de grondexploitatie vast te stellen.

#### 2. Ruimtelijke uitwerking

Na vaststelling van de grondexploitatie start de ruimtelijke uitwerking van diverse deelplannen van het werklandschap, in samenspraak met de betrokken grondeigenaren/initiatiefnemers. De ruimtelijke uitwerking vertaalt zich in bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en eventuele exploitatieplannen, die vervolgens ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

#### 3. Duurzaamheid

De Energievisie is vastgesteld na de totstandkoming van de Ruimtelijke visie Werklandschap Verbindingsweg. Het is daarom noodzakelijk om ook voor het werklandschap Verbindingsweg de doelstellingen van de Energievisie en andere facetten van duurzaamheid nadrukkelijk in de verdere planvorming te integreren.

### 5. Kanttekeningen

#### 5.1 Hoofdstructuur-bovenwijkse voorziening

Het te ontwikkelen gebied is ca. 14 hectare groot. Hiervan is 3,5 hectare in eigendom van de gemeente. Dus 10,5 hectare is eigendom van derden.

Meer dan voorheen zal de gemeente samen met andere partijen locaties gaan ontwikkelen. Dit betekent dat de gemeente niet langer alle gronden in eigendom hoeft te hebben. De gemeente faciliteert andere partijen om hun eigen gronden tot ontwikkeling te brengen (zelfrealisatie). De achterliggende reden is, dat deze werkwijze de risico's voor de gemeente verkleint. Om toch tot een integrale locatieontwikkeling te komen speelt de Ruimtelijke visie Werklandschap Verbindingsweg een belangrijke, kaderstellende rol. De daarin opgenomen visiekaart geeft een beeld van de hoofdstructuur m.b.t. ontsluiting, groen en water. De hoofdstructuur betreft een voorinvestering van de gemeente. Naar rato van profijt wordt deze proportioneel doorbelast (kostenverhaal) naar de gronden van de verschillende grondeigenaren, waaronder die van de gemeente, als medeontwikkelaar.

#### 5.2 Uitwerking in deelplannen i.r.t. Ladder voor duurzame verstedelijking

In eerste instantie was het de intentie om de bestemming 'Gemengd - uit te werken' op het plangebied te leggen. De gronden zouden bestemd zijn voor een breed pallet aan functies, zoals wonen, bedrijven (maximale milieucategorie 2), dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, verkeersdoeleinden, water en groen- en speelvoorzieningen. Om bestemmingen daadwerkelijk te mogen realiseren is een uitwerkingsplan noodzakelijk. Elke functie die volgens het moederplan mogelijk is, moet dan worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Nadere besprekingen over deze 'beladdering' wijzen echter uit, dat er op dit moment, gelet op de grootte van het plangebied, geen onderbouwing is te geven van de actuele regionale behoefte voor een invulling van het totale plangebied. Mede gelet op de versnipperde eigendomssituatie is de insteek nu om het plangebied te ontwikkelen in deelgebieden en hiervoor per te ontwikkelen deelgebied/deelplan een bestemmingsplan op te stellen.

#### 5.3 Afstemming ontwikkeling in regionale programmering bedrijventerreinen

Op basis van het vigerende RPB is de gemeentelijke behoefte aan bedrijventerrein op dit moment met name geprogrammeerd in Harselaar-Zuid Fase 1A. In 2016 is door de gemeente aan Arcadis opdracht gegeven voor het uitvoeren van een aanvullend onderzoek naar de behoefte aan bedrijvigheid in de kleine kernen. Op basis van een uitgevoerde enquête kan in Voorthuizen een behoefte van circa 2,5 hectare worden signaleerd. In de actualisatie van het RPB (voortaan Regionaal Programma Werklocaties (RPW)

genoemd) heeft de gemeente Barneveld aandacht gevraagd voor de mogelijkheid om in de programmering aanvullend op de bedrijventerreinen die de regionaal economische hoofdstructuur vormen, een beperkte mogelijkheid op te nemen voor de ontwikkeling van lokaal georiënteerde bedrijventerrein. De afspraken uit het RPW zullen worden uitgewerkt in een regionale programmering, waarbij het voornemen is om voor de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen in de regio FoodValley 15 hectare aan ruimte te reserveren. De ontwikkeling van een lokaal terrein in Voorhuizen is in dit kader in het eindconcept van het RPW reeds benoemd als een van de te ontwikkelen lokale plannen. De verwachting is dat het bestuur van de regio FoodValley en Gedeputeerde Staten van Gelderland het RPW medio 2017 definitief zullen vaststellen.

#### *5.4 Onderscheidend locatieprofiel*

Zoals in 5.3 aangegeven is er slechts beperkte behoefte (circa 2,5 hectare) aan de ontwikkeling van een bedrijventerrein in Voorhuizen. Daarnaast zal het te ontwikkelen terrein moeten voldoen aan de criteria van een lokaal bedrijventerrein. Dat wil zeggen dat er duidelijk onderscheid zal moeten zijn met het locatieprofiel van bijvoorbeeld Harselaar-Zuid en dat er tevens voorwaarden worden gesteld ten aanzien van milieucategorisering en kavelgrootte.

Terwijl een bedrijventerrein alleen bedoeld is voor bedrijven, ook in zwaardere milieucategorieën, kenmerkt een werklandschap zich door een substantiële menging van functies. De menging van bedrijven met woningen en voorzieningen legt een beperking op aan de milieucategorie (maximaal 2). Andere kenmerken van een werklandschap zijn een zorgvuldig ruimtegebruik, een goede landschappelijke inpassing en aandacht voor de esthetische vormgeving. Het werklandschap Verbindingsweg is specifiek bedoeld voor lokale bedrijven, die al in het gebied zelf dan wel elders in Voorhuizen gevestigd zijn.

## **6. Uitvoering**

### **Planning:**

In de loop van 2017 vindt in samenspraak met de diverse grondeigenaren/initiatiefnemers, de ruimtelijke vormgeving van de eerste deelplannen alsmede de uitvoering van diverse benodigde onderzoeken plaats. Naar verwachting krijgt de gemeenteraad in 2018 de eerste bestemmingsplannen ter vaststelling voorgelegd.

### **Communicatie:**

De gemeente verstrekt informatie via nieuwsbrieven en de website. De planvorming geschiedt op een interactieve manier, in nauw overleg met de betrokken grondeigenaren/initiatiefnemers. Het gaat hierbij om ruim twintig eigenaren/initiatiefnemers. In het kader van de bestemmingsplanprocedures vinden inspraak-/informatieavonden plaats.

## **7. Risico's, kosten, baten en dekking**

Voor de gronden die in eigendom zijn van de gemeente is een grondexploitatie (GREX) opgesteld. Daaruit blijkt, dat sprake is van een tekort aan locatie. Een verliesvoorziening, van ruim €4 miljoen, is op basis van de huidige inzichten nodig. Met de jaarrekening van 2014, waarbij deze locatie te boek stond als NIEGG-locatie, is reeds een verliesvoorziening van €4,8 miljoen door de raad ter beschikking gesteld. Deze zal naar beneden worden bijgesteld.

Periodiek vindt actualisering van deze grondexploitatie plaats, door middel van de kwartaalrapportages.

Bij de verdere uitwerking van de invulling van het te ontwikkelen gebied, waaronder de gronden van de gemeente en die van derden, wordt op enig moment aan de gemeenteraad gevraagd om de bestemmingslegging vast te stellen. Tegen die tijd krijgt de raad ook het voorstel voorgelegd om budget beschikbaar te stellen voor de voorinvestering van de te realiseren hoofdstructuur, of delen daarvan. Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan sluit de gemeente met de andere zittende grondeigenaren een overeenkomst, die ziet op het verplicht kostenverhaal en de overdracht van de noodzakelijke gronden in het openbaar gebied. Mocht dit niet lukken dan zal bestudeerd worden of medewerking kan worden geweigerd (omdat de uitvoerbaarheid en/of een goede ruimtelijke ordening in het geding is) of zal een te nemen planologisch besluit vergezeld gaan van een exploitatieplan om daarmee het kostenverhaal zeker te stellen.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,  
de secretaris, de burgemeester,  
drs. D. Bakhuizen dr. J.W.A. van Dijk

### **Bijlagen:**

1. Ruimtelijke visie Werklandschap Verbindingsweg
2. Verbeelding\_Grondexploitatiekaart
3. Grondexploitatie Werklandschap Verbindingsweg