
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelaar: Chris van Geerestein
Telefoonnummer: 06412404055

Voorstelnr. 1041
Barneveld, 12 november 2020
Portefeuillehouder: A.H. van de Burgwal

☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Raadsinformatie planontwikkeling Thorbeckelaan-Zuid**

Gevraagde beslissing:

1. Kennis te nemen van de als bijlage bijgevoegde memo ten behoeve van de raad met informatie over het proces en de stand van zaken van planontwikkeling Thorbeckelaan-Zuid.
2. De memo ter kennisgeving van de raad te brengen middels plaatsing op de lijst van inkomende en uitgaande stukken van de gemeenteraad.

Inleiding

Vorig jaar zijn we een onderzoek gestart naar een ander functioneel herontwikkelingsperspectief voor de invulling van het resterende deel van het plangebied. In deze memo informeren wij de gemeenteraad over de stand van zaken van dit traject alsmede over de actuele situatie van de rest van het plangebied.

Planning

In de Lange Termijn Agenda van de raad is opgenomen dat het bestemmingsplan voor fase 2 voorlopig is geagendeerd voor december 2020. Met deze memo wordt de raad geïnformeerd over de huidige stand van zaken en aangegeven dat dit bestemmingsplan in 2021 in procedure wordt gebracht.

Bijlagen

- Memo gemeenteraad stand van zaken planontwikkeling Thorbeckelaan-Zuid

Memo

Datum:
12 november 2020

Onderwerp: Stand van zaken planontwikkeling Thorbeckelaan-Zuid

Ter attentie van: Gemeenteraad van Barneveld

Afzender: College van burgemeester en wethouders

Inleiding

Vorig jaar zijn wij een onderzoek gestart naar een ander functioneel herontwikkelingsperspectief voor de invulling van het resterende deel van het plangebied. In deze memo informeren wij u over de stand van zaken van dit traject alsmede over de actuele situatie van de rest van het plangebied.

Westzijde plangebied

Op 8 juli 2015 heeft u het bestemmingsplan Thorbeckelaan-Zuid I vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de realisatie van een evenementenhal, een ballonvaartcentrum en een uit te werken maatschappelijke voorziening opgenomen.

Fase 1

Na vaststelling van dit bestemmingsplan is fase 1 van de Midden Nederland Hallen gerealiseerd en eind 2016 in gebruik genomen. Hiervoor is destijds ook de turbotonde Thorbeckelaan/Nijkerkerweg aangelegd incl. ontsluitingsweg naar de genoemde evenementenhal. De ondergrond van de Midden Nederland Hallen is fase 1 in erfpacht uitgegeven aan de heer Kruft.

Hotel

In de afgelopen jaren is met de heer Kruft gesproken over ontwikkeling van een hotel op het perceel van de Midden Nederland Hallen. Het bestemmingsplan voorziet al in deze mogelijkheid, maar voor realisatie van een hotel is aanpassing van de bestaande erfpachtovereenkomst uit 2009 nodig. Inmiddels is met de heer Kruft overeenstemming bereikt over aankoop van het zogenaamde bloot eigendom van de grond, zodat Kruft niet langer erpachter is, maar volledig eigenaar.

De koopovereenkomst laat zich als volgt samenvatten:

1. Eigendomsoverdracht vindt eind 2020 plaats.
2. De koopsom is gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke deskundige, met als uitgangspunt een hotel van ten hoogste 80 hotelkamers.

3. Indien koper of zijn rechtsopvolger voor 31 december 2029 een hotel met meer dan 80 hotelkamers wenst te bouwen is er sprake van een nabetalingsplicht.

De erfpachtovereenkomst was met name bedoeld om het maatschappelijk gewenste gebruik te reguleren. Nu de heer Krufft een hotel wenst te realiseren en hierover overeenstemming is bereikt, volstaat het reguliere publiekrechtelijke bestemmingsplaninstrumentarium en kan de grond definitief in eigendom worden overgedragen.

Fase 2

In de met Timo Krufft Beheer B.V. gesloten overeenkomst van 2 oktober 2012, gevolgd door een wijzigingsovereenkomst d.d. 9 juli 2015, is naast de koop van Fase 1 een koopoptie voor Fase 2 opgenomen. Deze koopoptie was voor de duur van 5 jaar. Het betreffende perceel is op 16 oktober 2019 onherroepelijk aan Krufft in eigendom overgedragen.

Oostzijde plangebied

In het vastgestelde bestemmingsplan is voor de Oostzijde van het plangebied een maatschappelijk uit te werken bestemming opgenomen. De afgelopen jaren is gebleken dat er voor deze bestemming geen concrete invulling te vinden is.

Vandaar dat wij een verkenning hebben uitgevoerd naar een alternatief functieprofiel voor de ontwikkeling van dit deel van het plangebied. Uit dit onderzoek is gebleken dat een gemengd gebied met leisure functies goed passend is bij het al aanwezige evenementencomplex. Bovendien conflicteert een dergelijk functieprofiel niet met andere geplande ontwikkelingen in de gemeente Barneveld. De beoogde ontwikkelingen zijn geaccordeerd door Krufft als complementair (of althans niet concurrerend) met zijn bedrijfsactiviteiten.

Samen met een aantal externe partijen is het nieuwe functieprofiel geconcretiseerd in een samenhangend plan dat voorziet in een combinatie van kantoorontwikkeling met horeca met een sportschool/recreatiefunctie. De genoemde kantoorontwikkeling dient daarbij als een katalysator voor het plan waarbij hoogwaardige architectuur gecombineerd met een samenhangend functieprofiel het leitmotiv wordt voor ontwikkeling van het plangebied.

Kantoorontwikkeling

De beoogde kantoorontwikkeling biedt ruimte voor de huisvesting van een Barnevelds bedrijf dat al ruim 50 jaar bestaat en haar ontstaansgeschiedenis in Barneveld heeft. Het overgrote deel van de medewerkers is woonachtig in Barneveld of de direct omliggende plaatsen. Datzelfde geldt ook voor het klantenbestand.

Vanuit bedrijfsmatige overwegingen (kennisdeling en ontmoeting) wil dit bedrijf haar werkzaamheden meer centraliseren en de vestigingen in Barneveld samenvoegen. Men is daartoe al geruime tijd op zoek naar geschikte kantoorruimte in Barneveld. Er is echter geen locatie beschikbaar die geschikt is of geschikt te maken is. Om die reden heeft men aangegeven hun nieuwe kantoorpand binnen het plangebied van Thorbeckelaan-Zuid te willen realiseren. Indien dit niet kan, dan zou dit bedrijf moeten uitwijken naar een andere plaats. Dit is echter gelet op de binding met Barneveld zeer onwenselijk.

Het plan is getoetst aan de regionale kantorenvisie Foodvalley en het afsprakenkader Kantoren Foodvalley. Dit regionale beleid vormt het uitgangspunt

voor ons kantorenbeleid. In overleg met het regiobestuur en de betrokken externe partijen zijn de volgende voorwaarden voor het maatwerk geformuleerd:

- A. Zij zorgen samen met de eigenaren van de achterblijvende locaties voor een herontwikkelingsplan zodat er een totaalplan (en beeld) ontstaat voor de drie locaties gericht op het voorkomen van (structurele) leegstand.
- B. Zij betrekken daarbij ook de andere huurder(s) van het bestaande kantoorpand.

Het regiobestuur heeft recent ingestemd om onder de genoemde voorwaarden de verplaatsing van het kantoor naar plangebied Thorbeckelaan-Zuid mogelijk te maken.

Vervolgstappen

Het totaalplan voor deze locatie kan nu verder worden geconcretiseerd. Wij verwachten daarvoor in 2021 een bestemmingsplan in procedure te brengen.

Westelijke Rondweg

Er vindt onderzoek plaats naar een eventuele Westelijke Rondweg, hierover wordt u als gemeenteraad separaat geïnformeerd.

In afwachting van dit proces en de eventuele besluiten hierin lijkt het ons verstandig een strook in het middendeel van plangebied Thorbeckelaan-Zuid vooralsnog hiervoor te reserveren. De hiervoor beschreven ontwikkelingen vormen geen belemmering voor een eventuele aanleg van een Westelijke Rondweg in de toekomst.