
Agendapunt: II-5

Barneveld, 26 januari 2009

Voorstel nr: 09-10

Portefeuillehouder: G.W. Tijmensen

Afdeling: Ontwikkelingsbedrijf

Commissie: Bestuur

Onderwerp: **Samenwerkingsovereenkomst betreffende de ontwikkeling van bedrijventerrein Harselaar-Zuid.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Geen aanleiding te zien wensen en bedenkingen met betrekking tot het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst tussen Vink Holding B.V. en de Gemeente Barneveld ter kennis van het college te brengen.
2. Geen aanleiding te zien wensen en bedenkingen met betrekking tot het voorgenomen besluit tot oprichting van de GEM Harselaar-Zuid B.V. en deelname aan de Exploitatiemaatschappij Harselaar-Zuid C.V. ter kennis van het college te brengen.

1. Inleiding

De ontwikkeling van regionaal bedrijventerrein Harselaar-Zuid is al jaren één van de meest gewenste ontwikkelingen binnen de gemeente. Voor de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein met circa 100 hectare heeft de gemeente het gebied tussen spoorlijn, Baron van Nagellstraat/Stationsweg, de Esvelderbeek en het gebied rondom de vuilstort op het oog. Een kaart van het plangebied is als bijlage bijgevoegd.

In juni 2007 hebben wij het projectplan Harselaar-Zuid vastgesteld. Hiermee is de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Harselaar met circa 100 hectare Harselaar-Zuid weer actueel geworden. Tussen het vaststellen van het projectplan en nu is er veel gebeurd. Zo hebben er langdurige en intensieve onderhandelingen plaatsgevonden tussen de gemeente en Vink om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst. Grof gezegd beschikt de firma Vink over 35% en de gemeente over 48% van de grondposities binnen het plangebied. De overige gronden (ca. 15 hectare) betreffen de te verwerven gronden. De onderlinge verhouding Vink - gemeente bedraagt 42% respectievelijk 58%. De onderhandelingen zijn door partijen gevoerd door de Stuurgroep Harselaar-Zuid. Er is besloten een C.V./B.V. constructie op te richten en er is overeenstemming over een grondexploitatie. De ontwerp-samenwerkingsovereenkomst (SOK) c.a., de oprichtingsakten voor de B.V. en C.V. en het directiereglement zijn gereed en worden voor wensen en/of bedenkingen aan u voorgelegd.

Historie

Sinds het einde van de jaren tachtig wordt in Barneveld gewerkt aan het opheffen van een tekort aan bedrijventerreinen. Plannen om een nieuw bedrijventerrein (Harselaar-Zuid) te ontwikkelen zijn in de jaren negentig gestrand bij de Raad van State vanwege een tekortschietende ontsluiting naar de A1. In december 2000 heeft het toenmalige college van burgemeester en wethouders besloten tot de voortgang van de ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein Harselaar-Zuid. Gezien de veelheid aan ontwikkelingen in de directe omgeving en de toegevoegde waarde van een milieueffectrapport (MER) voor een optimale planvoorbereiding en uitvoering, is gekozen voor het voeren van een m.e.r.-procedure. In juni 2004 heeft de gemeente bestuurlijke overeenstemming bereikt met de provincie Gelderland over het MER omleiding Voorthuizen en ontsluiting Harselaar-Zuid. Het project Harselaar-Zuid kwam hiermee tijdelijk in de "ijskast" te staan in afwachting van een tracékeuzebesluit van de N303-Ontsluiting Harselaar-Zuid.

Mede naar aanleiding van het Coalitieakkoord 2007-2011, waarin de provincie koos voor de westelijke omleiding en een apart onderzoek naar de ontsluiting van bedrijventerrein Harselaar, is het project Harselaar-Zuid nieuw leven ingeblazen. In juni 2007 hebben wij het projectplan Harselaar-Zuid vastgesteld. Dit plan voorziet in een geactualiseerd MER inclusief adequate verkeersontsluitingen en een bestemmingsplan met als uitgangspunt een optimaal en duurzaam bedrijventerrein dat tot stand komt in goede samenwerking met belanghebbenden door middel van toetsbare afspraken.

In december jl. is de commissie Grondgebied geïnformeerd over de hoofdlijnen van de voorgestane samenwerking, het MER en het stedenbouwkundig plan dat als onderlegger dient voor het bestemmingsplan.

Stand van Zaken

Het eindconcept MER Harselaar-Zuid/Harselaar-Driehoek is nagenoeg gereed. Het streven is het MER in april 2009 aan u ter aanvaarding aan te bieden samen met het voorontwerp van het bestemmingsplan Harselaar-Driehoek. De reden hiervoor is dat in de overeenkomst met Bosch Betonindustrie d.d. februari 2005 overeengekomen is dat de procedure die moet leiden tot het ontwikkelen van het bestemmingsplan Harselaar-Driehoek, vooruitlopend op de ontwikkelingen in Harselaar-Zuid, wordt gestart. Het voorontwerp van het bestemmingsplan Harselaar-Zuid zal enige tijd later in de inspraak gaan (medio 2009). We gaan er van uit dat het bestemmingsplan Harselaar-Zuid in het eerste kwartaal van 2010 door u kan worden vastgesteld. Hierna kan de eerste fase bouwrijp worden gemaakt en kan uitgifte gefaseerd plaatsvinden (start 2010 t/m einde 2020).

Einddoel

Het doel is om circa 95 hectare bedrijventerrein te ontwikkelen.

Behoeft/Noodzaak

Uit recent behoefteonderzoek (Arcadis, TNO, Regio, etc.) blijkt dat er in de gemeente Barneveld in de regio een grote vraag is naar uitgeefbaar bedrijventerrein. Wanneer er op korte termijn geen bedrijventerreinen worden gerealiseerd, zal het tekort aan bedrijventerreinen binnen de gemeente Barneveld de komende jaren sterk toenemen. Daarbij gaat het zowel om een endogene als exogene vraag. Uit het onderzoek blijkt dat op de korte termijn tot 2015 circa 81 hectare nieuw bedrijventerrein in Barneveld nodig is en voor de termijn erna (tot 2040) nog eens 41 hectare. De vraag komt met name vanuit de sector distributie, productie en zakelijke dienstverlening. In het op te stellen bestemmingsplan is c.q. wordt rekening gehouden met de resultaten van het behoefteonderzoek.

Vanzelfsprekend zullen de huidige economische omstandigheden ook hun effecten hebben op deze ontwikkeling. Wij zijn er echter van overtuigd dat de behoefte aan de ontwikkeling van Harselaar-Zuid onverkort aan de orde blijft. De fasering van aanleg en het tempo van uitgifte bieden mogelijkheden om in te spelen op toekomstige economische omstandigheden.

2. Beschrijving afspraken

De positie en de belangen van de gemeente zijn in de ontwerp-overeenkomst afdoende beschreven en vastgelegd. De hoofdlijnen van de documenten laten zich zeer globaal als volgt samenvatten:

1. De afspraken zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Het betreft een onderhandelingsresultaat waarbij de belangen van partijen op verantwoorde wijze zijn ingevuld. De financiële inbreng en de activiteiten vinden plaats via de C.V. welke wordt aangestuurd (beheer) door de gezamenlijke GEM Harselaar-Zuid B.V. Hiervoor wordt een bestuur en een directeur benoemd.
2. Uit overwegingen van transparantie en beperking van aansprakelijkheid is gekozen voor een C.V./B.V.-constructie. Vanwege de bedrijfsmatige activiteiten (strikt genomen gaat de C.V. zich bezighouden met de uitgifte van bouwrijpe grond aan bedrijven) is het goed een aparte juridische entiteit op te zetten.
3. De inbreng van de gronden door de gemeente (58%) respectievelijk Vink (42%) is ook bepalend voor de verdeling van de opbrengsten.
4. De zeggenschap in de C.V. is gebaseerd op 50% gemeente – 50% Vink.
5. De waarde van de grond is bij de start van de onderneming bepaald op € $X,-/m^2$ (dit bedrag is niet openbaar). Voor deze inbrengwaarde is gekozen in een poging om aan te sluiten bij de waarde van dergelijke grond in het vrije economische verkeer. De inbrengwaarde wordt in tranches opgebouwd: de eerste € $X,-$ wordt voldaan z.s.m. na het aangaan van de overeenkomst en oprichting van de benodigde rechtspersonen. Vervolgens komt twee keer een bedrag vrij van € $X,-/m^2$. Bij het aanvaardbaar verklaren van het MER door de gemeenteraad respectievelijk het onherroepelijk worden van het voor realisering vereiste bestemmingsplan.
6. Minimaal 66,7% van het plangebied is uitgeefbaar. Dit geeft een redelijk rendement bij goede ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
7. Uit de ontwikkeling Harselaar-Zuid komt in totaal een bedrag ad € 30.000.000,- vrij ten behoeve van de aanleg van de externe ontsluiting. De kosten van interne ontsluiting maken deel uit van de grondexploitatie.

N.B. Met dit bedrag is slechts een deel van de totale kosten voor de externe ontsluiting opgebracht. Op dit moment wordt concreet in beeld gebracht wat de inschatting van dit totale benodigde bedrag is en welke andere kostendragers daarbij aanwezig zijn dan wel gevonden moeten worden. Gedacht moet

daarbij worden aan een totaalbedrag in de orde van grootte van circa zo'n € 70.000.000,-. Wij zullen u uiterlijk week 6 meer duidelijkheid geven over de totale kosten en de dekking ervan.

8. Alle grond binnen het plangebied –voorzover in handen bij de partners- komt in eigendom bij de gemeente. Op de momenten, voorzien in de fasering die is opgenomen in de grondexploitatie, wordt de grond overgedragen aan de C.V., die de grond vervolgens verkoopt aan de eindgebruiker. Voor deze grondrouting is gekozen uit fiscale overwegingen en uit een oogpunt van eenduidigheid. In de SOK zijn op dit punt tussen partijen afspraken gemaakt op grond waarvan de hiermee voor de gemeente gepaard gaande rentelasten door partijen gezamenlijk worden gedragen. De gemeente ontvangt bovendien een risico-toeslag van 0,3%.
9. Na realisering van het bedrijventerrein gaat de openbare ruimte terug naar de gemeente voor een symbolisch bedrag. In de SOK zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de kwaliteit van de openbare ruimte alsmede omtrent een periode waarbinnen kosten van onderhoud en herstel ten laste van de C.V. komen.
10. Over de kaders van uitgiftebeleid zijn afspraken gemaakt.
11. De looptijd van de samenwerking is in ieder geval tot 2014.

Een eerdere versie van de ontwerp-overeenkomst is voor een second legal opinion voorgelegd aan mr. W. van de Wetering van advocatenkantoor Kienhuis Hoving. De opmerkingen van de heer van de Wetering zijn in de documenten verwerkt. De opmerkingen waren met name gericht op de structuur en ordening van de afspraken en hebben bijgedragen aan de leesbaarheid en de juridische scherpheid van de ontwerp-overeenkomst.

3. Meetbaar effect

In juni 2007 is door ons het projectplan Harselaar-Zuid vastgesteld. De geformuleerde doelstellingen van het project zijn hierin als volgt geformuleerd:

- De ontwikkeling van bedrijventerrein Harselaar-Zuid planologisch mogelijk maken inclusief bijbehorende grondexploitatie;

Met het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst en het oprichten van een C.V./B.V. constructie is de eerste formele stap gezet. De werkzaamheden in het kader van het MER en het voorontwerp van het bestemmingsplan zijn in de afrondende fase. Uiteindelijk zal ca. 95 ha bedrijventerrein beschikbaar komen waar Barneveld en de Regio om staan te springen.

- Zorgdragen voor een optimale en duurzame inrichting van het bedrijventerrein waarbij als voorwaarde geldt een goede balans tussen het percentage uitgeefbare grond en de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied;

Met het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst en het inmiddels opgesteld stedenbouwkundig plan, dat als basis dient voor het bestemmingsplan, is een goede balans gevonden tussen het percentage uitgeefbare grond en de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied.

- Zorgdragen voor een adequate ontsluiting van het bedrijventerrein;

In het MER Harselaar-Zuid zijn naast de oostelijke rondweg, twee nieuwe varianten onderzocht namelijk variant 9 en variant 10. Uit het MER blijkt dat beide varianten Harselaar-Zuid goed ontsluiten in het toekomstjaar 2020. Met het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst komt € 30.000.000,- vrij ten behoeve van de aanleg van de externe ontsluiting.

- Het geven van vestigingskansen aan bedrijven uit Barneveld en uit de regio (gronduitgifte);

In de samenwerkingsovereenkomst zijn hierover afspraken gemaakt. Onderdeel van de overeenkomst betreffen kaders voor uitgiftebeleid waarin criteria zijn opgenomen voor volgorde van uitgifte, de te volgen procedure, duurzaamheid en parkmanagement. In een later stadium zal het uitgiftebeleid nader worden uitgewerkt.

- Onderzoek naar mogelijkheden parkmanagement;

In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het instellen van parkmanagement. De vorm en de wijze waarop parkmanagement gestalte gaat krijgen wordt in 2009 nader onderzocht (samen met overige bedrijventerreinen in de gemeente).

- Een optimale samenwerking met belanghebbenden, zowel binnen als buiten de gemeentelijke organisatie;

Bij de start van het project is een projectgroep ingesteld met medewerkers van vele vakdisciplines. Ook zijn diverse vakafdelingen van de provincie, het waterschap en Vink vertegenwoordigd. Op deze wijze wordt met succes getracht meteen betrokkenheid en inspraak van ieder te krijgen teneinde het proces soepel te laten verlopen.

- Afspraken met deelnemende partijen toetsbaar vastleggen in contracten;

In de samenwerkingsovereenkomst zijn de afspraken goed en duidelijk vastgelegd.

- Zorgdragen voor een juiste (Europese) aanbesteding;

In de samenwerkingsovereenkomst is voorzien in een aanbesteding van het bouw- en woonrijp maken volgens de vigerende wet- en regelgeving en het Aanbestedingsreglement Werken 2005 (ARW 2005).

4. Kanttekeningen

Ontbinden samenwerkingsovereenkomst

De bevoegdheid tot het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met Vink B.V. ontleen wij aan artikel 160 van de Gemeentewet. Gezien het belang van deze overeenkomst en de gevolgen hiervan, willen wij conform artikel 169 van de Gemeentewet uw gevoelens peilen. Op grond van artikel 16.3 kan de samenwerkingsovereenkomst aangepast dan wel worden ontbonden in geval u wensen en bedenkingen formuleert die daartoe aanleiding zouden geven.

Ruimtelijke procedures

In het MER, dat is opgesteld door een gerenommeerd adviesbureau, worden alle onderzochte milieueffecten op een zeer zorgvuldige wijze beschreven en overwogen. Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan zijn/worden in nauwe samenwerking met derden (waterschap, provincie en RACM) opgesteld.

Bezwaar en beroep tegen de bestemmingsplanwijziging kunnen niet worden uitgesloten. Door een gedegen MER, een goed onderbouwd stedenbouwkundig plan en het betrekken van diverse partijen hopen wij tijdsvertraging en kostenverhoging te voorkomen.

Kosten externe infrastructuur

Om Harselaar-Zuid te kunnen ontwikkelen tot bedrijventerrein is een goede verkeersontsluiting cruciaal. In het MER van Harselaar-Zuid/Harselaar-Driehoek zijn twee nieuwe varianten onderzocht; variant 9 en variant 10. Beide varianten gaan uit van:

1. de verbreding van de Baron van Nagellstraat naar 2x2 rijstroken (eventueel met spoortunnel Amersfoort-Apeldoorn);
2. de opwaardering van de kruispunten Harselaarseweg / Energieweg / Baron van Nagellstraat;
3. het doortrekken van de Mercuriusweg naar Harselaar-Zuid;
4. het realiseren van een verbindingsweg van Harselaar-Zuid naar de Wesselseweg;
5. het realiseren van een verbindingsweg van de Stationsweg naar de Nijkerkerweg en het aanpassen van de kruispunten Nijkerkerweg / Thorbeckelaan en aansluiting A30 / Thorbeckelaan
óf
het realiseren van een verbindingsweg van de Wesselseweg naar de Scherpenzeelseweg en het aanpassen van de kruispunten Plantagelaan / Scherpenzeelseweg en aansluiting A30 / Scherpenzeelseweg.

In het MER wordt een voorkeursvariant beschreven waarin afweging is gemaakt tussen de ontsluiting van het bedrijventerrein met variant 9 of met variant 10. De voorkeursvariant zal worden opgenomen als onderdeel van het bestemmingsplan Harselaar-Zuid.

Door het bureau Goudappel Coffeng is een kostenraming gemaakt voor de varianten 9 en 10. Uit deze kostenraming blijkt dat voor het realiseren van beide varianten een hoog bedrag noodzakelijk is namelijk circa 70 miljoen euro. Wij zullen u uiterlijk week 6 meer duidelijkheid geven over de totale kosten en de dekking ervan. Duidelijk mag zijn dat alleen met een goede verkeersontsluiting en de realisatie ervan in fases (tot 2020) de ontwikkeling van bedrijventerrein Harselaar-Zuid haalbaar is.

Oprichten van en deelnemen aan juridische structuur

Zoals opgemerkt krijgt de samenwerking juridisch gestalte in een B.V./C.V.-constructie. Er is in verband met het behartigen van het openbaar belang bewust voor deze constructie gekozen vanwege de bedrijfsmatige activiteiten en de beperking van de aansprakelijkheid. Zoals blijkt uit de ontwerp-akten vindt deelname hieraan vanuit de gemeente plaats via de reeds bestaande Gemeente Barneveld Ontwikkeling (GBO) B.V. Voor de oprichting van de bestaande vennoot (GEM Harselaar-Zuid B.V.) alsmede voor deelname aan de Exploitatiemaatschappij Harselaar-Zuid C.V. geldt op grond van het bepaalde in artikel 160, lid 2, van de Gemeentewet een afzonderlijke procedure. Ontwerp-besluiten van ons moeten voor wensen en bedenkingen aan u worden voorgelegd. De besluiten die wij vervolgens nemen, moeten door Gedeputeerde Staten worden goedgekeurd.

5. Uitvoering

Communicatie:

Wij zullen u door middel van kwartaalrapportages informeren over de projecten die binnen het Ontwikkelingsbedrijf worden uitgevoerd. De stand van zaken met betrekking tot het ontwikkelen van Harselaar-Zuid en de daarvoor benodigde externe ontsluitingswegen zijn hier onderdeel van.

6. Kosten, baten en dekking

De financiële kosten en baten van deze ontwikkeling zijn gedetailleerd weergegeven in de grondexploitatie, die als bijlage bij de SOK is gevoegd. Op basis van de hierin gedane aannames belooft het totaal van de opbrengsten een bedrag van € 140.197.640,-. De totale kosten bedragen € 127.461.687,-. Gecorrigeerd naar rente en opbrengsten- en kostenstijgingen laat de exploitatieopzet op eindwaarde een positief resultaat van € 1.573.631,- zien. Daarbij moet worden bedacht dat uit de exploitatie een bedrag van € 30.000.000,- wordt gehaald ten bate van de externe ontsluiting. Bovendien wordt door het verschil tussen de boekwaarde van de door de gemeente in te brengen gronden en de inbrengwaarde een bedrag van ruim € 7.000.000,- gecreëerd. Hierbij wordt overigens aangetekend dat de grondexploitatie niet meer dan een benadering van de ingeschatte werkelijkheid kan zijn.

De risico's in juridische zin zijn als gevolg van de gekozen constructie beperkt tot het maatschappelijk kapitaal van GBO (Gemeente Barneveld Ontwikkeling) B.V., welke B.V. als commanditaire vennoot zal fungeren. Over de bemensing van de op te zetten juridische structuur wordt op korte termijn door ons een besluit genomen.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
D. Bakhuizen J.A.M.L. Houben

BIJLAGEN

- Plankaart Harselaar-Zuid.
- Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkeling Harselaar-Zuid te Barneveld, d.d. 15 januari 2009 met uitzondering van niet openbare gegevens. (Alleen voor de raadsleden, voor anderen is deze overeenkomst in te zien op www.barneveld.nl).

TER INZAGE

- Getekende Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkeling Harselaar-Zuid te Barneveld, d.d. 15 januari 2009 (niet openbaar).
- Bijlage 1 tot en met Bijlage 13 behorend bij de samenwerkingsovereenkomst;
- Waarvan Bijlage 9 (grondexploitatieopzet) en Bijlage 13 (voorbeeldtabellen) niet openbaar zijn.