

## Gemeente Bunschoten

<b>Raadsvoorstel:</b> Stedenbouwkundige Visie en Notitie Grondstrategie De Kronkels-Zuid	Nr:	1155651
Status: ter doorgeleiding aan de raad		

Datum raads vergadering:	10-12-2020		
Commissie:	Ruimte	Ambtenaar	Susanne Vermeulen & Anne Folkers
Team:	Omgevingsontwikkeling / bedrijfsvoering	Telefoonnummer:	033-2991411
Portefeuillehouder:	Huig van Barneveld	Emailadres:	s.vermeulen@bunschoten.nl & a.folkers@bunschoten.nl

### Aanvullende Stukken:

Titel	Bijlagen	Ter Inzage
Stedenbouwkundige Visie bedrijventerrein De Kronkels-Zuid, 7 oktober 2020	X	
Geheim, Grondstrategie bedrijventerrein De Kronkels-Zuid, 28 september 2020, geheimhouding opgelegd bij besluit van 13 oktober 2020		X
Geheim Toelichting op de grondexploitatie De Kronkels-Zuid fase 1, 23 september 2020, geheimhouding opgelegd bij besluit van 13 oktober 2020		X
Geheim Grondexploitatie De Kronkels-Zuid fase 1, 23 september 2020, geheimhouding opgelegd bij besluit van 13 oktober 2020		X
Behoeftonderzoek bedrijventerrein De Kronkels-Zuid, 3 juli 2018	X	

### Voorstel:

<ol style="list-style-type: none"><li>1 Stem in met de Stedenbouwkundige Visie voor bedrijventerrein De Kronkels-Zuid als basis voor het uitwerken tot Stedenbouwkundig Plan;</li><li>2 Stem in met het voorbereiden van een bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken;</li><li>3 Stem in met bijgaande notitie 'Grondstrategie bedrijventerrein De Kronkels-Zuid', welke is gebaseerd op de voorlopige grondexploitatie De Kronkels-Zuid fase 1 en fase 2, periode 2020 t/m 2028 (voor fase 1);</li><li>4 Stel een bedrag van € 21,2 miljoen beschikbaar voor De Kronkels-Zuid fase 1 en voeg het positief resultaat van € 23.712,- toe aan de reserve grondexploitatie;</li><li>5 Stel de grondexploitatie 'De Kronkels-Zuid fase 1 van 23 september 2020' vast;</li><li>6 Bekrachtig de op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de documenten 'Grondstrategie bedrijventerrein De Kronkels-Zuid, 28 september 2020', 'Geheim Grondexploitatie De Kronkels-Zuid fase 1, 23 september 2020' en 'Geheim Toelichting op de grondexploitatie De Kronkels-Zuid fase 1, 23 september 2020', op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet en artikel 10, lid 2 onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).</li></ol>
--

### Inleiding

Voor het verwezenlijken van de economische doelstellingen van de gemeente is het van belang om autonome groei van het bedrijfsleven en de transformatie van bedrijventerrein Zuidwenk mogelijk te maken. Met de ontwikkeling van bedrijventerrein Haarbrug-Zuid is het realiseren van deze doelstellingen gedeeltelijk mogelijk gemaakt. Bedrijventerrein Haarbrug-Zuid is geheel uitgegeven, waardoor de vraag naar nieuwe bedrijfsgrond voor het huisvesten van lokale bedrijven steeds urgenter wordt. Deze urgente behoefte vormt dan ook de directe aanleiding om De Kronkels-Zuid als nieuw bedrijventerrein te gaan ontwikkelen, ten zuiden van bedrijventerrein De Kronkels en ten westen van bedrijventerrein Haarbrug-Zuid. Hiermee kan het lokale bedrijfsleven in haar behoefte worden voorzien en wordt voorkomen dat bedrijven geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben en zich noodgedwongen buiten de gemeente moeten vestigen.

Zoals beschreven in het Coalitieakkoord Nieuwe Wegen, Vaste Waarden 2019-2022 blijft de gemeente zich inzetten voor de realisatie van De Kronkels-Zuid. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Er is sprake van een gefaseerde ontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met de werkelijke behoefte naar bedrijventerreinen.
- Bij elke fase is sprake van een sluitende financiële exploitatie.
- Veilige verkeersoplossingen zijn hierbij ook belangrijk.

BRO heeft in 2018 opdracht gekregen voor het opstellen van een stedenbouwkundig visie, een mobiliteitstoets, een grondexploitatie en een grondstrategie voor De Kronkels-Zuid. Daarnaast is/wordt onderzoek gedaan door gespecialiseerde adviseurs op het gebied van behoefte, water, stikstof, geluid, milieuzonering, ecologie, archeologie en duurzaamheid.

Van belang is om te vermelden dat de voorbereiding vertraging heeft opgelopen vanwege uitspraken van de Raad van State over de PAS (Programmatische Aanpak Stikstof), de vertraging bij de Provinciale Omgevingsvisie vanwege het uitstellen van de Omgevingswet in combinatie met de coronacrisis en de bestuurlijke wisseling binnen het college van burgemeester en wethouders.

#### Wet voorkeursrecht gemeenten

Toen het ernaar uitzag dat de provincie Utrecht planologische medewerking wilde gaan verlenen aan de ontwikkeling van De Kronkels-Zuid in de tweede Partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Stuurvisie/ Verordening, hebben wij op 24 april 2018 besloten om de Wet voorkeursrecht gemeenten toe te passen voor de gronden in De Kronkels-Zuid. Dit besluit is 25 april 2018 bekend gemaakt in de Staatscourant en is met ingang van 26 april 2018 in werking getreden. Tijdens de raadsvergadering van 12 juli 2018, heeft uw raad ons besluit om de Wet voorkeursrecht toe te passen bestendigd. In bijgaande notitie 'Grondstrategie bedrijventerrein De Kronkels-Zuid 10 september 2020' wordt hier nader op ingegaan.

#### **Argumenten**

##### *1.1 In de Stedenbouwkundige Visie zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van De Kronkels-Zuid geformuleerd.*

Voordat de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige visie konden worden geformuleerd, is onderzoek gedaan naar behoefte, mobiliteit en water. Deze inzichten vormen de basis voor de stedenbouwkundige visie. In bijgaand rapport 'Stedenbouwkundige Visie De Kronkels-Zuid', zijn uitgangspunten geformuleerd op het gebied van:

- Landschap en cultuurhistorie
- Stedenbouw
- Infrastructuur
- Verkeer en parkeren
- Water
- Fasering
- Woonbebouwing
- Zone langs de Amersfoortseweg

Voor de beschrijving van deze uitgangspunten wordt verwezen naar bijgaand rapport 'Stedenbouwkundige Visie De Kronkels-Zuid'. Verder is ook het uitgevoerde behoefteonderzoek bijgevoegd. De mobiliteitstoets wordt in overleg met de provincie binnenkort afgerond. Tijdens de commissiebehandeling zal een presentatie worden gegeven over de Stedenbouwkundige Visie.

##### *1.2 De Stedenbouwkundige Visie voor bedrijventerrein De Kronkels-Zuid vormt een goede basis voor een Stedenbouwkundig Plan.*

Op basis van de geformuleerde uitgangspunten, kan de stedenbouwkundig visie worden uitgewerkt tot stedenbouwkundig plan. Hierbij staat het ruimtelijk ontwerp van het plangebied centraal waarbij de interactie met de grondexploitatie wordt opgezocht om een zo optimaal mogelijk definitief plan te kunnen garanderen, rekening houdend met een fasering van twee fasen van elk 7 hectare netto uitgeefbaar terrein. Daar waar de stedenbouwkundige visie nog op hoofdlijnen is uitgewerkt, wordt het stedenbouwkundig plan gedetailleerder vormgegeven.

##### *2.1 De provincie Utrecht heeft groen licht gegeven voor de ontwikkeling van de eerste fase van De Kronkels-Zuid.*

De beoogde omvang van bedrijventerrein De Kronkels-Zuid bedraagt in totaal 14 hectare netto (uitgeefbaar). Aanvankelijk had de provincie aangegeven de eerste fase van 7 hectare netto te willen faciliteren in een partiële herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie/Verordening (PRS/PRV), Herijking 2016. Echter, op 10 december 2018 hebben Provinciale Staten besloten De Kronkels-Zuid buiten deze herziening te laten. Wij hebben u hierover geïnformeerd via een schriftelijke mededeling van 11 december 2018 (nummer 1137427) en vervolgens via de schriftelijke mededeling van 27 mei 2019 (nummer 1142543). Wel had de provincie toegezegd de eerste fase van De Kronkels-Zuid mogelijk te willen maken in de POVI. Inmiddels is de provincie gestart met het opstellen van een Provinciale Omgevingsvisie (POVI). In verband met het uitstel van de Omgevingswet is de procedure voor de vaststelling de POVI vertraagd. Verder is het als gevolg van de landelijke stikstofdiscussie niet mogelijk gebleken De Kronkels-Zuid hierin al concreet op te nemen.

Provinciale staten hebben op 30 september jl. het Kader voor Regionale Programmering Wonen en Werken vastgesteld als onderdeel van de POVI. Hierin komen alle spelregels te staan over de regionale programmering van bedrijventerreinen binnen de regio Amersfoort. In onderstaande passage uit dit Kader (1 september 2020, pagina 11) wordt specifiek ingegaan op De Kronkels-Zuid.

*De bandbreedte voor **werken** biedt ruimte om voor 7 tot 22 hectare nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen tot 2030, mits tegelijkertijd ook de mogelijkheden voor intensivering op bestaande terreinen worden opgepakt. In de regio Amersfoort zijn een aantal uitbreidingslocaties al wel in de PRS/PRV ruimtelijk mogelijk gemaakt, maar nog niet vastgelegd in ruimtelijke plannen en dus ook niet zijn opgenomen in het 'stedelijk gebied' in de Ontwerp Omgevingsvisie en Ontwerp Interim Omgevingsverordening. Ook hebben wij aangegeven medewerking te willen verlenen aan de plannen voor uitbreiding van 7 bedrijventerreinen, waarvan 1 in de regio Amersfoort. Deze locatie van 7 hectare, dient in de regionale programmering een plek te krijgen.*

*Daarom worden de volgende uitbreidingslocaties in ieder geval in de regionale programmering opgenomen, tenzij de desbetreffende gemeenten schriftelijk aan de provincie laat weten dat zij afziet van verdere ontwikkeling.*

**Tabel 3.3.: Overzicht locaties in de Regio Amersfoort die op grond van huidig beleid in PRS/PRV dan wel op grond van een Statuutspraak in het regionale programma dienen te worden opgenomen**

<b>wonen</b>		
<b>Gemeente</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>omschrijving</b>
Amersfoort	3.000	Vathorst West (thans: Bovenduist)
Woudenberg	1.000	Woudenberg-oost (thans: De Hoevelaar)
<b>werken</b>		
<b>Gemeente</b>	<b>Aantal hectares</b>	<b>omschrijving</b>
Bunschoten	7	De Kronkels-Zuid

Deze 7 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein voor De Kronkels-Zuid is het resultaat van intensief overleg tussen de gemeente Bunschoten en de provincie. Het overleg is gevoed door behoefteonderzoeken van Stec (voor de provincie) en van Buck consultants (voor de regio Amersfoort).

Het opnemen van deze 7 ha in het kader voor regionale programmering Wonen & Werken van de provincie biedt de mogelijkheid om verder te gaan met de planvoorbereiding voor De Kronkels-Zuid. Fase 1 is daarmee programmatisch geheel verankerd in het provinciaal beleid. Dat betekent dat het provinciale beleid niet langer een belemmering is voor het kunnen onderbouwen de planologische haalbaarheid van fase 1 in een bestemmingsplan. Zo zal De Kronkels-Zuid worden opgenomen in de uitwerking van het regioprogramma 'Werken' dat naar verwachting begin 2021 wordt vastgesteld door provinciale staten.

De behoefte voor fase 2 van De Kronkels-Zuid is in de provinciale kaders nog niet ondersteund, waardoor fasering in de tijd van fase 2 noodzakelijk is. Om de provincie Utrecht ervan te overtuigen dat de behoefte aan nieuwe bedrijfsgrond steeds urgenter wordt, heeft adviesbureau BRO in 2018 een behoefte onderzoek opgesteld aan de hand van modelmatige analyses en vraaggesprekken, zie bijlage. In dat onderzoek is de behoefte onderbouwd voor zowel fase 1 als fase 2. Vanwege de ontwikkeling in het provinciaal beleid zal voor fase 2 over enkele jaren het behoefte onderzoek moeten worden geactualiseerd. De provincie wil meer adaptief gaan programmeren waarbij de regioprogramma's jaarlijks kunnen worden geactualiseerd op basis van actuele inzichten en behoeften.

## 2.2 *Het is raadzaam snel te starten met de opstelling van een bestemmingsplan en de hierbij benodigde onderzoeken om De Kronkels-Zuid planologisch mogelijk te maken.*

Vanuit het stedenbouwkundig plan voor De Kronkels-Zuid kan de doorvertaling worden gemaakt naar een juridisch-planologische borging van het plan. Dit kan door middel van het opstellen van een

bestemmingsplan. Hierbij moeten tevens een aantal (verplichte) onderzoeken worden uitgevoerd, zoals onderzoek naar:

- ecologie
- archeologie
- passende beoordeling (stikstof)
- onderzoek naar duurzaamheid, energietransitie en klimaatadaptatie
- luchtkwaliteit
- bodemonderzoek
- milieuzonering
- geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï en industrielawaaï
- externe veiligheid

Met een aantal onderzoeken is al gestart, zoals o.a. onderzoek naar stikstof. Hieruit blijkt dat de huidige stikstofwetgeving vooralsnog geen beperking oplevert voor de ontwikkeling van fase 1. De onderzoeken worden indien mogelijk uitgevoerd voor het gehele plangebied van bruto circa 24 hectare. Wat betreft het plangebied van het bestemmingsplan stellen wij voor ook uit te gaan van het gehele plangebied waarbij fase 1 een directe bouwbestemming krijgt en fase 2 door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt.

Hierbij is het zaak een ontwerp bestemmingsplan vóór 1 januari 2022 ter inzage te leggen, voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zodat nog gebruik kan worden gemaakt van het huidige omgevingsrecht.

*3.1 De notitie ‘Grondstrategie bedrijventerrein De Kronkels-Zuid’, is gebaseerd op de gemeentelijke Nota Grondbeleid.*

Op basis van de uitgangspunten en de beslisboom uit de gemeentelijke Nota Grondbeleid uit 2019 is de grondstrategie voor De Kronkels-Zuid bepaald. Voor de inhoud hiervan verwijzen wij u naar de geheime bijlage.

*4.1 Dit bedrag is nodig om het bedrijventerrein te kunnen ontwikkelen en een sluitende grondexploitatie te realiseren.*

Voor fase 1 van De Kronkels-Zuid staan de seinen op groen om verder te gaan met de ontwikkeling. De eerste aankoop in het plan is inmiddels gerealiseerd en dit krediet van € 21,2 miljoen is nodig om verdere uitvoering aan het plan te geven. De huidige grondexploitatie heeft een sluitend eindresultaat van € 23.712,-. Voor wat betreft de verdere toelichting van de grondexploitatie wordt u verwezen naar de bijlage ‘Geheim Toelichting op de grondexploitatie De Kronkels-Zuid fase 1, 23 september 2020’.

*5.1 Door de vaststelling van de grondexploitatie kunnen de gemeentelijke uitgaven en inkomsten worden beheerst.*

Voor De Kronkels-Zuid fase 1 is een grondexploitatie opgesteld. Hierin zijn enerzijds alle kosten geraamd die de komende jaren zijn voorzien. Anderzijds zijn de grondopbrengsten geprognosticeerd. Na vaststelling van de grondexploitatie kan het gebied verder in ontwikkeling worden genomen. Uw raad zal, zoals gebruikelijk periodiek worden geïnformeerd over het verloop van de grondexploitatie via de besluitvorming van het Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG). Voor wat betreft het resultaat van de grondexploitatie wordt u verwezen naar de bijlage ‘Geheim Toelichting op de grondexploitatie De Kronkels-Zuid fase 1, 23 september 2020’.

### 6.1 *Geheimhouding is noodzakelijk vanwege de financiële belangen van de gemeente.*

Er is sprake van te gevoelige informatie om dit in de openbaarheid te brengen. Het college heeft besloten om op de volgende stukken geheimhouding te leggen:

- 'Grondstrategie bedrijventerrein De Kronkels-Zuid, 28 september 2020';
- 'Geheim Grondexploitatie De Kronkels-Zuid fase 1, 23 september 2020';
- 'Geheim Toelichting op de grondexploitatie De Kronkels-Zuid fase 1, 23 september 2020'.

De basis van deze geheimhouding is gevonden in artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet. In dit artikel is bepaald dat op gronden ontleend aan de Wet openbaarheid van Bestuur (Wob) geheimhouding kan worden opgelegd. Het betreft hierbij een belangenafweging. Het belang van het verstrekken van informatie blijft achterwege voor zover dit belang niet opweegt tegen de in artikel 2 van de Wob opgenomen belangen.

Wij vinden dat het economisch - en financieel belang van de gemeente zwaarder weegt dan het belang van het openbaar maken van de informatie verwoord in de hierboven genoemde stukken. Ook het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van de bij deze aangelegenheid betrokken natuurlijk personen of rechtspersonen dan wel derden vinden wij zwaarder wegen dan het belang van het openbaar maken van de informatie verwoord in de hierboven genoemde stukken.

De geheimhouding betreft de stukken die ter inzage zijn gelegd en de geheimhouding is gericht op de leden van de raad en de leden van de raadscommissies aan wie het raadsvoorstel is gericht. Deze geheimhouding wordt ook wel aangeduid als voorlopige geheimhouding. Volgens artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet vervalt de opgelegde verplichting tot geheimhouding indien de oplegging niet door de raad in zijn eerstvolgende vergadering die blijkens de presentielijst door meer dan de helft van het aantal zitting hebbende leden is bezocht, wordt bekrachtigd.

Volgens artikel 25 lid 4 van de Gemeentewet wordt de opgelegde verplichting tot geheimhouding in acht genomen totdat wij haar opheffen, dan wel, indien het stuk waaromtrent geheimhouding is opgelegd aan de raad is voorgelegd, totdat de raad de geheimhouding opheft. Als de grondexploitatie wordt afgesloten, zal worden voorgesteld de geheimhouding op te heffen. De stukken waarop de geheimhouding is opgelegd kunnen raadsleden en leden van de raadscommissies aan wie het raadsvoorstel is gericht inzien bij griffie.

#### **Kanttekening**

In de geheime bijlage 'Geheim Toelichting op de grondexploitatie De Kronkels-Zuid fase 1, 23 september 2020', staan de eventuele financiële en procedurele risico's beschreven.

#### **Financiën**

Er wordt voorgesteld een grondexploitatie te openen voor de ontwikkeling van bedrijventerrein De Kronkels-Zuid fase 1. Dit is nodig om de aankomende tijd door te gaan met de planvorming en de benodigde onderzoeken en uitvoering te geven aan de grondstrategie, zodat er zo snel mogelijk met de ontwikkeling gestart kan worden. De grondexploitatie is sluitend met een voordeel van € 23.712,-. Dit wordt verder toegelicht in de bijlage 'Geheim Toelichting op de grondexploitatie De Kronkels-Zuid fase 1, 23 september 2020'. Zie verder hiervoor bijgaande notitie 'Grondstrategie bedrijventerrein De Kronkels-Zuid, 28 september 2020' en de bijlage 'Geheim Grondexploitatie De Kronkels-Zuid Fase 1, 23 september 2020', waar geheimhouding is opgelegd door ons college bij besluit van 13 oktober 2020.

#### **Uitvoering**

Wanneer uw raad instemt met dit voorstel, zal de stedenbouwkundige visie nader worden uitgewerkt tot stedenbouwkundig plan voor de gehele ontwikkeling. Tevens wordt gestart met de opstelling van een bestemmingsplan en worden de hiervoor benodigde onderzoeken uitgevoerd en afgerond. Mogelijk wordt ook een exploitatieplan of exploitatieregels in het omgevingsplan opgesteld. Wanneer overeenstemming met de grondeigenaren kan worden bereikt, is dit laatste niet nodig. In dit kader zullen de komende tijd gesprekken met de grondeigenaren gevoerd worden.

**Communicatie**

Op 18 december 2018 heeft een inloopavond plaats gevonden voor de direct betrokkenen, zoals de grondeigenaren, de direct aanwonenden en de bedrijven in de directe omgeving. Ook was uw raad hierbij uitgenodigd. Het was een goed bezochte avond waarbij de aanwezigen zich hebben laten informeren en hebben meegedacht over De Kronkels-Zuid. Naast een inloopavond heeft er ook overleg plaats gevonden met een afvaardiging van de bedrijvenkring.

Zodra uw raad een besluit heeft genomen over de grondstrategie en de grondexploitatie kunnen de gesprekken met de grondeigenaren worden voortgezet. Daarnaast zal in het kader van de uitwerking van de stedenbouwkundige visie tot stedenbouwkundig plan wederom afstemming met de betrokken grondeigenaren/ aangrenzende bedrijven, de bedrijvenkring en bewoners plaatsvinden. Ook zal afstemming plaatsvinden met de (overheids)instanties, zoals de provincie Utrecht, Regio Amersfoort, Waterschap Vallei & Veluwe en de Gasunie.

De raad van de gemeente Bunschoten,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 oktober 2020, nr. 1155649;

Gelet op de Gemeentewet:

### **BESLUIT**

- 1 In te stemmen met de Stedenbouwkundige Visie voor bedrijventerrein De Kronkels-Zuid als basis voor het uitwerken tot Stedenbouwkundig Plan;
- 2 In te stemmen met het voorbereiden van een bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken;
- 3 In te stemmen met bijgaande notitie 'Grondstrategie bedrijventerrein De Kronkels-Zuid', welke is gebaseerd op de voorlopige grondexploitatie De Kronkels-Zuid fase 1 en fase 2, periode 2020 t/m 2028 (voor fase 1);
- 4 Een bedrag van € 21,2 miljoen beschikbaar te stellen voor De Kronkels-Zuid fase 1 en voeg het positief resultaat van € 23.712,- toe aan de reserve grondexploitatie;
- 5 De grondexploitatie 'De Kronkels-Zuid fase 1 van 23 september 2020' vast te stellen;
- 6 De op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de documenten 'Grondstrategie bedrijventerrein De Kronkels-Zuid, 28 september 2020', 'Geheim Grondexploitatie De Kronkels-Zuid fase 1, 23 september 2020' en 'Geheim Toelichting op de grondexploitatie De Kronkels-Zuid fase 1, 23 september 2020', te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet en artikel 10, lid 2 onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Bunschoten van 10 december 2020

De griffier

de voorzitter

Drs. E. Hoogstraten

M. van de Groep