

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

Raad van gemeente Barneveld
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

Datum:

Ons kenmerk

Onderwerp:

**Thorbeckelaan-Zuid, be-
antwoording raadsvragen**

Geacht lid van de gemeenteraad,

In de vergadering van de commissie Bestuur van 9 oktober jl. hebben wij u naar aanleiding van de bespreking van de raadsagendapunten voor het project Thorbeckelaan-Zuid (bestemmingsplan, kredietaanvraag voor verkeersontsluiting, contract koopoptie fase 2)¹ vier toezeggingen gedaan voor schriftelijke informatie.

Het gaat om de volgende onderwerpen:

1. Nadere uitleg over de grondexploitatie,
2. Verschillende opties van financiële toerekening aan de aan te leggen turbotonde,
3. Een financiële onderbouwing van de gekozen verkeerskundige oplossing,
4. Nadere uitleg van de technische wijziging in de Aanvullingen/wijzigingen in de koopovereenkomst (de zogenoemde "allonge").

Successievelijk informeren wij u door middel van dit memo over deze onderwerpen. Daarnaast gaan wij in dit memo in op de door een aantal raadsleden in de commissie geuite opvatting dat met de voorliggende voorstellen niet binnen de door de raad gestelde kaders is gebleven.

Ad.1 Grondexploitatie Thorbeckelaan-Zuid

Zoals u weet, dient ieder bestemmingsplan economisch uitvoerbaar te zijn en gebaseerd te zijn op een sluitende grondexploitatie. Is dat niet het geval, dan kan het bestemmingsplan niet in procedure worden gebracht. Dat geldt ook voor het bestemmingsplan om de realisering van de Midden Nederland Hallen (MNH) mogelijk te maken.

In de grondexploitatie wordt een bijdrage van circa € 450.000 ingezet voor een complete verkeersontsluiting die ook wordt gebruikt voor de opvang van de autonome groei van het autoverkeer en extra verkeer als gevolg van (toekomstige) ontwikkelingen zoals op Harselaar, de realisatie van de Harselaartunnel, de ontwikkeling van Barneveld-Noord en Thorbeckelaan-Noord. Daarover hebben wij u uitgebreider geïnformeerd in het raadsvoorstel voor de kredietaanvraag en daarvan vindt u de onderbouwing in het verkeersonderzoek van bureau DTV (februari 2012).

Daarnaast worden bij aanvang alle nog niet in eigendom zijnde percelen door de gemeente verworven om de ontwikkeling van de MNH mogelijk te maken. Deze gronden worden voor een belangrijk deel gebruikt voor uitgifte voor maatschappelijke doeleinden binnen het plangebied.

De opbrengst bestaat bij aanvang alleen uit de verkoop van gronden fase 1 (plus een beperkte jaarlijkse erfpachtcanon).

¹ Tevens is de raad ter kennisneming de Aanvullingen/wijzigingen op de koopovereenkomst MNH Barneveld aangeboden.

De aanvangsinvesteringen verdienen zich terug door de uitgifte van de gronden voor maatschappelijke doeleinden binnen het plangebied volgend op de ontwikkeling van de MNH. Die uitgifte is voorzien in de periode 2014-2017. Het gaat in totaal om een opbrengst van € 7 miljoen uit uitgifte voor maatschappelijke doeleinden (ca. 35.000 m² tegen een uitgifteprijs van € 200,- per m²). De gehanteerde uitgifteprijs van € 200,- per m² voor maatschappelijke voorzieningen is marktconform te noemen, ook als wordt gelet op recent gerealiseerde transacties voor dergelijke voorzieningen, zoals de uitgifte van grond voor uitbreiding van verzorgingstehuis Norschoten te Kootwijkerbroek (was € 200,-/m²). Voor maatschappelijke voorzieningen van commerciële aard wordt een hogere grondprijs gevraagd. Daarnaast is er het reeds gerealiseerde resultaat uit de aan- en verkoop van huiskavel 117 (ten behoeve van een ballonvaartcentrum). De uitgifteprijs van deze kavel lag op € 1,4 miljoen euro.

Blad 2

Over de gehele exploitatieperiode sluit de grondexploitatie met een klein batig saldo. Onderdeel daarvan vormt wel de bijdrage uit de Reserve infrastructurele werken voor de turborotonde. Zoals het raadsvoorstel aangeeft, is de reden daarvoor dat de turborotonde mede wordt gebruikt voor de opvang van het autoverkeer als gevolg van de hiervoor genoemde factoren. Met andere woorden: de turborotonde wordt niet alleen aangelegd voor de ontsluiting van de Midden Nederland Hallen, maar dient een breder doel.

Ad.2 Verschillende opties van financiële toerekening voor turborotonde

In het raadsvoorstel wordt gesteld dat naast de opening van de Midden Nederland Hallen (fase 1) twee andere factoren in de naaste toekomst ervoor zorgen dat de huidige rotonde onvoldoende capaciteit biedt: het omleidingsverkeer a.g.v. de aanleg van de Harselaartunnel (omstreeks 2014) en de doorgaande autonome groei van het autoverkeer. Ook als geen sprake zou zijn van de realisering van de Midden Nederland Hallen, dan nog zou de rotonde op korte termijn moeten worden uitgebreid om te voldoen aan het groeiende autoverkeer.

In het raadsvoorstel wordt daarom geconcludeerd dat het redelijk is dat de aanleg van de turborotonde niet alleen wordt bekostigd vanuit de grondexploitatie van Thorbeckelaan-Zuid.

Wij doen het voorstel om het deel dat niet ten laste kan worden gebracht van de evenementenhal te bekostigen uit de Reserve infrastructurele werken. Deze reserve is gevoed met bijdragen vanuit positieve rekeningresultaten van de gemeentebegroting. De argumentatie voor het college is gelegen in de door de raad in 2011 vastgestelde nota Grondbeleid waarin wordt gesteld dat investeringen in ondermeer algemene infrastructuur niet aan de grondexploitatie van één of meerdere projecten wordt toegeschreven maar wordt geactiveerd op de balans (par.5.5). Omdat de noodzaak om de turborotonde aan te leggen mede uit meer algemene ontwikkelingen voortvloeit, is het volgens ons alleszins redelijk een bijdrage uit de Reserve infrastructurele werken voor te stellen.

Naast dit dekkingsvoorstel zijn nog twee varianten onderzocht, namelijk:

A. Dekken uit toekomstige gebiedsontwikkeling

Het is wettelijk mogelijk om kosten mede te verhalen op overige bepalende gebiedsontwikkelingen of projecten. Daarvoor zijn in de Grondexploitatiewet (afd. 6.4 Wro) instrumenten opgenomen waarmee kosten kunnen worden verhaald op gebiedsontwikkelingen van particulariseren, in dit geval nader te bepalen bouwplannen die een autonome groei van het autoverkeer teweeg zouden brengen. Dit instrumentarium (grondexploitatieplannen en overeenkomsten) is echter niet van toepassing omdat het gaat om *toekomstige* ontwikkelingen, waarop op dit moment juridisch geen kosten kunnen worden verhaald.

Het laten bijdragen van toekomstige gebiedsontwikkelingen van de gemeente (Harselaar-tunnel, bepaalde woningbouwplannen) kan alleen, zo is bepaald in de vigerende gemeentelijke nota Grondbeleid, als sprake is van een zeker gesteld positief eindsaldo in de betreffende grondexploitatie. Omdat het in alle gevallen gaat om toekomstige ontwikkelingen, waarvoor vaak zelfs nog geen grondexploitatie bestaat, zou bij een dergelijke toerekening van kosten strijdigheid optreden met het eigen gemeentelijk beleid.

Daarnaast kan worden aangevoerd dat een verhaal van kosten op gemeentelijke ontwikkelingen in zekere zin een 'vestzak-broekzak-toerekening' is. Financieel is het volgens ons ook beleidsmatig niet verstandig om nu voor te sorteren op nog niet zeker te stellen opbrengsten in de toekomst. Uiteraard zal de grondexploitatie van de betreffende toekomstige ontwikkelingen niet meer belast worden met de investeringen voor de nu voorgestelde verkeersoplossing. De bijdrage uit de Reserve infrastructurele werken voor nu te maken kosten draagt daarmee positief bij aan de exploitatieresultaten van de betreffende ontwikkelingen.

B. Activeren en af te schrijven

De kosten van de aanleg van de turborotonde kan als reguliere investering behandeld worden en afgeschreven worden over de termijn dat de rotonde in gebruik zal zijn. Dit zou betekenen een structureel extra last op de begroting van de gemeente Barneveld. Gezien de toenemende financiële risico's en het licht positieve saldo in de meerjarenbegroting 2014-2016, lijkt het ons niet verstandig om de begroting met deze lasten structureel te verzwaren.

De conclusie op basis van het bovenstaande is dat een andersoortige financiële dekking vanwege de niet-evenementhalgebonden factoren voor de turborotonde dan wij u hebben voorgesteld, op problemen stuit danwel geen belangrijke voordelen biedt. Wij hopen u hiermee duidelijk te hebben gemaakt dat de toerekening zoals gedaan in onze voorstellen, haalbaar is.

Het raadsvoorstel geeft wel aan dat de eventuele aanleg van een kruising met verkeersregelinstallatie (VRI) in de toekomst deels dient te worden gedekt uit het aan de projecten Barneveld-Noord en Thorbeckelaan-Noord toerekenbare deel. Uiteraard kan dat ook hier alleen als voldaan wordt aan de kaders.

Ad.3 Financiële onderbouwing van verkeersoplossing

Het raadsvoorstel geeft aan dat wij hebben gekozen voor een verkeersoplossing in twee fasen: een opwaardering van de huidige rotonde naar een turborotonde en de aanleg van een VRI, verder in de toekomst. Als de ontwikkelingen in de omgeving (Harselaar-West-West, Barneveld-Noord, Thorbeckelaan-Noord en –Zuid) en de autonome groei van de kern Barneveld volgens de huidige verwachting hun beslag krijgen, dan is een VRI pas na 2020 nodig.

Een VRI vraagt in verhouding tot de opwaardering van de bestaande rotonde een zeer grote investering (ca. 4,8 mio versus ca. 1,9 mio voor de turborotonde), terwijl de verkeerscapaciteit van een VRI voor de korte termijn nog niet nodig is.

Uw (en onze) vraag is of een verkeersoplossing in twee fasen in termen van afschrijving niet duurder is dan het in één keer aanleggen van een toekomstbestendige oplossing, een VRI dus.

Om deze vraag zo helder mogelijk te beantwoorden is voor de volgende drie scenario's berekend wat de af te schrijven bedragen (incl. de afschrijving van de huidige rotonde) zijn voor de periode tot 2035. Er is gekozen voor een periode van 20 jaar, omdat na 20 jaar de nieuwe VRI geheel is afgeschreven en een vervangende investering vereist is.

Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
2013: aanleg VRI	2013: aanleg turborotonde 2020: aanleg VRI	2013: aanleg turborotonde 2025: aanleg VRI
Toekomstbestendig Tot i.i.g. 2020 overcapaciteit	Capaciteit op maat Ontwikkelingen conform Strategische visie en huidige woningbouwplan- ning	Capaciteit op maat Ontwikkelingen ver- traagd a.g.v. economi- sche crisis.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

Nog af te schrijven bedrag huidige rotonde: € 265.000,-

Investering VRI: € 4.800.000,- (o.b.v. kostenraming DTV)

Investering turborotonde: € 1.900.000,- (o.b.v. directieraming).

De investeringen in de turborotonde en de huidige rotonde worden bij vervanging voor een VRI resp. turborotonde in één keer afgeboekt.

De bedragen zijn met prijspeil 1-1-2012 en niet contant gemaakt.

Voor de drie scenario's zijn over de periode 2014-2034 de kasstromen op jaarbasis berekend en over dit tijdvak getotaliseerd. De totaalsom van kapitaalslasten over het tijdvak bedraagt voor de drie scenario's afgerond:

Scenario 1: € 7.300.000,-

Scenario 2: € 6.900.000,-

Scenario 3: € 6.000.000,-

Scenariokeuze van college

De uitkomsten laten zien dat de kapitaallasten over de eerstkomende 20 jaar hoger liggen naarmate eerder wordt overgegaan tot aanleg van de VRI-oplossing. Financieel gesproken weegt een gedeeltelijke desinvestering voor een turborotonde op tegen een hoge aanvangsinvestering voor de VRI.

Wij stellen u daarom voor pas over te gaan tot aanleg van de VRI als daar verkeerskundig aanleiding toe is, naar verwachting tussen 2020 en 2025 (tussen scenario 2 en 3 in).

Ad.4 Technische wijziging in de allonge

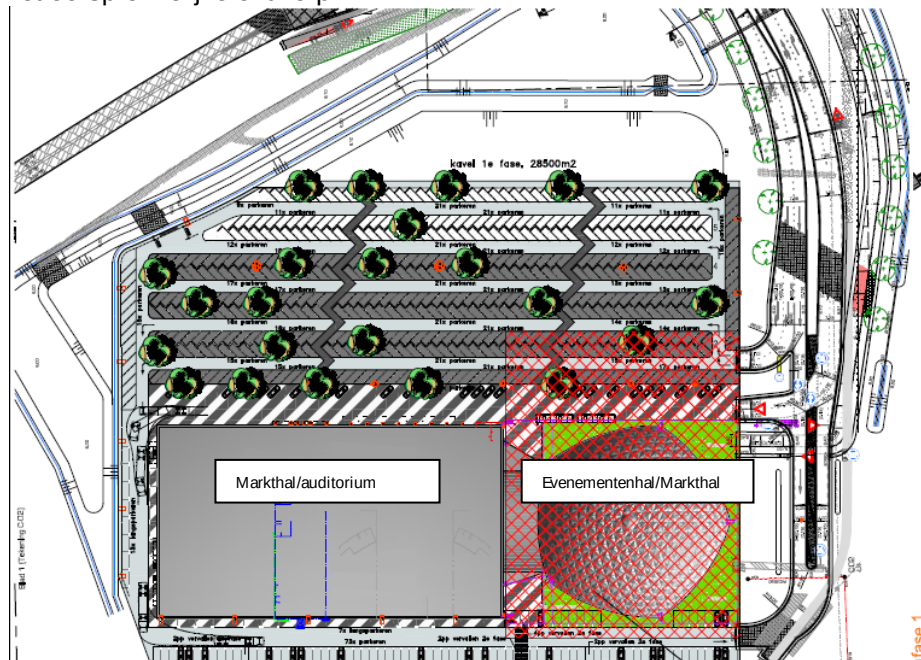
Het nieuwe ontwerp, zoals de heer Kruft dat in december 2010 aan de gemeente heeft voorgelegd, kent een gewijzigde ruimtelijke indeling. Het ontwerp is 180 graden gedraaid ten opzichte van hoe het oorspronkelijk op het verkochte perceel was gelegen.

Als gevolg van deze gewijzigde ruimtelijke indeling was een technische wijziging, ten opzichte van het onderdeel waarop erfpacht ligt, noodzakelijk. In de artikelen 1 en 2 van de Aanvulling op de Koopovereenkomst d.d. 6 oktober 2009 zijn de benamingen van de te bouwen onderdelen in lijn gebracht met het nieuwe ontwerp en de ruimtelijke indeling daarvan.

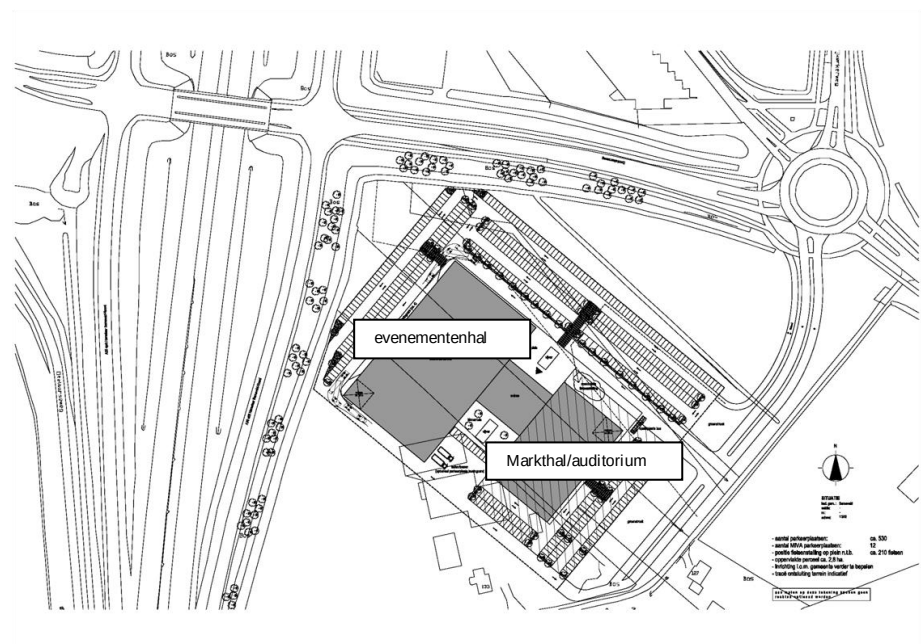
Inhoudelijk betekent dit dat de evenementenhal (ca. 3.200 m²), die nu op erfpachtgrond staat, mede wordt gebruikt als markthal. Daarmee wordt, ondanks de technische wijziging in de allonge, voldaan aan de afspraak uit de Koopovereenkomst uit 2009 dat een markthal op erfpachtgrond zal worden gerealiseerd.

De ondergrond van het auditorium en de (kleinere) markthal van ca. 2.200 m² wordt verkocht.

Onderstaande afbeeldingen laten zien hoe het ontwerp uit december 2010 zich verhoudt tot het oorspronkelijke ontwerp.



Ontwerp december 2010



Ontwerp uit 2009

In hoeverre beweegt de voorgestelde besluitvorming zich binnen de kaders?

In april 2007 heeft uw raad besloten in te stemmen met de gewijzigde kaders voor het Centrumplan, wat ondermeer inhoudt dat aan de Hessenweg een nieuwe evenementenhal zal worden gerealiseerd. Daarmee heeft de raad een kaderstellend besluit genomen voor de verdere ontwikkeling.

Daarop heeft het college in 2008 besloten een niet openbare Europese aanbestedingsprocedure te starten voor de ontwikkeling en bouw van een nieuwe markthal. Op basis van een gemotiveerd advies van de selectiecommissie en onderhandelingsresultaten heeft in april 2009 het college besloten de opdracht voorlopig te gunnen aan Timo Krufft Beheer B.V., onder voorwaarde van contractvorming en dat de andere inschrijver geen bezwaren zou indienen. In de periode erna is in onderhandeling met Timo Krufft Beheer b.v. gekomen tot contractueel vastgelegde afspraken, onder voorbehoud van wensen en bedenkingen door de gemeenteraad.

Op 15 december 2009 heeft uw raad uitgesproken geen aanleiding te zien bedenkingen met betrekking tot het aangaan van de Koopovereenkomst en Akte van Levering/Erfpachtovereenkomst tussen Timo Krufft Beheer BV en de gemeente Barneveld betreffende de ontwikkeling van een evenementenhal in Thorbeckelaan-Zuid, ter kennis van het college te brengen.

De vraag of en in hoeverre de voorgestelde besluitvorming binnen de kaders blijft, heeft zich in commissievergadering toegespitst op twee onderdelen:

1. Het ontwerp van de initiatiefnemer in relatie tot de afgesproken bouwmogelijkheden in de koopovereenkomst (aantal m²).
2. De geboden koopoptie voor een 2^e fase (Koopovereenkomst optie fase 2).

Ad.1

Het is juist dat het nieuwe ontwerp qua ruimtelijke indeling binnen het te verkopen perceel is gewijzigd en is verplaatst op het te verkopen perceel (zie ook punt 4).

In de onderstaande tabel is weergegeven wat de afgesproken m² bruto vloeroppervlakte (bvo's) zijn in de koopovereenkomst en het aantal m² bvo dat nu is opgenomen in het ontwerp en die door het bestemmingsplan met een bouwvlak wordt mogelijk gemaakt.

	Koopovereenkomst	Ontwerp
Erpachtdeel	Markthal met bovenliggende auditorium van minimaal 3.500 m ² op 7.000 m ² grondopp.	Evenementenhal/markthal van ca. 3.200 m ² op 7.000 m ² grondopp.
Koopdeel	Evenementenhal op 21.000 m ² grondopp.	Markthal met auditorium op 21.663 m ² grondopp.

Het bovenstaande geeft naar onze mening aan dat qua vloeroppervlak het ontwerp nagenoeg past binnen het kader. Weliswaar is het totaal gerealiseerde vloeroppervlak op erfpacht iets kleiner geworden, maar dat is het gevolg van de verplaatsing van het auditorium. Het vloeroppervlak van de evenementenhal/markthal op erfpacht is in het nieuwe ontwerp juist vergroot.

Het aantal m² te verkopen grondoppervlak is enigszins verhoogd, als uitkomst van een onderhandeling met de initiatiefnemer over de waterberging (zie de Aanvulling/wijziging op de Koopovereenkomst).

Wij hechten eraan te zeggen dat voor wat betreft de Uitnodiging tot Inschrijving (onderdeel van de Koopovereenkomst) de initiatiefnemer heeft ingeschreven op de eis dat een evenementenhal met aanvullende voorzieningen van minimaal 3.500 vierkante meter wordt gerealiseerd. Met een markthal van ca. 2.200 m² en een evenementenhal/markthal van ca. 3.200 m² is ook hier in onze ogen dus geen sprake van een afwijking.

Ad.2

Het onderdeel waarop het nieuwe plan wel buiten de gestelde kaders treedt, is de door initiatiefnemer toegevoegde tweede fase en de daarvoor benodigde aankoop van extra gronden.

Hiervan hebben wij geconcludeerd dat dit onderdeel van het nieuwe plan wel degelijk uitvoering verdient en gelet hierop hebben wij de onderhavige Koopoptieovereenkomst aan uw raad voorgelegd voor wensen en bedenkingen.

Fase 2 kent in het bestemmingsplan dezelfde bestemming als fase 1 (Cultuur en ontspanning, specificatie evenementenhal). Deze bestemming past binnen de kaders van de structuurvisies sinds 2005.

Het nieuwe ontwerp/plan van Krufit uit december 2010 past derhalve op één onderdeel na (fase 2) binnen de geformuleerde uitgangspunten zoals overeengekomen in de Koopovereenkomst 6 oktober 2009 en zoals gesteld in de Uitnodiging tot Inschrijving (aanbestedingsprocedure). Tevens hebben wij uitvoering kunnen geven aan uw besluit uit 2007 om een evenementenhal te ontwikkelen.

Ten slotte

De realisering van de Midden Nederland Hallen in het algemeen en de rol van de gemeente in het bijzonder is een complexe materie. Wij begrijpen dat goed. Het is daarom ook belangrijk dat wij – u en wij – over transparante en eenduidige informatie beschikken en die informatie met elkaar delen. In deze memo hebben wij geprobeerd zo volledig mogelijk antwoord te geven op de door u in de commissie gestelde vragen. Wij zien uit naar de bespreking van de voorstellen met uw raad.

Met vriendelijke groet,

Drs. D. Bakhuizen
Secretaris

Dr. J.W.A. van Dijk
Burgemeester