

## Raadsvoorstel

**Registratiekenmerk:** 283456  
**Datum raadsvergadering:** 15 juni 2017  
**Portefeuillehouder:** A. Dragt

**Onderwerp:** Vaststellen BIE-grex, gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'De Buitenplaats' en beeldkwaliteitsplan.

### Voorstel

Het college stelt u voor:

1. De bestemming van De Buitenplaats te veranderen van kantorenlocatie naar een hoogwaardig bedrijventerrein;
2. Hiertoe de gronden van de locatie de Buitenplaats te activeren door de 'Bouwgrond in exploitatie' (BIE-grex) vast te stellen en hiermee het kostenverhaal te regelen;
3. Een verliesvoorziening te treffen van ca. € 1.060.000 ter grootte van het verwachte negatieve resultaat van -/- € 1.060.000;
4. De verliesvoorziening te dekken middels een bedrag van € 1.500.000 gelabeld in de Algemene Reserve van het Grondbedrijf (ARG). Hiermee valt ca. € 440.000 vrij ten gunste van het weerstandvermogen van de gemeente Leusden;
5. De nota zienswijzen voor het bestemmingsplan 'De Buitenplaats' en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
7. Het bestemmingsplan 'De Buitenplaats' en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de nota zienswijzen.

### Aanleiding

Het geldende bestemmingsplan kan niet gerealiseerd worden. De kantorenbestemming met daaromheen enkele woon-werkkavels, komt niet tot ontwikkeling vanwege onvoldoende vraag uit de markt. Er is nagedacht over een andere invulling van De Buitenplaats. Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Nu is de volgende stap de raad om vaststelling van het bestemmingsplan te vragen.

### Doel / Effect

De vaststelling van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de BIE-grex, is erop gericht hoogwaardige bedrijven een plek te bieden op de Buitenplaats.

### Argumenten

*1.1 De vigerende bestemming is niet op korte termijn haalbaar.*

In 2012 is het bestemmingsplan 't Spieghel-Buitenplaats vastgesteld en inwerking getreden. Vanaf dat moment kon de grond worden uitgegeven voor de realisatie van kantoren en enkele woon-werkkavels aan de rand van het kantorenpark. De vraag uit de markt voor deze functies blijkt niet aanwezig te zijn. De omvang van de leegstand van kantorenpanden is hier

het meest debet aan. Het geldende bestemmingsplan is dus niet meer in staat om een ontwikkeling van de gronden tot stand te brengen.

### *1.2 Het provinciale inpassingsplan leidt tot de bestemming groen*

De provincie Utrecht is actief bezig om door middel van een Provinciaal Inpassingsplan kantoorbestemmingen weg te stemmen. De Buitenplaats is één van de locaties die in dit plan zijn opgenomen. Als het PIP tot uitvoer wordt gebracht dan krijgt De Buitenplaats de bestemming groen. Als tijdig een bestemmingsplan met een andere bestemming vast gesteld wordt en onherroepelijk is, dan neemt de provincie die bestemming over.

### *1.3 Hoogwaardig bedrijventerrein is reëel alternatief*

De invulling van De Buitenplaats als hoogwaardig bedrijventerrein, sluit aan op een markt vraag en past zich ruimtelijk gezien goed in de omgeving.

### *2.1 De gemeente verhaalt de door haar gemaakte kosten gedeeltelijk middels gronduitgifte.*

De gemeente is verplicht minimaal de kosten die zij maakt voor het realiseren van een bestemmingsplan te verhalen. Dat gebeurt in het geval van de Buitenplaats door uitgifte van grond. Daartoe is het echter noodzakelijk de grond in exploitatie te nemen en de grondexploitatie administratief om te zetten van Materiële Vaste Activa (MVA) naar Bouwgrond In Exploitatie (BIE).

### *3.1 Conform het Besluit Begroting en Verantwoording dient een verlies te worden genomen op het moment dat het zich aandient.*

De huidige verwachting is dat de grondexploitatie De Buitenplaats na realisatie een tekort van € 1.060.000 zal kennen. Onderdeel van dit geprognosticeerde saldo negatief is een kostenpost die is opgenomen van € 300.000. Dit bedrag is in de grondexploitatie opgenomen om, indien dat nodig mocht blijken te zijn, een bouwclaim die op het gebied lag mee af te kopen. Het verstrekken van deze bouwclaim was onderdeel van de aankoop van het laatste benodigde perceel in De Buitenplaats. Om dit bedrag af te dekken is het noodzakelijk een voorziening te treffen.

### *4.1 Het gelabelde bedrag in de ARG van € 1.500.000 valt gedeeltelijk vrij.*

Door het vaststellen van de BIE-grex valt het in de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) gelabelde bedrag voor marktrisico De Buitenplaats van € 1.500.000 vrij. Hiervan is € 1.060.000 benodigd om te fungeren als dekking van de verliesvoorziening. Het restant van ca. € 440.000 valt vrij ten gunste van de Algemene Reserve van het grondbedrijf.

In onderstaande tabel is dit nader uiteengezet.

Tabel 1: resultaten BIE-grex De Buitenplaats in relatie tot ARG.

<b>De Buitenplaats, resultaten per 1-1-2017</b>	<b>in €</b>
Resultaat op netto contante waarde per 1-1-2017	€ -1.060.000
Benodigde verliesvoorziening	€ 1.060.000
Algemene Reserve Grondbedrijf: marktrisico De Buitenplaats	€ 1.500.000
Onttrekking t.b.v. verliesvoorziening:	€ 1.060.000
Resterend bedrag Algemene Reserve Grondbedrijf	€ 440.000

*5.1 De nota zienswijzen is het resultaat van een zorgvuldige belangenafweging.*

In de periode van ter inzagelegging zijn tien zienswijzen ingediend en zijn er nog ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan gedaan. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk voor beoordeling. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen sluit het beste aan bij het doel van het bestemmingsplan; ruimte bieden voor hoogwaardige bedrijven. Daarbij is ook expliciet rekening gehouden met de belangen van omwonenden die langs de Ursulineweg wonen. Er is ook specifiek gekeken naar de inpasbaarheid van de bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein in relatie tot de omliggende woningen. Er is daarbij bijvoorbeeld gekeken naar het creëren van voldoende ruimte tussen het bedrijventerrein en de omliggende woningen waarbij die ruimte met voldoende water en groenvoorzieningen worden ingericht.

*6.1 Exploitatieplan is niet benodigd door verhaal kosten middels gronduitgifte.*

De exploitatiekosten zijn verwerkt in de grondprijs van de Buitenplaats. Aangezien de kosten voor dit plan worden verhaald door middel van de gronduitgifte is het niet vereist om een exploitatieplan vast te stellen.

*7.1 De aanpassingen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn gedaan op grond van een zorgvuldige afweging.*

Enkele punten uit de zienswijzen zijn aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Bij die aanpassingen heeft opnieuw een belangenafweging plaatsgevonden waarbij ook specifiek rekening is gehouden met de inpasbaarheid van de bedrijfsbebouwing in de omgeving.

**Tegenargument/Alternatieve scenario's**

Het uitblijven van een ontwikkeling van de Buitenplaats, leidt tot een groenbestemming. Dit is namelijk de bestemming die vanuit het Provinciaal Inpassingsplan (PIP) aan de gronden wordt gegeven. Deze invulling past niet in de visie bedrijventerreinen. De invulling van de Buitenplaats met hoogwaardige bedrijvigheid is dan ook het meest optimaal en goed inpasbaar.

**Risico's**

Bij het niet tijdig vaststellen van het bestemmingsplan De Buitenplaats met functie hoogwaardig bedrijventerrein en bijbehorend Financieel Raamwerk treedt PIP in werking. Dit heeft tot gevolg dat de huidige bestemming met kantoren vervalt ten voordele van de functie groen. Gevolg hiervan is dat geen € 440.000 ten gunste van het weerstandsvermogen van de gemeente Leusden vrijvalt.

Wanneer het PIP in werking is getreden dient de gemeente de locatie af te waarderen naar agrarische waarde van ca. € 200.000 (4,0 ha grond). De huidige boekwaarde van de locatie bedraagt ca. € 3.700.000. Dit betreft hiermee een afwaardering van ca. -/- € 3.500.000 negatief. Aangezien € 1.500.000 in de ARG is gealloceerd voor de Buitenplaats betekent dit een verslechtering ten opzichte van bovengenoemde situatie met € 2.440.000.

Tabel 2: gevolgen bij afwaardering naar agrarische waarde.

<b>De Buitenplaats, resultaten per 1-1-2017</b>	<b>in €</b>
Boekwaarde bij agrarische bestemming	€ 200.000
Huidige boekwaarde	€ 3.700.000
Benodigde afwaardering	€ -3.500.000
Algemene Reserve Grondbedrijf: marktrisico De Buitenplaats	€ 1.500.000
Totaal verlies bij afwaardering naar agrarische bestemming	€ -2.000.000
Resterend bedrag Algemene Reserve Grondbedrijf	€ 440.000
Verschil verlies afwaardering t.o.v. vast te stellen BIE-grex	€ -2.440.000

### **Plan van aanpak/Tijdsplanning**

Begin augustus 2017 kan het bestemmingsplan na een beroepstermijn van zes weken in werking zijn getreden. In dat geval zal de provincie haar PIP aanpassen aan dit nieuwe bestemmingsplan. Daardoor krijgen de gronden van de Buitenplaats geen groenbestemming en kan de gemeente de eerste gronden van de Buitenplaats eind 2017 uitgeven en ontwikkelen als hoogwaardig bedrijventerrein. De overige gronden worden naar verwachting in de drie daaropvolgende jaren uitgegeven, waarmee eind 2020 de laatste gronden zijn verkocht. Eind 2021 kan het project en daarmee de BIE-grex worden afgesloten.

### **Bijlage(n)**

1. Nota zienswijzen (283616)
2. Ontwerp bestemmingsplan (Bijlagenboek 283634, Verbeelding 283637, Toelichting & Regels 283638)
3. Ontwerp Beeldkwaliteitsplan (283632)
4. Financieel Raamwerk de Buitenplaats (BIE-grex) (283624)

**Het college van de gemeente Leusden,**

**E.D. Luchtenburg**  
directeur-secretaris

**M. Horselenberg**  
burgemeester

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Leusden;

Besluit op basis van het voorstel van het college van 09 mei 2017, nummer: 283434

### **b e s l u i t :**

1. De bestemming van De Buitenplaats te veranderen van kantorenlocatie naar een hoogwaardig bedrijventerrein.
2. Hiertoe de gronden van de locatie de Buitenplaats te activeren door de 'Bouwgrond in exploitatie' (BIE-grex) vast te stellen en hiermee het kostenverhaal te regelen;
3. Een verliesvoorziening te treffen van ca. € 1.060.000 ter grootte van het verwachte negatieve resultaat van +/- € 1.060.000;
4. De verliesvoorziening te dekken middels een bedrag van € 1.500.000 gelabeld in de Algemene Reserve van het Grondbedrijf (ARG). Hiermee valt ca. € 440.000 vrij ten gunste van het weerstandvermogen van de gemeente Leusden;
5. De nota zienswijzen voor het bestemmingsplan 'De Buitenplaats' en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
7. Het bestemmingsplan 'De Buitenplaats' en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de nota zienswijzen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente  
Leusden in zijn openbare vergadering van 15 juni 2017

**I. Schutte – Van der Schans**  
griffier

**M. Horselenberg**  
voorzitter