



**Indiener:** College van burgemeester en wethouders

**Datum:** 24 november 2020

**Portefeuillehouder(s):** Wethouders Noorthoek en Bolderdijk

**Portefeuille(s):** Economische zaken en grondexploitaties

**Contactpersoon:** P. Palm

**Tel.nr.:** gnn

**E-mailadres:** palm.p@woerden.nl

---

## Onderwerp:

Vaststelling grondexploitaties ontwikkeling schuifruimte

---

## Samenvatting:

Het college stelt voor om de grondexploitaties vast te stellen voor de uitwerking en ontwikkeling van de locaties Burgemeester van Zwietenweg in Woerden en de locatie Putkop in Harmelen. Hiermee stelt de raad budgetten beschikbaar om de locaties te ontwikkelen tot nieuw bedrijventerrein ten behoeve van schuifruimte, e.e.a. op de voet van de Eindrapportage Haalbaarheidsonderzoek Schuifruimte van 7 oktober 2020.

---

## Gevraagd besluit:

1. Stel de grondexploitaties vast voor de uitwerking en ontwikkeling van:
  - a) de schuifruimtelocatie Burgemeester van Zwietenweg in Woerden, en;
  - b) de schuifruimtelocatie Putkop in Harmelen;
2. Stel de in de grondexploitaties opgenomen budgetten hiervoor beschikbaar;
3. Stel voor de grondexploitatie Burgemeester van Zwietenweg een verliesvoorziening vast ter grootte van het in de grondexploitatie geprognosticeerde resultaat op eindwaarde.

---

## Inleiding

### Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

In februari 2018 heeft de raad het Programma Herstructurering Bedrijventerreinen (2018-2030) vastgesteld. Het programma voorziet in het herstructureren van bestaande bedrijventerreinen in combinatie met nieuw bedrijventerrein (schuifruimte) om bedrijven die groeien voor Woerden te behouden en voor kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijventerreinen via doorstroming. Inmiddels zijn herstructureringsprocessen gestart op de bedrijventerreinen Barwoutswaarder in Woerden en Nijverheidsweg in Kamerik.

In maart 2019 heeft de raad vijf locaties aangewezen om op haalbaarheid te onderzoeken. Een tussenstand van het onderzoek is in november 2019 gepubliceerd in de Tussenrapportage Haalbaarheidsonderzoek Schuifruimte van 21 september 2019.

Op 24 november 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Eindrapportage Haalbaarheidsonderzoek Schuifruimte' van 7 oktober 2020 vastgesteld en besloten de onderzoekslocaties Burgemeester van Zwietenweg in Woerden en Putkop in Harmelen aan de gemeenteraad voor stellen ten behoeve van de ontwikkeling van schuifruimte.

Om de aanleg van een bedrijventerrein ter hand te nemen is het vaststellen van een grondexploitatie een passende figuur. Het biedt een financieel kader waarbinnen de ontwikkeling gerealiseerd moet worden en een boekhoudkundig kader waarin gemaakte kosten kunnen worden geactiveerd als boekwaarde. Daardoor verandert de netto-vermogenspositie van de gemeente niet. Het vaststellen van een grondexploitatie is in lijn met het BBV.

Uiteraard kan het voorliggende raadsbesluit alleen genomen worden indien en voor zover de raad de twee genoemde onderzoekslocaties heeft gehandhaafd voor uitwerking en ontwikkeling van schuifruimte en het bijbehorende raadsbesluit heeft genomen (corsanummer 20R.00812).

Een grondexploitatie bevat financiële gegevens waarvan geldt dat, indien zij in de openbaarheid komen, het de financieel belangen van de gemeente kan schaden. Te denken valt aan bedragen voor inkoop van goederen en diensten. Het is daarom gebruikelijk dat grondexploitaties in een geheime raadsvergadering worden besproken en worden vastgesteld. Dit raadsvoorstel is daarom losgekoppeld van het raadsvoorstel handhaving locaties voor verdere uitwerking en ontwikkeling schuifruimte (corsanummer 20R.00811).

---

## **Participatieproces**

### **Hoe is dit voorstel tot stand gekomen**

De grondexploitaties zijn door de werkgroep schuifruimte opgesteld waarbij diverse adviezen zijn ingewonnen en onderzoeken zijn verricht. Het proces dat heeft geleid tot een keuze voor handhaving van de genoemde twee locaties omvatte een uitgebreid participatieproces met de samenleving, ondernemersverenigingen, omwonenden en de provincie Utrecht. In het betreffende raadsvoorstel (corsanummer 20R.00881) wordt dit proces uitgebreid beschreven.

---

### **Wat willen we bereiken?**

Het kunnen beschikken over bouwrijpe bedrijfsgrond om te verkopen aan lokale ondernemers die niet verder kunnen groeien op hun huidige vestigingslocatie, als middel voor behoud van werkgelegenheid voor de gemeente en voor kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijventerreinen door doorstroming en herontwikkeling van achterlaatlocaties.

Nu beschikt de gemeente niet over grond en kan zij ondernemers die willen groeien niets bieden. De bestaande bedrijventerreinen zijn te vol en sommige terreinen verouderd. Daar komt bij dat door mogelijke transformatieprocessen van delen van bedrijventerreinen naar woningbouw (bijvoorbeeld op Honthorst of Barwoutswaarder) de druk nog groter zal worden.

Indien de gemeente zelf beschikt over grond kan zij bedrijfsverhuizingen registreren en afspraken maken over achterlaatlocaties. Dat past bij de doelstelling uit het Programma Herstructurering Bedrijventerreinen: het juiste bedrijf op de juiste plek op een toekomstbestendige locatie.

### **Wat gaan we daarvoor doen?**

De locaties tot ontwikkeling brengen door de benodigde gronden aan te kopen en een bestemmingsplan in procedure te brengen en vast te laten stellen. Om de grond bouwrijp en met passende bestemming volgens het economische beleid aan ondernemers uit te kunnen geven.

---

## **Argumenten**

### *1.1 Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein vraagt een grondexploitatie.*

De haalbaarheid van de beide locaties is in de eindrapportage onderbouwd en er zijn een groot aantal onderzoeken uitgevoerd. Hieruit zijn geen knelpunten naar voren gekomen die realisatie op voorhand belemmeren. Met de verdere uitwerking, het aankopen van de benodigde gronden en met het realiseren van een nieuw bestemmingsplan is een grondexploitatie de passende figuur.

### *2.1 Een grondexploitatie stelt de benodigde ontwikkelingsbudgetten beschikbaar.*

In het kader van het haalbaarheidsonderzoek naar schuifruimte zijn veel onderzoeken uitgevoerd

die gewoonlijk uit een door de raad ter beschikking gesteld voorbereidingsbudget worden bekostigd dan wel uit een door de raad vastgestelde grondexploitatie. Denk aan onderzoeken op gebied van milieu, verkeer, stedenbouwkundig ontwerp, etc. Bij een voorbereidingsbudget worden de gemaakte voorbereidingskosten dan later geactiveerd binnen de vast te stellen grondexploitatie. Het haalbaarheidsonderzoek naar schuifruimte is echter bekostigd uit het budget van het Programma Herstructurering Bedrijventerreinen dat ook bedoeld is voor de herstructureringsopgave die er ligt voor de bestaande bedrijventerreinen. Het is daarom gepast om voor de locaties die voor schuifruimte worden ontwikkeld nu grondexploitaties vast te stellen en de in de grondexploitaties opgenomen budgetten hiervoor ter beschikking te stellen.

### *3.1 Een verliesvoorziening doet recht aan de complexiteit van het project.*

Ontwikkeling van schuifruimte op de onderzoekslocatie Burgemeester van Zwietenweg is een complex project met een hoger risicoprofiel dan gebruikelijk. De complexiteit zit in de aanwezigheid van enkele belangrijke belangenhouders, waarvan medewerking nodig is en die zich niet door de gemeente laten aansturen, zoals de provincie Utrecht en de Gasunie, alsmede in een complexe grondvererving van een intensief veeteeltbedrijf. Indien die risico's zich voordoen ligt het gevolg vooral in vertraging en de daarmee samenhangende vertragingskosten. Het zorgvuldigheidsbeginsel vraagt risico's goed in te schatten en binnen de grondexploitatie daarvoor dekking te zoeken. Dit leidt tot een beperkt verlies op eindwaarde in de grondexploitatie van de Burgemeester van Zwietenweg. De gemeente is verplicht hiervoor een verliesvoorziening te treffen. De inzet zal gericht zijn op het alsnog sluitend krijgen van de grondexploitatie. Stevige projectaansturing kan het proces versnellen en er liggen enkele optimalisatiemogelijkheden die bestudeerd zullen worden.

---

## **Kanttekeningen, risico's en alternatieven**

### *1.1 De procesrisico's van de onderzoekslocaties zijn voldoende beheersbaar.*

De Eindrapportage Haalbaarheidsonderzoek Schuifruimte van 7 oktober 2020 stelt dat de haalbaarheid van locaties Burgemeester van Zwietenweg en Putkop Harmelen onderbouwd is. Als er zich op gebied van milieu knelpunten voordoen, kunnen die naar verwachting met maatregelen of met investeringen worden opgelost.

Aan de opbrengstenkant is de verwachting dat de huidige economische omstandigheden als gevolg van Covid-19 kunnen leiden tot korte termijn vraaguitval maar uiteindelijk niet tot een veel lagere ruimtebehoefte of lagere uitgifteprijs. De aanwezige, robuuste onderbouwing van de ruimtebehoefte, de schaarste aan bouwgrond voor ondernemers in de gemeente en de aanwezigheid van belangrijke sectoren in de Woerdense economie die vooralsnog minder effecten hebben van Covid-19 (zoals handel en maakindustrie) spelen hierbij een rol.

### *1.2 Faciliterend versus actief grondbeleid.*

Bij faciliterend grondbeleid maakt de gemeente het mogelijk dat private partijen voor hun rekening en risico de gewenste bestemming realiseren. De gemeente loopt dan geen of beperkt risico en kan dan met publiekrechtelijke middelen sturen. Anders dan bij woningbouw zijn er in Nederland geen gebiedsontwikkelaars actief die voor eigen rekening en risico bedrijventerreinen aanleggen. De kleine marges zullen hierbij een rol spelen, als ook de traditie dat bedrijventerreinen in Nederland door gemeenten worden aangelegd, soms in een publiek private samenwerking. Als een of enkele ondernemers hun grond of panden willen ontwikkelen speelt daar zoveel (financieel) eigenbelang dat de gemeente snel achter het net vist om haar publiek belang gerealiseerd te krijgen, bijvoorbeeld de gewenste uitplaatsing van een bepaald bedrijf. Private ontwikkeling bij de doelen die de gemeente zich heeft gesteld is geen optie. Bij een kwalitatief goed plan, een zorgvuldig bepaalde omvang en enige schaarste in de regio zijn de risico's op lange termijn van actief grondbeleid voor een overheid beperkt.

### *1.3 Actief economisch beleid*

Actief grondbeleid waarbij de gemeente voor eigen rekening en risico investeert vraagt ook een actief economisch beleid dat aangeeft wat de gemeente wil bereiken. Dat beleid is voorhanden. Met het Programma Herstructurering Bedrijventerreinen (2018-2030) heeft de raad de basis voor dat economisch beleid al gelegd: grond inzetten mede als middel om verouderde bedrijventerreinen te kunnen herstructureren. Daarmee wordt actief grondbeleid gerechtvaardigd.

### *1.4 Grondexploitatie is niet zonder risico.*

Ook als duidelijkheid bestaat over de haalbaarheid van het plan is een ruimtelijke ontwikkeling niet zonder risico. Ingeval van actieve grondpolitiek, zoals hier voorgesteld, is dit risico materieel.

Ook bij een neutraal of positief grondexploitatie resultaat. Voorgefinancierde investeringen worden immers pas op termijn terugverdiend met de opbrengsten uit gronduitgifte. In deze periode kunnen de situatie en (economische) omstandigheden waaronder gronduitgifte moet plaatshebben wijzigen.

### *1.5 Winstneming*

De provincie heeft als voorwaarde voor de ontwikkeling van schuifruimte gesteld dat de gemeente daadwerkelijk haar bestaande bedrijventerreinen herstructureert. Dat zijn complexe processen waarbij kostbare ruimtelijke ingrepen benodigd zijn die vaak onrendabel zijn en lastig te financieren. Het is daarom gebruikelijk om de winst die behaald wordt met uitbreiding ten goede te laten komen aan verbetering van bestaande terreinen. Dit is echter niet in lijn met het vigerende financieel beleid; de Notitie Financiële sturing, de Motie Grip op geldstromen grondexploitaties en de kaders uit de begroting geven aan dat winsten in de Algemene Reserve Grondbedrijf moeten worden gestort. Voorgesteld wordt om van dit beleid niet af te wijken.

---

## **Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit**

De verwachte resultaten geprognosticeerd op eindwaarde en de te aanvaarden financieringslast staan vermeld in de bijlagen Grondexploitatie Burgemeester van Zwietenweg (corsanummer 20.018575) en Grondexploitatie Putkop Harmelen (corsanummer 20.18576).

Het te verwachten positieve resultaat op de locatie Putkop Harmelen dekt het te verwachten negatieve resultaat op de locatie Burgemeester van Zwietenweg. Dat betekent dat de totale ontwikkeling van samen 8,9 hectare schuifruimte naar verwachting budgetneutraal kan plaatsvinden. De te maken kosten worden gedekt door uitgifte en verkoop van grond in bouwrijpe staat en met een bedrijfsbestemming aan ondernemers.

Ontwikkeling van Putkop Harmelen en Burgemeester van Zwietenweg leidt tot circa 500 arbeidsplaatsen en een jaarlijkse OZB-opbrengst van circa € 300.000,-.

---

## **Communicatie**

Over dit onderwerp vindt geen andere communicatie plaats anders dan het gegeven dat er grondexploitaties door de raad vertrouwelijk zijn vastgesteld. De communicatie over de twee locaties vindt plaats op de voet van het raadsvoorstel tot handhaving van locaties voor uitwerking en ontwikkeling van schuifruimte (Corsanummer 20R.00881).

## **Vervolgproces**

Na aanwijzing van de twee onderzoekslocaties en vaststelling van de twee grondexploitaties zal er een projectteam worden geformeerd die de uitwerking gaat oppakken. Dit betreft onder meer:

- Het opstarten van een participatieproces met direct omwonenden;
- Het opstarten van grondverwervingsgesprekken met grondeigenaren;
- Het uitwerken van het stedenbouwkundig plan en het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan;
- Het opstellen van uitgiftebeleid.

---

## **Bevoegdheid raad:**

Artikel 189 van de Gemeentewet.

---

## **Bijlagen:**

- Grondexploitatie locatie Burgemeester van Zwietenweg, corsanummer 20.018575 - GEHEIM
- Grondexploitatie locatie Putkop Harmelen, corsanummer 20.018576 - GEHEIM

Het college van burgemeester en wethouders,



Drs. M.H.Brander  
Gemeentesecretaris (wnd.)



V.J.H. Molkenboer  
Burgemeester



**Onderwerp:** Vaststelling grondexploitaties ontwikkeling schuifruimte

---

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 24 november 2020 van:  
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

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

1. De grondexploitaties vast te stellen voor de uitwerking en ontwikkeling van:
  - a) de schuifruimtelocatie Burgemeester van Zwietenweg in Woerden, en;
  - b) de schuifruimtelocatie Putkop in Harmelen;
2. De in de grondexploitaties opgenomen budgetten hiervoor beschikbaar te stellen.
3. De voor de grondexploitatie Burgemeester van Zwietenweg benodigde verliesvoorziening ter grootte van het in de exploitatiebegroting geprognosticeerde resultaat op eindwaarde vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn  
openbare vergadering, gehouden op

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer

---