

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 25 juni 2015
Volgnummer : 12

Onderwerp: : Kaderstelling voor de herontwikkeling van de huispercelen van de door de provincie voor de integrale gebiedsontwikkeling Engbergen aangekochte boerderijen Marmelhorstweg 1 en 3 en Grensweg 9/9a te Voorst

Voorgestelde beslissing:

1. Instemmen met het voorliggende ontwikkelkader/Publiek Programma van Eisen voor de zorgontwikkellocatie Engbergen.

Aanleiding

In het kader van het gebiedsproces Engbergen – onderdeel van het Provinciaal Meerjaren Programma Landelijk Gebied - heeft het Bureau Beheer Landbouwgronden ten laste van de provincie enkele jaren geleden de in een cluster bijeen gelegen agrarische bedrijven Marmelhorstweg 1 en 3 en Grensweg 9/9a te Voorst aangekocht. Door deze aankoop kon de oorspronkelijk bij deze bedrijven behorende landbouwgrond worden ingezet in de integrale gebiedsontwikkeling Engbergen. Een belangrijke stap in die ontwikkeling voor de functies landbouw, natuur, recreatie en water. Bovendien werd met die aankoop ook het nodige perspectief geopend op een ruimtelijke kwaliteitsslag in de buurtschap Voorst ten aanzien van de op de betreffende agrarische bouwpercelen resterende agrarische bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen.

In eerste instantie is voor de agrarische bouwpercelen ingezet op een herontwikkeling voor wonen en in een schetsdag onderzocht wat de mogelijkheden van de locatie zijn binnen de ruimtelijke kaders en het gewenste ambitieniveau. Dit met inachtneming van de van provinciale zijde in uitzicht gestelde extra beleidsruimte boven de reguliere normering van het functieveranderingsbeleid. In de praktijk werd echter gaandeweg duidelijk dat er nagenoeg geen markt meer is voor nieuwbouw in het buitengebied en dat aldus mede gelet op de krimpproblematiek, in het gemeentelijk woningbouwprogramma in de bestaande nieuwbouwcapaciteit in het buitengebied geen toevoeging meer wenselijk is.

Tegen deze achtergrond is gezocht naar een andere, binnen de gebiedsvisie Engbergen en het wensbeeld van gemeente en provincie passende en ook kansrijke ontwikkeling. Uit een door de Dienst Landelijk Gebied van het Ministerie van Economische Zaken uitgevoerde marktverkenning is vervolgens belangstelling vanuit de zorg naar voren gekomen. Dat heeft geresulteerd in een gezamenlijke uitwerking door gemeente, provincie, waterschap en DLG van de eisen en voorwaarden die aan een ontwikkeling in de zorg op deze locatie dienen te worden gesteld. Dit in de vorm van een zogenoemd ontwikkelkader ofwel Publiek Programma van Eisen zorgontwikkellocatie Engbergen.

Dit ontwikkelkader kent de volgende hoofdlijnen, die in het Publiek Programma in detail zijn uitgewerkt::

- Sloop van alle bebouwing, herbestemming nieuwbouw binnen de aangewezen zoekruimtes
- Behoud open ruimte aan de Aa-Strang, versterking van de informele groenstructuur
- Aanleg ecologische stapsteen Winde in de vorm van rietoever langs Aa-Strang
- Verplaatsing inritten Marmelhorstweg naar de Grensweg uit oogpunt van verkeersveiligheid
- Inpassing van een recreatieve route in aansluiting op bestaand en toekomstig fietsnetwerk.

Het bestuur van Belangenvereniging Breedenbroek – Voorst is in eerste instantie op 10 februari 2014 geïnformeerd over de hoofdlijnen, waarna vervolgoverleg met de belangenvereniging en omwonenden heeft plaatsgevonden op 11 maart, 4 juni en 6 oktober 2014. Betrokkenen onderkennen het belang van herontwikkeling en stemmen in hoofdlijnen in met het ruimtelijk plaatje. Daarbij zijn reserves kenbaar gemaakt ten aanzien van de reikwijdte van de bestemming “Maatschappelijk” (waar Zorg onder valt) . Daaraan wordt voor zoveel mogelijk tegemoet gekomen door het opnemen van de nadere bestemming “Zorg” met een gerichte classificatie, onder uitsluiting van vormen van opvang/huisvesting die door betrokkenen als niet aanvaardbaar zijn aangemerkt.

De insteek van de provincie als eigenaar is om op basis van het Publiek Programma van Eisen via een openbare inschrijving te komen tot verkoop van de locatie. Geïnteresseerden kunnen een plan voor ontwikkeling indienen bij een notaris met daarbij een geboden prijs, waarna door verkoper en gemeente zal worden getoetst of de ingediende plannen in het vastgestelde ontwikkelingskader passen. Nadat de koper is bepaald zal vervolgens de bestemmingsplanwijziging voor de uiteindelijke ontwikkeling in procedure worden gebracht.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Kaderstelling voor de herontwikkeling c.q. bebouwing, terreininrichting en ontsluiting van de te slopen voormalige agrarische locaties Marmelhorstweg 1 en 3 en Grensweg 9/9a te Voorst, in het kader van het gebiedsproces Engbergen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 De beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering op de betreffende locaties noopt tot herontwikkeling.

De agrarische bedrijven Marmelhorstweg 1 en 3 en Grensweg 9/9a zijn in het kader van het gebiedsproces Engbergen aangekocht door de provincie. De bijbehorende landbouwgronden zijn inmiddels ingezet voor de integrale gebiedsontwikkeling. De op de bouwpercelen resterende bedrijfsbebouwing heeft daardoor zijn functie verloren en dient met het oog op de beoogde integrale kwaliteitsverbetering in het gebied te worden gesloopt. Dit mede uit hoofde van het provinciaal grondbeleid in samenhang met een passende herontwikkeling, die uiteraard kaderstelling behoeft.

1.2 Het voorliggende ontwikkelkader sluit aan op de gebiedsvisie Engbergen.

Het ontwikkelkader is in samenspraak tussen alle betrokken overheden – gemeente, provincie, Dienst Landelijk Gebied en Waterschap – uitgewerkt en afgestemd op de integrale kwaliteitsdoelstellingen van het gebiedsproces Engbergen. Dit door o.a. de aanleg van de ecologische stapsteen Winde, de inpassing van een recreatieve route, de versterking van de informele groenstructuur, de verbetering van de verkeersveiligheid, de verdere ruimtelijke opzet en de functiewijziging van agrarisch naar een zorgconcept, passend en in verbinding met de omgeving van Engbergen, in een bebouwingsomvang van maximaal 80 % van de hoeveelheid bestaande bebouwing,

1.3 De voorgestelde aanpak is in de gegeven situatie de meest passende.

Het plangebied is in eigendom van de provincie. Vanwege het provinciale grondbeleid, dat is gericht op objectief, transparant en marktconform handelen richt de provincie zich op verkoop van de locatie via een openbare inschrijving op basis van een Publiek Programma van Eisen (het ontwikkelkader). Dit om zoveel mogelijk ruimte te laten aan investeerders voor een eigen invulling. Die procedure begint met een kennisgeving dat de locatie binnenkort te koop wordt aangeboden en het beschikbaar stellen van een zogenaamd biedboek met alle relevante informatie. Daarna wordt gelegenheid geboden voor locatiebezoeken en het inwinnen van nadere inlichtingen. Vervolgens kunnen geïnteresseerden een plan voor ontwikkeling indienen bij een notaris met een geboden prijs. Aansluitend zullen verkoper en gemeente toetsen of de ingediende plannen passen in het ontwikkelingskader en zal worden bepaald aan welke partij zal worden verkocht. Daarna zal de bestemmingsplanprocedure voor de uiteindelijke planopzet worden gestart. Binnen dit proces is van belang dat er vooraf bestuurlijk overeenstemming bestaat over het ontwikkelkader.

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga
secretaris

S.P.M. de Vreeze
wnd. burgemeester

Raadsvergadering d.d. 25 juni 2015

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- stemmen voor stemmen tegen

- aangenomen
- aangenomen met amendement
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen:
-