

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000199169
Datum:	20 januari 2025
Opsteller:	M.F. den Braven
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Selectieprocedure ontwikkeling broedplaats voor startups - Fokko Kortlanglaan 169

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen het uitgeefbare gebied van Fokko Kortlanglaan 169 te verkleinen en de bijbehorende financiële gevolgen mee te nemen bij de herziening van de grondexploitatie Groene Zoom begin 2025;
2. In te stemmen met de selectieleidraad: Broedplaats voor startups die invulling geven aan betekenisvol ondernemen, Circulaire gebiedsontwikkeling voor het perceel aan de Fokko Kortlanglaan 169;
3. Een openbare selectieprocedure te starten voor het zoeken naar een partnerschap ten behoeve van de uitgifte van het perceel Fokko Kortlanglaan 169 en daarvoor de selectieleidraad 'Broedplaats voor startups die invulling geven aan betekenisvol ondernemen, Circulaire gebiedsontwikkeling voor het perceel aan de Fokko Kortlanglaan 169' te publiceren.

Inleiding

Aanleiding

In mei 2023 heeft het college ingestemd om de locatie Fokko Kortlanglaan 169 in principe als broedplaats voor startups met een accent op circulaire economie aan te merken en daarbij de opdracht te geven om de locatie in een haalbaarheidsonderzoek verder projectmatig uit te werken.

Het haalbaarheidsonderzoek is reeds uitgevoerd met de volgende resultaten:

- Vanuit ecologisch perspectief is het mogelijk om een startup broedplaats te ontwikkelen op het zuidelijk deel van het perceel waar tot voor kort bebouwing aanwezig was. In het vervolgtraject zal nader worden ingezoomd en tijdens de planologische procedure worden bekeken of er nog vergunningen nodig zijn;
- In het nu voorliggende plan wordt circa 3044 m² bedrijfsgrond uitgegeven, terwijl in de grondexploitatie Drielanden, deelgebied Groene Zoom nog uitgegaan wordt van 9575 m² uitgeefbaar gebied. In de vertrouwelijke bijlage is de financiële consequentie voor de grondexploitatie Drielanden, deelgebied Groene Zoom inzichtelijk gemaakt;
- Ook is er gekeken naar de wijze van aanbesteden. In de selectieleidraad is er voor gekozen om met een externe partij (ontwikkelaar) een partnerschap aan te gaan;
- We zien nog steeds koppelkansen voor samenwerking en dubbelgebruik met omliggende perceel eigenaren. Dat zal ook in het vervolgtraject concreter worden gemaakt.

Aan de hand van deze resultaten is er een selectieleidraad ontwikkeld. Deze zal na goedkeuring van het college worden aangeboden aan de markt.

Kader

Het ontwikkelen van een fysieke plek voor startups is vanuit economisch perspectief belangrijk om het vestigingsklimaat van Harderwijk te verbeteren en toekomstbestendig te houden. Startups zijn de ondernemers voor de toekomst. Startup ontwikkeling staat ook beschreven in de omgevingsvisie.

Alternatieven

- De Fokko Kortlanglaan 169 ontwikkelen met 9575 m² 'commerciële' bedrijfskavels. Gevolg hiervan is dat de natuurwaarde in het geding komt en het leefgebied van de steenuil verdwijnt. Het is zeer de vraag of voor deze ontwikkeling het wettelijk belang voldoende kan worden onderbouwd op basis waarvan een ontheffing kan worden verleend. Een dergelijke ontheffing zal wel moeten voorzien in het creëren van een nieuwe geschikte habitat. Dit is een ingewikkeld en kostbaar traject;
- De Fokko Kortlanglaan 169 te ontwikkelen met 3044 m² aan vrijstaande woningbouwkavels. Deze circa vijf te ontwikkelen bouwkavels hebben een hogere grondopbrengst, kunnen gerealiseerd worden zonder het leefgebied van de steenuil aan te tasten, maar de locatie heeft een zeer matige milieugezondheidskwaliteit. Er dienen voor deze ontwikkeling kosten gemaakt te worden aan geluidwerende voorzieningen.

Beoogd effect

Startups, met hun creatieve/innovatieve ideeën en vernieuwende (maatschappelijke) concepten, dragen bij aan de transitie naar een nieuwe en duurzame economie. Harderwijk heeft nog niet veel gelegenheid voor startups en kan dus groeien op dit thema. In het collegeprogramma is startup ontwikkeling opgenomen om het circulair en innovatief ondernemerschap te stimuleren, juist ook vanaf de start van het ondernemerschap.

Argumenten

- 1A Vanuit ecologisch perspectief is het niet mogelijk om het oorspronkelijk bedachte uitgeefbaar terrein te ontwikkelen zonder de aanwezige natuurwaarden ernstig te verstoren. In de grondexploitatie Drielanden, deelgebied Groene Zoom is een risicobedrag opgenomen vanwege mogelijk lagere grondopbrengsten;
- 1B Doordat het risico van afwaardering zich daadwerkelijk voordoet, daalt het verwachte eindresultaat in de grondexploitatie. Het benodigde weerstandsvermogen daalt echter ook waardoor dit geen effect heeft op de reserves;
- 1C Op de locatie zijn circa 10 jaar geleden al inrichtingsmaatregelen genomen voor het behoud van het leefgebied van de steenuil als compensatie voor enkele omliggende bouwplannen, zoals de bowlingbaan, de sportschool en het jacht- en schietsportcentrum;
- 1D In het huidige natuur en groenbeleid en in de omgevingsvisie staat geschreven dat natuur en groen volwaardige functies zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het creëren van meer biodiversiteit in ons groen en onze natuur is prioritair. Vandaar het nu voorliggende voorstel voor een 'economische' ontwikkeling met behoud van de aanwezige natuurwaarden;
- 2A In het tijdelijk omgevingsplan Harderwijk (voorheen bestemmingsplan Drielanden – Groene Zoom) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het perceel te transformeren naar een 'werklandschap'. Een 'werklandschap' is een werklocatie in de lichtste milieucategorie in een lage dichtheid met een groene, landschappelijke invulling. De beoogde invulling met startups past in deze wijzigingsbevoegdheid;
- 2B Er is behoefte naar plekken voor startups. Tijdens het vooronderzoek voor startups is gesproken met verschillende ondernemers die betrokken zijn bij multifunctionele werkplekken in Harderwijk. Zij bevestigden de behoefte aan startup plekken. Op de locatie in de Groene Zoom is ruimte voor circa 30 units, variërend van 30 m² tot 150 m²;
- 2C De locatie biedt kansen om een startup locatie te ontwikkelen in een groene, natuurlijke setting met een eigen identiteit;
- 3A De voor deze ontwikkeling gekozen selectieprocedure wordt uitgevoerd in overeenstemming met de principes van het Didam-arrest van de Hoge Raad;
- 3B In de grondexploitatie Drielanden, deelgebied Groene Zoom zijn middelen beschikbaar voor het doorlopen van de selectieprocedure en bouw- en woonrijp maken van dit perceel.

Omgevingswet

In de omgevingsvisie kijken we vooruit naar (nieuwe) ontwikkelingen in de economie en naar ontwikkelingen die op duurzaamheid prominent gaan spelen. We zien voorbeelden van ondernemingen die niet langer alleen financiële waarden vooropzetten, maar meer op waarden waar menselijk welbevinden en milieu voorop staan. De ontwikkeling van een broedplaats op de Fokko Kortlanglaan 169 met behoud van het leefgebied van de steenuil draagt bij aan het ondernemen voor milieu en menselijk welbevinden.

Financiën

De kosten voor het doorlopen van de selectieprocedure, het daaropvolgende partnerschap met een private partij en de benodigde planologische wijziging inclusief haalbaarheidsonderzoeken kunnen worden gedekt uit het plankostenkrediet Groene Zoom 2025. Voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie zijn middelen beschikbaar in de grondexploitatie Drielanden, deelgebied Groene Zoom. Verwachting is dat het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp niet leidt tot hogere kosten voor bouw- en woonrijp maken. Hiervoor zal in het vervolgtraject nog een kredietaanvraag worden gedaan.

In de grondexploitatie Drielanden, deelgebied Groene Zoom is voor dit perceel een grondopbrengst opgenomen van € 1.465.000,-- gebaseerd op de ontwikkeling van 9.575 m² aan bedrijfsgrond. Deze opbrengst is geraamd in de jaren 2024-2026. Met het nu voorliggende plan waarin 3.044 m² bedrijfsgrond wordt uitgegeven zal deze opbrengst niet worden gehaald. In de huidige grondexploitatie Drielanden is een risicobedrag van € 1.500.000 ,-- opgenomen vanwege mogelijk lagere grondopbrengsten. Dit risicobedrag zal bij de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2025 verlaagd worden naar € 500.000,--. Dit bedrag is toereikend om de resterende risico's in het project te dekken. De financiële consequenties voor de grondexploitatie Drielanden, deelgebied Groene Zoom zijn in de vertrouwelijke bijlage inzichtelijk gemaakt. Het uiteindelijke nadelige effect past binnen het opgenomen risicobedrag.

Er moet wel worden opgemerkt dat het perceel in eerste instantie voor een periode van 5 jaar verhuurd zal worden. Na de periode van 5 jaar kan het perceel (bij een succesvolle invulling op basis van de tussentijdse evaluaties / monitoring) verkocht worden. Dit scenario is het meest aannemelijk en zal dan ook worden uitgewerkt bij de herziening van de grondexploitatie Groene Zoom begin 2025. Het is eveneens mogelijk om de verhuurtermijn nog eens 5 jaar te verlengen. In dat geval vindt interne levering aan de Algemene Dienst plaats aangezien deze extra huurperiode niet meer past in de looptijd van de grondexploitatie. Uiteindelijk verkoop na deze 5 jaar vindt dan ook binnen de Algemene Dienst plaats en niet binnen de grondexploitatie.

Duurzaamheid

Circulariteit

Het ontwikkelen van een broedplaats voor startups staat beschreven in het duurzaamheidsbeleid van De Circulaire Stad. Hierin wordt gesteld dat de gemeente Harderwijk duurzame en circulaire bedrijvigheid wilt aantrekken. Dit betekent ook het aantrekken van nieuwe, innovatieve bedrijvigheid.

Biodiversiteit - Natuurbeschermingswet

Het voornemen is om op deze locatie een broedplaats voor startups te ontwikkelen in een groene, natuurlijke setting waarbij aandacht is voor de biodiversiteit.

Communicatie

Omwonenden zijn geïnteresseerd in de plannen van de gemeente Harderwijk rondom de Fokko Kortlanglaan 169. Zij zullen direct geïnformeerd worden na het collegebesluit. Ze zullen in het verdere traject betrokken blijven.

Uitvoering

De Selectieleidraad wordt openbaar gepubliceerd. De gemeente wil met de geselecteerde partij een partnerschap aangaan. Na gunning zal de gemeente een jaar lang samen met de gunnende partij toewerken naar een plan. De gemeente zal zorgen dat het perceel de juiste planologische functie krijgt.

Evaluatie

Er worden periodieke evaluaties en voortgangsrapportages ingepland om de ontwikkeling te monitoren en eventuele bijstellingen aan te brengen.

Bijlagen

1. Selectieleidraad: Broedplaats voor startups die invulling geven aan betekenisvol Ondernemen *Circulaire gebiedsontwikkeling voor het perceel aan de Fokko Kortlanglaan 169 te Harderwijk;*
2. Consequenties voor de grondexploitatie Drielanden, deelgebied Groene Zoom (vertrouwelijk);
3. Financiële randvoorwaarden grondwaarde en verhuur (vertrouwelijk).