

Raadsvoorstel

Opsteller

Kloosterman, Hans

Vergadering van

28 mei 2024

Kenmerk

Z/24/067655 / D/24/137838

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan Uitbreiding Putkop

Samenvatting

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan "Uitbreiding Putkop" gewijzigd vast te stellen. Er is een zienswijze ingediend die ertoe leidt dat het college de raad voorstelt het bestemmingsplan op bepaalde punten gewijzigd vast te stellen.

Het betreft het globaal de volgende wijzigingen. Onder andere artikel 6.1.d van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met 'ontsluitingswegen' en er zal een verduidelijking van de regeling met betrekking tot strijdig gebruik en de stikstofregeling (artikel 3.4.2 en artikel 3.5.2) in regels plaatsvinden. Het stedenbouwkundig plan (Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) wordt op een paar punten aangepast. Zoals de wijze waarop de schapenweide is ingetekend en correcte weergave van de watergangen conform het waterhuishoudkundig plan. Het stedenbouwkundig plan (Bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan) wordt op een paar punten aangepast. Zoals het aangeven van de maximale hoogte/breedte verhouding van reclame-uitingen. Een compleet overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de staat van wijzigingen Bestemmingsplan 'Uitbreiding Putkop'.

Het exploitatieplan wordt ook op onderdelen aangepast.

Op 15 september 2022 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan Uitbreiding bedrijventerrein Putkop Harmelen vastgesteld (D/22/068623). De uitbreiding van bedrijventerrein Putkop is bedoeld voor bedrijven die groeien en binnen de gemeente willen verplaatsen. Zo ontstaat er schuifruimte op de bestaande bedrijventerreinen en wordt een nieuwe kwaliteitsimpuls gegeven aan de bestaande bedrijventerreinen.

Het plangebied van 'Uitbreiding bedrijventerrein Putkop' ligt ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Putkop en is in de huidige situatie agrarisch in gebruik.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het vaststellen van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Gevraagd besluit

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Uitbreiding Putkop';
3. De staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Uitbreiding Putkop' vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Putkop' met identificatienummer NL.IMRO.0632.UitbreidingPutkop-bVA1 zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
5. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen exploitatieplan 'Bedrijventerrein Putkop';
6. Het exploitatieplan "Bedrijventerrein Putkop" als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan "Uitbreiding Putkop" vast te stellen;
7. De bijlage Beeldkwaliteitsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Putkop" d.d. 14 mei 2024 van het bestemmingsplan "Uitbreiding Putkop", als bijlage op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota.

Inleiding

Het herstructureringsprogramma bedrijven 2018-2030 is de start geweest om op zoek te gaan naar nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente. Vanuit dit programma is een haalbaarheidsstudie gestart. Naar aanleiding van deze studie heeft de gemeenteraad op 28 januari 2021 de oostkant van bedrijventerrein Putkop in Harmelen en het terrein ten oosten van de Burgemeester Van Zwietenweg aangewezen als schuifruimte. Van beide locaties is de haalbaarheid onderbouwd in de 'Eindrapportage Haalbaarheidsonderzoek Schuifruimte van 7 oktober 2020'. De uitbreiding van bedrijventerrein Putkop en het realiseren van het bedrijventerrein aan de Burgemeester van Zwietenweg is bedoeld voor bedrijven die groeien en binnen de gemeente willen verplaatsen. Zo ontstaat er schuifruimte op de bestaande bedrijventerreinen en wordt een nieuwe kwaliteitsimpuls gegeven aan de bestaande bedrijventerreinen.

De uitbreiding van de Putkop bedraagt circa 3,6 hectare (netto uitgeefbaar). De locatie Putkop is niet exclusief voor Harmelense ondernemers. Putkop is ook voor bedrijven uit de rest van de gemeente Woerden een geschikte locatie. Het plangebied van 'Uitbreiding bedrijventerrein Putkop' ligt ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Putkop en is in de huidige situatie agrarisch in gebruik.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het vaststellen van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het stedenbouwkundige plan (die is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan) van het bedrijventerrein is op 15 september 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Het bovenstaande is tevens opgenomen in de Beeldkwaliteitsplannen van beide bestemmingsplannen.

Participatieproces

Voor het stedenbouwkundig plan zijn er verschillende bijeenkomsten georganiseerd:

- september 2021 voor omwonenden van het bestemmingsplan voor uitbreiding van de Putkop hebben er informatieavonden over het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden;
 - april 2022 hebben er keukentafelgesprekken plaatsgevonden met de direct omwonenden. Tijdens de keukentafelgesprekken is er opnieuw input opgehaald voor het stedenbouwkundig plan;
 - april 2022 heeft Ondernemend Woerden in samenwerking met de gemeente een bijeenkomst georganiseerd, waarin vragen aan bod kwamen als "waar loop je als ondernemer tegen aan en wat er kan meegenomen worden over ambities op het gebied van duurzaamheid?";
 - juni 2022 zijn er bijeenkomsten geweest waar het stedenbouwkundig plan is besproken;
 - oktober 2022 zijn inloopavonden georganiseerd waar het definitieve stedenbouwkundig plan is gepresenteerd;
 - januari 2024 is een bijeenkomst gehouden voor omwonenden en belanghebbenden over het ontwerp bestemmingsplan.
-

Wat willen we bereiken

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van het uitbreiden van het bedrijventerrein Putkop (Harmelen). De realisering van het bedrijventerrein maakt de verplaatsing van bedrijven (uit de gemeente) mogelijk. Hierdoor kan er herstructurering plaatsvinden op de andere bedrijventerreinen in de gemeente.

Wat gaan we daarvoor doen

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk om de uitbreiding van het bedrijventerrein te realiseren.

Argumenten

1.1 De zienswijze ontvankelijk te verklaren

De zienswijze is op tijd en ondertekend ingediend en daarom ontvankelijk.

2.1 In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan uitbreiding Putkop'

Er is één zienswijze ingediend die in een nota van zienswijzen beantwoord is. De raad wordt gevraagd in te stemmen met de gemotiveerde beantwoording van de zienswijze.

3.1 De staat van wijzigingen Bestemmingsplan 'Uitbreiding Putkop' vast te stellen.

De beantwoording van de zienswijze leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen worden beschreven in de staat van wijzigingen Bestemmingsplan 'Uitbreiding Putkop'. de raad wordt gevraagd deze staat van wijzigen vast te stellen.

De wijzigingen hebben betrekking op:

- Artikel 6.1.d van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met 'wegen'.
- Er zal een verduidelijking van de regeling met betrekking tot strijdig gebruik en de stikstofregeling (artikel 3.4.2 en artikel 3.5.2) in regels plaatsvinden. Anders dan bij woningbouw is het bij bedrijven nog niet gebruikelijk dat ze niet op het gasnet worden aangesloten. Om te borgen dat er geen gasaansluitingen komen is het nodig om een planregel in artikel 3 op te nemen.
- Het begrip ondergeschikte detailhandel wordt verwijderd, omdat dit al in de planregels van 'artikel 3 Bedrijventerrein' is geregeld. In de begripsbepalingen wordt het begrip 'ondergeschikte kantoren' opgenomen. Hierbij wordt aangesloten bij de beleidsregel kantoren op nieuwe bedrijventerreinen van de provincie.
- De toelichting zal op enige punten worden aangepaste en/of verduidelijkt.
- Het stedenbouwkundig plan (Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) wordt op een paar punten aangepast. Zoals de wijze waarop de schapenweide is ingetekend, de milieucategorieën aan laten sluiten bij wat er mogelijk is in het bestemmingsplan en correcte weergave van de watergangen conform het waterhuishoudkundig plan.
- Het Beeldkwaliteitsplan (Bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan) wordt op een paar punten aangepast. Zoals het aangeven van de maximale hoogte/breedte verhouding van reclame-uitingen.

4.1 Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Putkop' met identificatienummer NL.IMRO.0632.UitbreidingPutkop-bVA1 zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch kader vastgelegd. Op basis van het bestemmingsplan kunnen de omgevingsvergunningen worden verleend.

5. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen exploitatieplan 'Bedrijventerrein Putkop'

Er is één zienswijze ingediend die in een nota van zienswijzen beantwoord is. De raad wordt gevraagd in te stemmen met de gemotiveerde beantwoording van de zienswijze.

6.1 Het exploitatieplan vast te stellen;

Uw raad dient op basis van artikel 6:12 Wro te besluiten of er wel of geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld, omdat gemeentelijke kosten verzekerd moeten zijn. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd, omdat er een exploitatieplan wordt vastgesteld.

6.2 Voorkeursrecht en onteigening door gemeente

De betrokken gronden zijn niet allemaal in eigendom bij de gemeente. Omdat de gemeente zoveel mogelijk wil sturen op de beoogde bedrijfsvestigingen is het wel wenselijk de uit te geven gronden in eigendom te hebben. Daarom is op de benodigde gronden bij raadsbesluit van 15 februari 2024 voorkeursrecht gevestigd voor een periode van drie jaren. Dit voorkeursrecht betekent dat indien de eigenaren de gronden willen verkopen, zij dit eerst aan de gemeente aan moeten bieden. Er vinden gesprekken plaats met de eigenaren met het doel de gronden te verwerven.

Het voorkeursrecht biedt niet de mogelijkheid de eigenaren te verplichten de gronden te verkopen. Hiervoor is een onteigeningprocedure nodig. Als de gesprekken met de eigenaren niet leiden tot de mogelijkheid de gronden minnelijk aan te kopen is het starten van een onteigeningsprocedure de aangewezen weg om de gronden te verwerven. Het nu vast te stellen bestemmingsplan dient dan als grondslag voor de onteigening.

7. Gewenste beeldkwaliteit

In bijlage 2 van het bestemmingsplan Beeldkwaliteitsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Putkop" zijn de ambities betreffende de ruimtelijke kwaliteit vastgelegd.

Door het Beeldkwaliteitsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Putkop" van het bestemmingsplan "Uitbreiding Putkop", als bijlage op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota wordt dit rapport het toetsingskader voor welstand.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

De betrokken gronden zijn niet allemaal in eigendom bij de gemeente. Omdat de gemeente zoveel mogelijk wil sturen op de beoogde bedrijfsvestigingen is het wel wenselijk de uit te geven gronden in eigendom te hebben. Daarom is op de benodigde gronden bij raadsbesluit van 15 februari 2024 voorkeursrecht gevestigd voor een periode van drie jaren. Dit voorkeursrecht betekent dat indien de eigenaren de gronden willen verkopen, zij dit eerst aan de gemeente aan moeten bieden. Er vinden gesprekken plaats met de eigenaren met het doel de gronden te verwerven.

Het voorkeursrecht biedt niet de mogelijkheid de eigenaren te verplichten de gronden te verkopen. Hiervoor is een onteigeningprocedure nodig. Als de gesprekken met de eigenaren niet leiden tot de mogelijkheid de gronden minnelijk aan te kopen is het starten van een onteigeningsprocedure de aangewezen weg om de gronden te verwerven. Het nu vast te stellen bestemmingsplan dient dan als grondslag voor de onteigening.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, bij het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan, een ontwerpexploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro kan de gemeenteraad hiervan afwijken als kostenverhaal “anderszins verzekerd” is en het stellen van aanvullende eisen en regels niet nodig is.

Bij het in procedure gaan van het ontwerpbestemmingsplan is het kostenverhaal van alle eigenaren niet veiliggesteld middels aankoop van de grond of het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst, zodat een ontwerp exploitatieplan in procedure gebracht is, gekoppeld aan het ontwerpbestemmingsplan. In het exploitatieplan kunnen alle kosten, die wettelijk verhaald kunnen worden op grondeigenaren, worden opgenomen. Het betreft: - Inbrengwaarde (aankoopwaarde) van de grond en opstellen van eigenaren op basis van onafhankelijke taxatie; - overige kosten grondexploitatie zoals: onderzoekskosten, civieltechnische kosten, planontwikkelingskosten, rentekosten en mogelijke kosten bovenwijkse voorzieningen. De kosten dienen naar rato van de drie criteria: Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid toegerekend te worden aan de exploitatie en – naar rato van opbrengsten – aan de verschillende grondeigenaren. Als kosten niet of slechts gedeeltelijk publiekrechtelijke verhaald kunnen worden dient de gemeente in aanvullende dekking te voorzien.

Door de gemeenteraad is op 16 december 2020 de grondexploitatie Putkop vastgesteld en zijn de in deze grondexploitatie opgenomen budgetten beschikbaar gesteld. Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de verwachte financiële resultaten van de grondexploitatie.

Communicatie

De indiener van de zienswijze ontvangt de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan uitbreiding Putkop en een toelichting op de verdere procedure.

De aankondiging van de ter visie legging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt door een kennisgeving in het Gemeenteblad en het Kontakt Woerdense Courant. De publicatie en documenten zijn in te zien via [Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)

Vervolgproces

De bekendmaking volgt na de besluitvorming in de raad. Het bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende de periode van de ter inzage legging kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.

Bevoegdheid raad

Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.8 Wro (vaststellen bestemmingsplan), artikel 6.12 Wro (vaststellen exploitatieplan) en artikel 12a Woningwet (vaststellen welstandsnota)

Bijlagen

Raadsbesluit (D/24/145543)

1. Ontwerp Bestemmingsplan 'Uitbreiding Putkop' met identificatienummer NL.IMRO.0632.UitbreidingPutkop-bOW bestaande uit;

1.1 Putkop - Plantoelichting (D/24/145884)

1.2 Putkop - Planregels (D/24/145885)

1.3 Putkop - Verbeelding (D/24/145886)

1.4 Putkop- bijlagen bij toelichting en regels (D/24/145405)

2. Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Uitbreiding Putkop' (D/24/145540)

3. Staat van wijzigingen Bestemmingsplan 'Uitbreiding Putkop' (D/24/145541)

4. Ontvangen Zienswijzen 1 anoniem (D/24/146559)

5. Nota van beantwoording zienswijzen Exploitatieplan 'Bedrijventerrein Putkop'. (D/24/145544)

6. Exploitatieplan 'Bedrijventerrein Putkop' anoniem (D/24/145939)

7. Bedrijventerrein Putkop Stedenbouwkundig plan d.d. 14 mei 2024 (D/24/145315)
 8. Beeldkwaliteitsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Putkop" d.d. 14 mei 2024 (D/24/145316)
 9. Verkeersstudie schuifruimte Woerden d.d. 16 april 2024 (D/24/145321)
 10. AERIUS berekening d.d. 25 april 2024 (D/24/145317)
 11. Passende beoordeling Bedrijventerrein Putkop te Harmelen d.d. 26 april 2024 (D/24/145318)
 12. Watertoets dd 23-2-2024 (D/24/145432)
-