

Raadsvoorstel

Opsteller

Dikmans, Sharon

Vergadering van

23 augustus 2022

Kenmerk

Z/22/048286 / D/22/064734

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Economische Zaken - Herstructurering bedrijventerreinen

Onderwerp

Vaststellen stedenbouwkundig plan uitbreiding bedrijventerrein Putkop Harmelen

Samenvatting

We stellen de raad voor om het stedenbouwkundig plan vast te stellen van uitbreiding bedrijventerrein Putkop Harmelen (hierna: Putkop). Hiermee kan het inrichtingsplan, verkavelingsplan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan verder uitgewerkt worden.

Voor Putkop is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Op basis hiervan is het stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Bovendien heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden met de directe omgeving en ondernemers en is de input die hieruit is gekomen, waar mogelijk, meegenomen in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Gevraagd besluit

1. het stedenbouwkundig plan uitbreiding bedrijventerrein Putkop vast te stellen;
2. in te stemmen met de financiële gevolgen van dit stedenbouwkundig plan, zoals genoemd in de Financiële bijlage grondexploitatie Putkop en Burgemeester van Zwietenweg (D/22/069007) en dit te verwerken in de herziening van de grondexploitatie Putkop 2023;
3. kennis te nemen van de eerste indicatie van de beheerkosten voor het toekomstig beheer van het nieuw aan te leggen uitbreiding bedrijventerrein Putkop.

Inleiding**Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd?**

- De gemeenteraad heeft, na een uitgebreide haalbaarheidsstudie, 28 januari 2021 besloten twee locaties aan te wijzen om te ontwikkelen tot bedrijventerreinen (raadsbesluit 20R.00811):
 - uitbreiding bedrijventerrein Putkop Harmelen;
 - bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg (aan oostzijde) in Woerden.
- Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 28 januari 2021 is de motie 'Oog voor de omgeving' aangenomen. Hierin heeft u het college verzocht om in het vervolgtraject een actieve en ruimhartige inspanning te leveren met de mensen in de directe omgeving van de locaties, waaronder ook hier gevestigde (agrarische) bedrijven, om samen tot oplossingen te komen die de gevolgen voor hen beperken en perspectief voor de toekomst bieden.
- Met de raadsinformatiebrief van 21 april 2022 (kenmerk D/22/059287) bent u geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkeling van uitbreiding bedrijventerrein Putkop en bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg. Hierin is ook toegezegd dat het stedenbouwkundig plan ter besluitvorming aan u wordt voorgelegd.

- Met het vaststellen van het stedenbouwkundige plan kan verdere uitwerking plaatsvinden van het inrichtingsplan, verkavelingsplan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan met betrekking tot de uitbreiding van bedrijventerrein Putkop.

Participatieproces

Participatie is enorm belangrijk om tot goede en gedragen plannen te kunnen komen. De volgende stappen hebben we voor beide locaties gezet:

- Informatieavond met directe omgeving (aanwonende en aangrenzende ondernemers) naar aanleiding van het raadsbesluit van 28 januari 2021 (september 2021)
- Keukentafelgesprekken met direct aanwonenden en direct aangrenzende ondernemers (april 2022)
- Ondernemersbijeenkomst (april 2022)
- Stakeholder overleg (juni 2022)
- Informatieavond / presentatie concept stedenbouwkundig plan (juni 2022)

Ad. Informatieavond met directe omgeving.

In deze bijeenkomst hebben we de directe omgeving meegenomen in het raadsbesluit van 28 januari 2021 en de verwachte planning voor het project in hoofdlijnen. Daarnaast is informatie bij de directe omgeving opgehaald over een viertal thema's (verkeer, duurzaamheid, groen/landschap en milieu(categorieën)).

Ad. Keukentafelgesprekken.

Daarna zijn er keukentafelgesprekken gevoerd met de direct omwonenden/ondernemers en is er input opgehaald voor het stedenbouwkundig plan. Hierbij is gelet op de wensen, belangen, onzekerheden en bedreigingen. Van de gesprekken zijn verslagen gemaakt en voor akkoord naar de deelnemers verstuurd.

Ad. Ondernemersbijeenkomst.

In samenwerking met de ondernemersverenigingen hebben we op dinsdag 12 april 2022 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor (geïnteresseerde) ondernemers. Op deze bijeenkomsten zijn ruim 30 ondernemers afgekomen. Er is input opgehaald dat mee is genomen in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Van de ondernemersavonden is een verslag gemaakt en toegestuurd.

Ad. Stakeholder overleg.

Naast de omgeving zijn ook de interne organisatie en de externe stakeholders (Provincie, Waterschap, Gasunie en Stedin) betrokken bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. Met deze stakeholders heeft vooroverleg plaatsgevonden en hun input is meegenomen in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Ad. Informatieavonden/ presentatie concept stedenbouwkundig plan.

Na voornoemde gesprekken en (ondernemers)bijeenkomsten is alle input (voor zover mogelijk) verwerkt. Het concept stedenbouwkundig plan is opgesteld en is er een brede participatieavond belegd. Tijdens deze participatieavond is het concept stedenbouwkundig plan gepresteerd. Er is gepresenteerd op welke punten de opmerkingen en wensen uit de gesprekken zijn meegenomen of met welke reden dat niet is gelukt. Iedereen is in de gelegenheid gesteld hier nog op te reageren tijdens en na afloop de avond.

Wat willen we bereiken

- Een stedenbouwkundig plan vaststellen dat in samenspraak met de omgeving tot stand is gekomen.
- Met het vaststellen van het stedenbouwkundig plan de basis vastleggen om het inrichtingsplan, het beeldkwaliteitsplan, verkavelingsplan en het bestemmingsplan uit te werken.

Wat gaan we daarvoor doen

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Putkop is een stedenbouwkundige visie geformuleerd en uitgangspunten

waarna het stedenbouwkundig plan is opgesteld. Het stedenbouwkundig plan is de basis om vervolgens het inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan, verkavelingsplan en het bestemmingsplan uit te werken.

Visie

Voor het te ontwikkelen bedrijventerrein is een visie geformuleerd. De visie voor de bedrijventerreinen is gericht op het creëren van schuifruimte voor Woerdense MKB bedrijven en op het creëren van een duurzaam, gezond, toekomstbestendig bedrijventerrein. Er wordt een ruimtelijke samenhang tussen landschap en bedrijventerrein gecreëerd. Deze visie is nader geformuleerd en uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Uitgangspunten

Voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zijn de impressies vanuit de eindrapportage haalbaarheidsstudie Schuifruimte als uitgangspunt meegegeven, mede omdat hierop de grondexploitatie, zoals vastgesteld door de raad, is gebaseerd. Daarnaast zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

- Circa 3,2 ha uitgeefbaar terrein dient gerealiseerd te worden.
- Rekening houden met toekomstige woningbouw aan de zuidzijde.
- Goede landschappelijke inpassing.

Hierna volgt een korte toelichting op de uitwerking van het stedenbouwkundig plan met betrekking tot verkeersontsluiting, landschappelijke inpassing en de uitwerking van de uit te geven bedrijfskavels.

Verkeersontsluiting

Ontsluiting van de nieuwe bedrijven vindt geheel plaats via het bestaande bedrijventerrein. Met de gekozen ontsluiting vindt de afwikkeling voornamelijk via de Leidsestraatweg plaats.

Voor fietsers wordt er een strook op de rijbaan aangegeven. Er is bewust niet gekozen voor een (derde) ontsluiting aan de noordzijde van het plangebied om verkeersafwikkeling op de Breudijk te voorkomen.

Landschappelijke inpassing

De uitbreiding van bedrijventerrein Putkop is een definitieve afronding van het reeds bestaande bedrijventerrein. Bestaande bomen op de grens van het plangebied blijven behouden. Het bedrijventerrein krijgt een landschappelijke afronding door een opgaand park met variërende hoogtes. Het park kan gebruikt worden door mensen die werken op het bedrijventerrein en (toekomstige) omwonenden. Er is rekening gehouden met de mogelijke woningbouwontwikkeling door met de aanleg van een opgaand park voldoende afstand te creëren tussen woningen en bedrijven.

Bedrijfskavels

Binnen de uitgifte vlekken is een flexibele verkaveling mogelijk variërend tussen de 1000 m² en 5000 m² om maatwerk te kunnen bieden aan de toekomstige gebruiker. Deze kavelmaten komen voort uit een inventarisatie van het grondgebruik van MKB-bedrijven in Nederland. Vanuit de ondernemersavonden kwam naar voren dat er ook geïnteresseerden ondernemers zijn die voldoende hebben aan kleinere kavels. Deze partijen willen we actief motiveren om samen met andere bedrijven een ontwikkeling op te starten.

De bebouwing krijgt een maximale hoogte van 10 meter. Dit is even hoog als de maximale hoogte van het naastgelegen bedrijventerrein (en sluit daarmee aan bij de opgenomen hoogte in het vigerend bestemmingsplan voor bedrijventerrein Putkop). De minimale hoogte is 8 meter voor bedrijven aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein en 6 meter voor het meest oostelijke uitgifte veld.

De maximale milieucategorie in het gebied is 3.1 voor de zuidelijke gelegen bedrijfskavels. Voor de noordelijke gelegen bedrijfskavels wordt milieucategorie 3.2 aangehouden. Hiermee is rekening gehouden met de mogelijk toekomstige woningbouwontwikkeling.

Grondexploitatie

De grondexploitatie voor uitbreiding bedrijventerrein Putkop is door de raad op 28 januari 2021 vastgesteld. De grondexploitatie geeft inzicht in de benodigde investeringen voor de ontwikkeling van Putkop en de binnen het project te realiseren opbrengsten. Door de investeringen en de opbrengsten tegen elkaar af te zetten, wordt het financiële resultaat zichtbaar. Daarnaast heeft een grondexploitatie een verantwoordingsfunctie. Doordat jaarlijks de kosten en opbrengsten met betrekking tot de ontwikkeling in de grondexploitatie worden verwerkt, ontstaat inzicht in het verloop van het financiële resultaat hiervan. Tot slot is een grondexploitatie een sturingsmiddel, omdat de raad door het nemen van inhoudelijke beslissingen met betrekking tot het project het financiële resultaat kan beïnvloeden, zoals bijvoorbeeld het doorvoeren van een vergroting, verkleining of wijziging van het programma.

Het te verwachte geprognosticeerd resultaat op eindwaarde en de te aanvaarden financieringslast staat vermeld in de Grondexploitatie uitbreiding bedrijventerrein Putkop Harmelen (corsanummer 20.18576). Hieruit volgt een positief resultaat. Op basis van het stedenbouwkundig plan is de kredietraming aangepast en doorvertaald naar de grondexploitatie. Hieruit volgt nog steeds een positief resultaat.

Beheerkosten

Het initiatiefvoorstel Grip op IBOR (Z/21/006918 D/21/009184, raadsbesluit D/21/009182) gaat over bestaande openbare ruimte. In dit project gaat het over nieuwe openbare ruimte. Ook bij nieuwe openbare ruimte besluit de gemeenteraad aan de voorkant.

Het stedenbouwkundig plan is nog veel te globaal om een beheertoets op uit te voeren. Toch willen wij u in een zo vroeg mogelijk stadium inzicht geven. De genoemde getallen zijn daarom de beste indicatie die wij op dit moment kunnen geven. Als het voorlopige ontwerp klaar is kunnen wij u een besluitpunt over de kosten van het beheer van de toekomstige openbare ruimte voorleggen. De beheertoets van het stedenbouwkundig ontwerp van Putkop laat het volgende zien als het gaat om de kosten:

Putkop	In euro's Voor het jaar 2022 dus zonder indexering naar het jaar van uitgifte.
Dagelijks beheer	4.500 /jaar
Groot onderhoud	29.000 / jaar
Vervanging	ntb

De eerste indicatie beheerskosten zijn berekend op onderhoudsniveau B/C (landelijk gemiddelde). Op dit moment ligt dit niveau lager binnen gemeente Woerden (D).

Er is (nog) geen duidelijk kader waarbinnen deze kosten afgezet kunnen worden. Dit wordt nader onderzocht richting het voorlopig ontwerp.

Gronduitgiftebeleid

Voor de uit te geven bedrijfskavels wordt een uitgiftebeleid opgesteld. Hierbij worden de (juridische) mogelijkheden onderzocht om bedrijfskavels (zo veel mogelijk) toe te wijzen aan ondernemers uit Harmelen c.q. Woerden en invulling te geven aan het principe van schuifruimte (locatie achterlaten en verhuizen naar nieuwe locatie). Het uitgiftebeleid wordt te zijner tijd aan het college voor besluitvorming voorgelegd.

Argumenten

1.1 Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de uitbreiding bedrijventerreinen Putkop en geeft mede invulling aan de voor Schuifruimte. geformuleerde ambities en doelstellingen.

Met het stedenbouwkundig plan voor uitbreiding bedrijventerrein Putkop wordt verder uitwerking gegeven aan de benodigde ruimtebehoefte van circa 9 hectare schuifruimte.

1.2 Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan, verkavelingsplan, bestemmingsplan en de inrichting van het openbaar gebied.

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het inrichtingsplan, verkavelingsplan, beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan en de inrichting van het openbaar gebied.

1.3 Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen met gebruikmaking van de input die vanuit bewoners, bedrijven en andere geïnteresseerden is opgehaald.

Er heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld input te geven op de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De verslagen van de gesprekken zijn als bijlagen bij het stedenbouwkundig plan gevoegd (D/22/068624). In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is voor zover mogelijk rekening gehouden met de input die is gegeven bij de informatieavonden en keukentafelgesprekken.

1.4 Het stedenbouwkundig plan sluit goed aan op de stedenbouwkundige visie die is opgesteld voor het bedrijventerrein.

De visie voor het bedrijventerrein is het creëren van schuifruimte voor Woerdense MKB-bedrijven. Op een duurzaam, gezond toekomstbestendig bedrijventerrein. Deze visie is nader geformuleerd en het stedenbouwkundig plan is op basis van deze visie uitgewerkt.

1.5 De stedenbouwkundige opzet van de uitbreiding bedrijventerrein Putkop sluit goed aan op het bestaande bedrijventerrein en vormt een mooie landschappelijke afronding.

- De ontsluiting vindt geheel plaats via het bestaande bedrijventerrein. Met de gekozen ontsluiting zal de afwikkeling voornamelijk via de Leidsestraatweg plaatsvinden;
- Er is rekening gehouden met de (mogelijke) woningbouw(ontwikkeling) door met de aanleg van een opgaand park voldoende afstand te creëren volgens richtafstanden 'rustige woonwijk' en door bij aangrenzende bedrijven een maximale milieucategorie van 3.1 toe te staan.
- Het bedrijventerrein wordt aan alle zijden gescheiden van de omliggende percelen door middel van een watergang;
- De waterkwaliteit wordt verbeterd. Op dit moment valt veel afval van de bestaande bedrijven in de watergang en kan de watergang niet goed onderhouden worden door het waterschap. In overleg met het waterschap is hiervoor naar een oplossing gezocht. Door de interne ontsluitingsweg (aan de noordzijde) langs de watergang te leggen is de watergang goed bereikbaar voor het waterschap om onderhoud uit te voeren. Hiermee wordt de waterkwaliteit verbeterd.
- Het bedrijventerrein krijgt een landschappelijke afronding door een opgaand park met variërende hoogtes.

2.1 Tijdig budget ramen voor toekomstig beheer.

Door tijdig de toekomstige beheerkosten inzichtelijk te maken kan er toekomstgericht budget vrijgemaakt worden. Bovendien is het, door de beheerkosten tijdig in beeld te brengen, nog mogelijk om vooraf ook de mogelijkheden voor parkmanagement te onderzoeken. Het college heeft de opdracht gegeven om parkmanagement voor beide bedrijventerreinen nader te onderzoeken.

2.2 Voorzijde bedrijfskavels groen inrichten.

In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt op de voorzijde van de bedrijfskavels een 3 meter brede groenzone verplicht gesteld. Deze zone legt de verbinding met het openbaar gebied. Het onderhoud hiervan komt bij de ondernemers te liggen en wordt bij grondverkoop juridisch vastgelegd. Onderzocht wordt of het beheer hiervan bij de parkmanagementorganisatie neergelegd kan worden. Hierdoor wordt bereikt dat er meer uitgeefbaar gebied gerealiseerd wordt en er minder beheerkosten bij de gemeente ligt.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1.1 Niet alle input vanuit de omgeving kan meegenomen worden.

Een aantal reacties vanuit de keukentafelgesprekken hadden betrekking op het bestaande bedrijventerrein Putkop. Met de stedenbouwkundige uitwerking kan niet aan alle reacties ten aanzien van het bestaande bedrijventerrein tegemoet gekomen, waaronder de problematiek rondom het parkeren van auto's en vrachtwagens op het bestaande bedrijventerrein.

2.1 Nieuw openbaar gebied en daarmee extra beheerkosten.

Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein komt er nieuw openbaar gebied bij en daarmee nemen beheerkosten toe. Naast kosten zijn er voor de gemeente Woerden ook inkomsten te verwachten (WOZ) en extra arbeidsplaatsen.

3.1 Kwaliteit groenzone.

Om de instandhouding van de 3 meter groenzone op de bedrijfskavels te waarborgen is handhaving van deze contractuele verplichting noodzakelijk. Het beheer van de groenzone kan ondergebracht worden in een parkmanagementorganisatie. Dit betekent wel dat de ondernemers hier (financieel) in moeten bijdragen.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De grondexploitatie voor uitbreiding bedrijventerrein Putkop is door de raad op 28 januari 2021 vastgesteld. Op basis van het stedenbouwkundig plan is de kredietraming aangepast en doorvertaald naar de grondexploitatie. De uitwerking van het stedenbouwkundig plan past binnen de opzet van de grondexploitatie (zie financiële bijlage grondexploitatie Putkop en Burgemeester van Zwietenweg).

Communicatie

Nadat de raad de stedenbouwkundige plannen heeft vastgesteld wordt het besluit op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast wordt de omgeving per e-mail geïnformeerd over de besluitvorming. Tevens wordt naar

aanleiding de besluitvorming medio oktober/november 2022 een informatieavond georganiseerd voor de omgeving en wordt het definitieve stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Er is dan ruimte voor het stellen van vragen. Tevens halen wij input op voor het op te stellen beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan.

Daarnaast wordt het ontwerp bestemmingsplan in Q4 2022 ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan zienswijzen indienen.

Vervolgproces

Na de zomer zal het definitieve stedenbouwkundig plan gepresenteerd worden dat door de raad is vastgesteld aan de omgeving. Er is ruimte voor het stellen van vragen, en er wordt input opgehaald voor het op te stellen beeldkwaliteitsplan.

De gesprekken rondom de verwerving zijn opgestart en worden vervolgd.

Het concept ontwerp bestemmingsplan is opgesteld en in het kader van het vooroverleg naar de vooroverlegpartners gestuurd. Het ontwerp bestemmingsplan wordt, tezamen met het exploitatieplan, in Q4 2022 ter inzage gelegd nadat het stedenbouwkundig plan is vastgesteld.

Bevoegdheid raad

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 108 jo. artikel 147 Gemeentewet.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel vaststellen stedenbouwkundig plan uitbreiding bedrijventerrein Putkop (D/22/064734)
2. Raadsbesluit vaststellen stedenbouwkundig plan uitbreiding bedrijventerrein Putkop (D/22/068623)
3. Stedenbouwkundig plan uitbreiding bedrijventerrein Putkop (D/22/068624)
4. Participatieverslag (D/22/073010)
5. Financiële bijlage grondexploitatie Putkop en Burgemeester van Zwietenweg (Geheim) (D/22/069007)
6. Raadsvoorstel bekrachtiging oplegging geheimhouding (D/22/070906);
7. Raadsbesluit bekrachtiging oplegging geheimhouding (D/22/070918);
8. Plankaart met maatvoering parkzone Putkop (D/22/07311)
9. Addendum raadsvoorstel vaststellen stedenbouwkundig plan uitbreiding bedrijventerrein Putkop (D/22/073020)