

Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 11 december 2018
Portefeuillehouder(s) : Wethouder Noorthoek en Wethouder De Weger

Portefeuille(s) : Economische zaken en Ruimte
Contactpersoon : I. Baggen
Tel.nr. : 8816
E-mailadres : baggen.i@woerden.nl

Onderwerp:

Schuifruimte: collegebesluit en proces besluitvorming in de raad

Kennismemen van:

1. Het collegebesluit d.d. 11 december 2018 met afwegingskader om voor drie locaties een haalbaarheidsonderzoek te starten of hier schuifruimte voor Woerdense bedrijven kan worden gerealiseerd;
2. Het collegebesluit tot het voorlopig aanwijzen van drie locaties waarop het voorkeursrecht zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op van toepassing is ;
3. Het besluitvormingsproces ten aanzien van schuifruimte in de raad.

Inleiding

Aanwijzing drie locaties voor haalbaarheidsonderzoek schuifruimte

Op 18 september 2018 is uw raad middels de raadsinformatiebrieven (18R.00535) op de hoogte gebracht van de stand van zaken in het proces om voor de drie geprioriteerde bedrijventerreinen (Barwoutswaarder, Nijverheidsweg Kamerik en Nijverheidsbuurt Zegveld) herstructureringsplannen op te stellen. Onderdeel van het Programma Herstructurering Bedrijventerreinen (2018-2030) dat begin dit jaar door uw raad is vastgesteld, is het realiseren van schuifruimte voor lokale bedrijven die groeien en willen verplaatsen. Schuifruimte is bedoeld voor bedrijven die bedrijfsgebouwen nodig hebben, zoals de maakindustrie, en die niet in kantoorgebouwen kunnen worden gehuisvest.

Het college wil 6 tot 9 hectare schuifruimte realiseren voor lokale bedrijven. Met het aanwijzen van drie locaties voor nader onderzoek geven we duidelijkheid aan het lokale bedrijfsleven dat er ruimte gaat komen voor groeiende bedrijven. Ons bedrijfsleven dringt daar al lang op aan. Door nu stappen te zetten is er perspectief en kunnen ondernemers plannen maken.

Met het realiseren van schuifruimte beschikt de gemeente over een uitstekend middel om bedrijfsverplaatsingen op gang te brengen. De gemeente beschikt nu namelijk niet over grond. Dat is belangrijk om groeiende bedrijven en werkgelegenheid voor onze gemeente te behouden maar ook om op de achter te laten locaties de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen te verbeteren.

De ruimtebehoefte van lokale bedrijven is eerder aangetoond in het onderzoek van Bureau Doorakkers ter onderbouwing van het programma herstructurering-schuifruimte. Een actuele inventarisatie van de ruimtebehoefte door gesprekken met circa 50 ondernemers bevestigt dat 6 à 9 hectare een reële behoefte is voor de komende jaren. Actuele berekeningen komen zelfs iets hoger uit.

Het college heeft een locatieverkenning laten opstellen waar schuifruimte ruimtelijk het best ingepast kan worden. Daarbij zijn duurzaamheid, mobiliteit, landschap, cultuurhistorie en bodemgesteldheid belangrijke beoordelingscriteria geweest. De bevindingen zijn dat er uiteindelijk maar enkele locaties geschikt zijn om schuifruimte ruimtelijk goed in te passen. Daarbij speelt de wens om aan te sluiten op stedelijk gebied (en bij voorkeur op bestaande bedrijventerreinen) en de wens dat de locaties binnen enkele jaren beschikbaar zijn ook een rol.

Het college heeft drie locaties aangewezen om te onderzoeken of realisatie van schuifruimte haalbaar is. De locatie Burgemeester van Zwietenweg betreft het gebied dat aan weerszijden ligt van de zuidelijke randweg aansluitend op Middelland. Aan de westkant van de randweg ligt een polder die eerder in de gemeentelijke structuurvisie in 2013 onder de naam Kromwijkerwetering West is aangewezen als locatie voor schuifruimte. Het gebied dat wij beogen is hier een beperkt deel van (ruim 1 hectare) en loopt tot aan het Kromwijkerpad. Het gebied dat wij aan de oostkant van de randweg beogen ligt op de rand van de polder Wulverhorst. Totaal kan hier circa 4 hectare gerealiseerd worden.

De tweede locatie is het gebied langs de A12 ten zuiden van de Cattenbroekerplas. Dit sluit aan op de voorgenomen ontwikkeling van bedrijventerrein De Voortuin en zien we als De Voortuin II. Deze locatie is groter dan de locatie Burgemeester van Zwietenweg en hier kan 6 hectare of meer worden gerealiseerd. Dit gebied is in de gemeentelijke structuurvisie aangewezen voor recreatiedoeleinden. Het college meent dat hier (nog steeds) recreatievoorzieningen gerealiseerd kunnen worden en dat het gebied groot genoeg is om ook bedrijven ruimtelijk in te passen en wil dat graag nader onderzoeken.

De derde locatie betreft een nieuwe uitbreiding van het bedrijventerrein Putkop, te weten Putkop III. De bedrijven in Harmelen hebben ruimte nodig maar Putkop III. kan ook schuifruimte bieden voor groeiende bedrijven uit Kamerik, Zegveld of Woerden. Hier is ruimte beschikbaar direct gelegen aan de oostkant van het bedrijventerrein. Hier zou maximaal 3 hectare gerealiseerd kunnen worden.

Het college heeft ook oog voor de ondernemers op de bedrijventerreinen Nijverheidsbuurt in Zegveld en Nijverheidsweg in Kamerik. Beide terreinen zijn erg vol maar ook niet makkelijk uitbreidbaar. Schuifruimte blijft voor Zegveld en Kamerik een optie als het lukt om samen met de ondernemers een herstructureringsplan op te stellen waarmee de bedrijventerreinen flink kunnen worden opgeknapt.

Het college gaat het komende halfjaar onderzoeken of de genoemde locaties haalbaar zijn. Dat doen we in samenwerking en goede afstemming met de provincie Utrecht. Daarbij willen we de effecten op de omgeving goed onderzoeken en ons een beeld vormen van de reacties uit de samenleving. We hebben daarbij de intentie om die reacties te verwerken in de opzet van het plan en zullen daarvoor bijeenkomsten organiseren om met omwonenden en belangenhouders in gesprek te gaan.

Na het haalbaarheidsonderzoek verwacht het college een definitieve keus voor te kunnen leggen aan de raad ter besluitvorming. We willen gaan voor tenminste één locatie in Woerden en voor Putkop III. in Harmelen. Een definitief besluit voorzien we voor of direct na de zomer van 2019.

Vestiging van het voorkeursrecht

Met het vestigen van het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten wil het college voorkomen dat er prijsopdrijving plaatsvindt of een lastig werkbare situatie ontstaat door tussenkomst van speculanten of investeerders die een beroep doen op zelfrealisatie. Een dergelijk beroep beperkt de mogelijkheden voor de gemeente om te sturen op gewenste verplaatsingen van bedrijven en het maken van afspraken over achter te laten locaties, immers de gemeente gaat dan niet zelf over de uitgifte en uitgiftevoorwaarden. Met het oog op het specifieke doel van schuifruimte, herstructurering van verouderde bedrijventerreinen mogelijk maken, menen wij dat het voorkeursrecht hier een geëigend middel is.

Wij hebben een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op alle drie genoemde locaties. Bij de Burgemeester van Zwietenweg is dit alleen aan de oostkant. Aan de westkant is grond al in bezit van een projectontwikkelaar. Wij achten het beter om hier met eigenaren in gesprek te gaan. Het besluit tot vestiging van het voorlopig voorkeursrecht ligt nu gedurende zes weken voor een ieder ter inzage.

Proces besluitvorming schuifruimte in de gemeenteraad

Het college is voornemens de raad in de vergadering van 7 maart 2019 te vragen in te stemmen met het aanwijzen van de drie genoemde locaties voor een haalbaarheidsonderzoek en het bestendigen van het

