

Zaaknummer : 1362008
Documentnummer : 1362026
Datum B&W vergadering : 21-12-21

Raadsvoorstel

Onderwerp:

Vaststelling gebiedsvisie bedrijventerrein Henslare

Beslispunten

1. De gebiedsvisie bedrijventerrein Henslare vast te stellen;
2. de planologische procedure op te starten; en
3. het college opdracht te geven om onderhandelingen aan te gaan met percee-eigenaren om de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken.

Inleiding

In het coalitieakkoord 2018-2022 staat dat er een gebiedsvisie wordt opgesteld voor een toekomstig bedrijventerrein van 7 hectare uitgeefbare grond. Op 8 juli 2021 stelde de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar voor het opstellen van de gebiedsvisie en de planologische voorbereiding. Met dit voorstel geeft het college invulling aan de opgave om een gebiedsvisie op te stellen. Het beoogde bedrijventerrein is zo compact mogelijk vormgegeven binnen het plangebied dat wordt begrensd door de Stationsstraat, Henslare, Nijkerkerstraat, Arkemheenseweg en de spoorlijn.

Sinds enige jaren wordt gesproken over de ontwikkeling van Henslare tot bedrijventerrein. In 2019 heeft dat echter geleid tot een gebiedsvisie die vanwege onduidelijkheden over de verdere uitwerking niet is vastgesteld. Het is van belang om deze ontwikkeling toch door te zetten. Er is een toenemende oppervlaktebehoefte van bedrijventerrein en het is wenselijk om overlast gevende bedrijven elders in Putten te verplaatsen. Met de actualisatie van de gebiedsvisie is in begin 2021 gestart. De gebiedsvisie dient als een richtlijn voor de ontwikkeling van een toekomstbestendig bedrijventerrein dat kansen biedt voor het vestigen van Puttense ondernemers. De gebiedsvisie zal na vaststelling planologisch worden vertaald in een bestemmingsplan, dat vooruitlopend op de inwerkingtreding van de omgevingswet in procedure wordt gebracht.

Middels dit voorstel informeren wij u over de totstandkoming en inhoud van de gebiedsvisie en vragen wij u om de vervolgstappen te zetten.

Beoogd effect

- een visie als degelijke basis voor de verdere voorbereiding;
- een onderbouwing van de gemaakte keuzes;
- het startmoment voor de planologische voorbereiding;
- toekomstige aanleg van 7 ha netto bedrijventerrein.

De ambitie van de gemeente is om een duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen. In de gebiedsvisie wordt de opgave vastgelegd in relatie tot de kwaliteiten en beperkingen in het gebied. De gebiedsvisie biedt kansen om het geheel circulair, klimaatadaptief en duurzaam in te richten. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de visies die eerder voor Henslare zijn opgesteld. Samen met de gebiedsvisie is een stedenbouwkundig vlekkenplan ontworpen en wordt vastgelegd welke ruimtelijke kwaliteitseisen gelden voor de ontwikkeling van het gebied.

Argumenten

1.1 Uitvoering geven aan de wens voor nieuwe vestigingsmogelijkheden van de Puttense ondernemers

Reeds langere tijd is in Putten sprake van een tekort aan nieuw bedrijventerrein. Mede daardoor rijst regelmatig de vraag van ondernemers aan de gemeente om nieuw terrein beschikbaar te stellen. Enkele keren heeft dit geresulteerd in een noodkreet van een ondernemer die binnen de gemeentegrenzen geen mogelijkheden voor een uitbreiding of verbetering van de bedrijfsvoering ziet.

1.2 Voorzien in een vraag om de omgeving van de Ambachtstraat te herontwikkelen

In regionaal verband en met de provincie Gelderland is vastgesteld dat in Putten 7 hectare netto bedrijventerrein nodig is om niet alleen aan de uitbreidingswens te voldoen, maar ook en vooral om mogelijkheden te bieden voor het verplaatsen van bedrijven aan en rond de Ambachtstraat. Verplaatsing zorgt namelijk voor een aanzienlijke verlichting van de hinder (onder andere geluid, verkeersveiligheid, externe veiligheid) die omwonenden van de Ambachtstraat ondervinden. Bedrijven aan de Ambachtstraat die worden beperkt in hun bedrijfsvoering, worden kansen geboden met de ontwikkeling van Henslare. Voor de bedrijven in de omgeving van Ambachtstraat is in Henslare 3,5 hectare van de totale 7 hectare netto bedrijventerrein gereserveerd.

1.3 Gefaseerde ontwikkeling voor mogelijkheden in de verdere toekomst.

Voor de ontwikkeling van 7 ha netto bedrijventerrein heeft de provincie Gelderland toestemming verleend. De herontwikkeling en verplaatsing van voormalige bedrijven, zoals de nertsenfokkerij en grootschalige detailhandel maken dat in de gemeente vele hectares bedrijventerrein niet meer als zodanig worden gebruikt. Bij het opstellen van de gebiedsvisie wordt de mogelijkheid opgehouden voor het op langere termijn ontwikkelen van meer bedrijventerrein.

1.4 Ontwikkelen van een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein

Met de ontwikkeling van Henslare ontstaan kansen voor het realiseren van de ambities op het gebied van klimaatdoelstellingen, duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

1.5 Uitgiftebeleid bepaalt hoe kavels verkocht worden

Op 13 december 2021 spraken de raadsleden van de commissie EBOR zich uit over het te hanteren beleid voor de uitgifte van kavels op Henslare. Na vaststelling van de gebiedsvisie, zal het college van B&W het uitgiftebeleid opstellen en definitief vaststellen. Daarin worden de diverse aangedragen aandachtspunten vanuit de commissie EBOR meegenomen. De bestaande woningen in en rond het plangebied bepalen welke milieucategorie een toekomstig bedrijf mag hebben om zich hier te vestigen. Het nieuwe bestemmingsplan Henslare zal vermelden dat de bestaande woningbouw de basis is voor de maximaal toelaatbare milieucategorie. In de nog vast te stellen omgevingsvisie voor de hele gemeente Putten zal worden opgenomen hoe gemeentebreed wordt omgegaan met het uitgeven van kavels voor woon-werkfuncties. Dat beleidsstandpunt geldt dan ook voor Henslare. Tenslotte worden de selectievoorwaarden zo geformuleerd dat met name kleine Puttense ondernemingen een kans wordt geboden om een kavel te kopen. Dat kan een aparte kavel zijn of een kooppand in een bedrijfsverzamelgebouw. Een koper zal door middel van bijvoorbeeld een BREEAM-certificaat moeten aantonen hoe groot de investering in duurzaamheidstoepassingen is.

2.1 Er zijn verschillende participatiemiddelen ingezet bij de voorbereidingen

Ten aanzien van deze ontwikkeling onderscheiden we verschillende belanghebbenden: bewoners in en rond het plangebied, grondeigenaren en Puttense ondernemers. Door middel van fysieke bijeenkomsten en digitale raadplegingen hebben geïnteresseerden en belanghebbenden hun vragen kunnen stellen en meningen kunnen geven. Over het geheel bekeken, concluderen wij dat bewoners het bedrijventerrein liever op grote afstand van Putten (bij de A28) zien verschijnen, terwijl ondernemers dringend behoefte hebben aan nieuwe kavels binnen de gemeentegrens om hun bedrijfsvoering te verbeteren.

3.1 Grondeigenaren willen meewerken

Een deel van de percelen waar het bedrijventerrein is beoogd, is van derden. Met deze grondeigenaren zijn gesprekken gevoerd. Uit alle gesprekken bleek dat zij bereid zijn om verdere afspraken te maken over verkoop van de grond of over medewerking in de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Kanttekeningen

1.1 Doorlooptijd is lang voor ondernemers

De voorbereiding vergt een lange periode. Voordat infrastructuur kan worden aangelegd en percelen worden verkocht, moeten diverse procedures en stappen worden doorlopen. Dit vergt enige jaren tijd. De kans is aanwezig dat ondernemers, die eerder een perceel voor nieuwbouw willen hebben, vestigingsmogelijkheden buiten Putten zoeken.

1.2 Geen zekerheid over verhuizingen uit Ambachtstraat

Enkele ondernemers aan de Ambachtstraat en omgeving hebben aangegeven dat zij willen verhuizen, zodra zich de mogelijkheid op Henslare voordoet. Aangezien nog geen overeenkomsten zijn gesloten, is nog niet met zekerheid te zeggen of verhuizingen

daadwerkelijk plaatsvinden.

1.3 Totale oppervlaktebehoefte is groter dan 7 hectare netto

De te ontwikkelen oppervlakte bedraagt 7 hectare netto. Voor deze oppervlakte wordt de planvoorbereiding gestart. In oktober is een interessepeiling gehouden onder ondernemers via e-formulieren. De Puttense ondernemers geven aan dat zij behoefte hebben aan ongeveer 20 tot 25 hectare netto. De gebiedsvisie heeft betrekking op een eerste fase van 7 hectare. De grote behoefte maakt duidelijk dat voor de lange termijn een visie opgesteld moet worden waar in de gemeente, naast Henslare, bedrijven een plek kunnen krijgen en/of houden. Die lange termijn visie zal ook moeten ingaan op de vraag waar bedrijvigheid niet gewenst is.

1.4 Er moeten keuzes gemaakt worden in duurzaamheidseisen

Om invulling te geven aan de eisen, randvoorwaarden en wensen voor een toekomstbestendig en duurzaam bedrijventerrein zullen keuzes gemaakt worden. De criteria waaraan het terrein, de kavels en de gebouwen moeten voldoen, moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan.

2.1 Snelheid mag niet koste gaan van kwaliteit en zorgvuldigheid

De ambitie om voor het einde van 2022 een bestemmingsplan op te leveren mag niet ten koste gaan van de zorgvuldigheid en kwaliteit. Vooral de afstemming met belanghebbenden in de omgeving en de onderhandelingen met enkele grondeigenaren verdienen ruime aandacht.

3.1. Met grondeigenaren zijn nog geen overeenkomsten gesloten

De verkennende gesprekken met de grondeigenaren binnen de contouren van het bedrijventerrein hebben nog niet geleid tot het sluiten van overeenkomsten. De gesprekken zullen worden voortgezet, nadat de raad de gebiedsvisie heeft vastgesteld.

Uitvoering

De globale planning is dat de voorbereidingsfase eindigt in december 2022. In deze periode wordt de procedure opgestart voor de planologische kaders met de bijbehorende onderzoeken. De duurzaamheidscriteria worden geformuleerd en met grondeigenaren zal worden onderhandeld. Tevens zal een grondexploitatie worden opgesteld en zullen de gesprekken met ondernemers van de Ambachtstraat en overige belangstellenden geïntensiveerd worden.

Financiële gevolgen

Met dit voorstel zijn geen kosten gemoeid. De voorbereidingskosten worden te zijner tijd onderdeel van de op te stellen grondexploitatie en worden dan ten laste gebracht van het project. De grondexploitatie wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld.

Bijlagen

1. Raadsbesluit – Gebiedsvisie bedrijventerrein Henslare (1362029)
2. Gebiedsvisie+ bedrijventerrein Henslare december 2021 (1362032)

Commissiebehandeling

De commissievergadering is terug te luisteren op <https://putten.raadsinformatie.nl/>.

Burgemeester en wethouders van Putten,

de secretaris

mr. F.E. Contant

de burgemeester

H. A. Lamboij

Portefeuillehouder

E.T. 't Jong

Afdeling

Ruimte Beleid en Advies

Behandelend ambtenaar

H. Oppewal

Telefoonnummer

9688