

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

16 februari 2021

Kenmerk

Z/21/007321 / D/21/008664

Portefeuillehouder

Bob Duindam

Portefeuille

Economische zaken, inclusief ViTap/BVO en NOVO (Biz)

Opsteller

Palm, Pieter

Onderwerp

Raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Tappersheul III

Kennisnemen van

De stand van zaken met betrekking tot de bestemmingsplanprocedure van bedrijventerrein Tappersheul III, de voorgenomen revitalisering van het bestaande bedrijventerrein Tappersheul I en II en voorbereidende werkzaamheden in het Broeckerpark.

Inleiding**Ontwerpbestemmingsplan**

Op 29 september 2020 heeft het college van B en W van Oudewater ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Tappersheul III". Het voorontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 6 oktober 2020 en heeft ter inzage gelegen van 7 oktober 2020 tot en met 17 november 2020. Iedereen heeft de gelegenheid gehad om een inspraakreactie in te dienen. Ook is het voorontwerp toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartijen, zoals de provincie Utrecht. We ontvingen 12 inspraakreacties. 4 zijn gelijkkluidend. De inspraakreacties zijn tijdig ingediend. Ook zijn er 5 vooroverlegreacties ingediend.

De inspraakreacties hebben geleid tot enkele kleine aanpassingen aan de planopzet, zoals het plaatselijk toestaan van een iets grotere bouwhoogte of het verleggen van een bouwvlak. Enkele wijzigingsverzoeken uit de inspraak zijn terzijde gelegd, zoals het toestaan van zeer hoge lichtmasten. In de bestemmingsplanregels is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om detailhandel in auto's, boten en caravans mogelijk te maken, mits voorzien van een onderbouw. Dit komt in de plaats van de detailhandelsbestemming uit het voorontwerpbestemmingsplan. Provinciaal beleid staat uitbreiding van detailhandel buiten de stadscentra zonder onderbouw niet toe. Ook ondergeschikte, productiegebonden detailhandel gaat via een wijzigingsbevoegdheid.

Omwonenden uitten zorgen over de komst van het zwembad en de skeelerbaan en het verdwijnen van het Broeckerpark. Zij vrezen voor hinder op gebied van zicht, geluid en parkeren. Het college is van mening dat omwonenden mogelijk enige hinder kunnen ervaren van de sportvoorzieningen maar dat het woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd blijft. De afstand van de skeelerbaan tot de woonhuizen voldoet aan de richtlijnen. En geluidsberekeningen van het zwembad tonen aan dat (met maatregelen) geluid binnen de normen blijft. Het gebied tussen de woonhuizen en de sportvoorzieningen wordt groen ingericht met een grondwal en bosschages. Er komen voldoende parkeerplaatsen voor regulier gebruik.

Uit de inspraakreacties zijn geen nieuwe feiten naar voren gekomen die belangrijke aanpassingen vragen. Daarom zet het college nu een vervolgstap in de procedure met de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij wordt de Nota van Beantwoording inspraakreacties gepubliceerd (als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan) met alle reacties en

de beantwoording daarvan door de gemeente.

Revitaliseringsplan

De gemeente wil het (bestaande) bedrijventerrein Tappersheul revitaliseren. Over deze wens is in het verleden veel gesproken. Ook zijn er plannen gemaakt. Nu de uitbreiding van het bedrijventerrein op koers ligt, is het moment gekomen dat een concreet revitaliseringsplan kan worden opgesteld. Voor de revitalisering kunnen we doorwerken op de uitgangspunten en de ruimtelijke kwaliteit van de uitbreiding. Ook is er door de voortgang zicht op financiering van het revitaliseringsplan.

Vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening is een revitaliseringsplan (of herstructureringsplan) voor Tappersheul een vereiste om Tappersheul te kunnen uitbreiden met 3 hectare nieuwe bedrijfskavels. Vanuit de U16 heeft de Stec Groep in maart 2020 een rapport opgesteld. Hierin wordt geadviseerd om voor Tappersheul in te zetten op een lichte revitalisering: pak de parkeerproblematiek aan, breng de basis op orde (openbare ruimte) en versterk de ruimtelijke kwaliteit door het aanjagen van private investeringen in pand en kavel. Streef ook intensief ruimtegebruik na. Er ligt echter voor het bedrijventerrein geen intensiveringsopgave.

De aanpak biedt een werkkader om te komen tot een goed overzicht van knelpunten, wensen en doelstellingen voor de revitalisering. Dit als onderlegger voor visievorming op de sociaaleconomische betekenis van het bedrijventerrein, een ruimtelijke visie en een visie op duurzaamheid.

We steken in op een compact en interactief proces van 8 maanden. Zo willen we met participatie van bestuurders van ondernemersverenigingen, ondernemers en de gemeenteraad komen tot een duidelijk plan. Dit plan geeft aan wat er gaat gebeuren, wanneer en hoe dat gefinancierd wordt. Rond mei/juni van dit jaar verwacht het college in gesprek te kunnen gaan met de gemeenteraad over de eerste resultaten.

Vorbereidende werkzaamheden

In het deel van het Broeckerpark waar de nieuwe bedrijfskavels komen zijn vorig jaar amfibieënschermen geplaatst. De beschermde heikikkers zijn binnen de schermen afgevangen en verplaatst naar nieuwe poelen. De gemeente beschikt over een ontheffing heikikkers te mogen verplaatsen. Deze ontheffing wordt nog uitgebreid met een ontheffing voor de rugstreeppad die in het gebied is aangetroffen.

De huidige amfibieënschermen vormen samen een afgebakend deel langs de lepenweg en het Toleind. Van de bomen die binnen dat deel staan, heeft de gemeente de beste exemplaren geselecteerd. Deze verplaatsen we naar een nieuwe plek langs de lepenweg. Zo ontstaat een nieuwe rij van volwassen bomen. De nieuwe bomenrij is bedoeld voor de ransuilen die op Noort Syde wonen. De bomenrij begeleidt de uilen op hun vliegroute naar verder gelegen foerageergebied. Daarnaast is het fijn om bomen te kunnen behouden en knapt de lepenweg er ook meteen van op. Binnen het afgebakende deel, kappen we de bomen die we niet kunnen verplaatsen. Uiteraard zijn dit geen beschermde bomen van de Bomenlijst 2017. In het nieuwe landschapspark dat de gemeente gaat aanleggen worden veel nieuwe bomen aangeplant.

Om de nieuwe bedrijfskavels toegankelijk te maken, rekken we de Elzenweg, Wilgenweg en Populierenweg iets verder het plangebied in. Ook maken we ter plaatse van het hek bij de lepenweg/Toleind een inritweg. Om deze wegen aan te kunnen leggen, moeten we de grond voorbelasten. Op de genoemde plekken brengen we daarom een zandpakket aan. Dat perst de slappe ondergrond samen, zodat later grote verzakkingen worden voorkomen. Het zandpakket ligt er zeker een jaar. Daarna gaan we de wegen aanleggen en de omgeving verder inrichten.

Voor omwonenden en ondernemers betekent dit dat zij geen gebruik meer kunnen maken van de huidige wandelroute door het deel met de amfibieschermen. Door het plaatsen van enkele loopplanken, maken we mogelijk dat wandelaars langs de oostzijde door kunnen wandelen naar de Broekkade en verder. Aangezien hier ook schapen grazen is deze route niet voor honden toegankelijk. Uiteindelijk komt hier de nieuwe recreatieve route in het nieuwe landschapspark.

De parkeerstrook langs de lepenweg zal niet meer over de gehele lengte bruikbaar zijn. Op enkele plekken wordt de grond voorbelast met een zandpakket. Daartussen kan nog wel geparkeerd worden. Uiteindelijk verdwijnt de parkeerstrook hier en komt er een breed groen profiel. Het deel van het Broeckerpark bij de Kabelslag waar mogelijk het nieuwe zwembad en de skeelerbaan komen is qua voorbereidende werkzaamheden intact gelaten.

Kernboodschap

De uitbreiding van het bedrijventerrein Tappersheul ligt op koers. De voorbereidende werkzaamheden in het plangebied waar de nieuwe bedrijfskavels komen zijn gestart. Het college van B&W heeft het ontwerpbestemmingsplan voor de uitbreiding vastgesteld en gaat aan de slag om dit jaar te komen tot een plan voor de revitalisering van het bestaande bedrijventerrein. Als alles volgens plan verloopt, kunnen de kavels eind 2022 aan de nieuwe eigenaren worden

overgedragen.

Financiën

De voorbereidende werkzaamheden zijn voorzien in de door de raad vastgestelde grondexploitatie uitbreiding Tappersheul. Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie wordt voorzien als investering in de revitalisering.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 24 februari 2021 tot 6 april 2021 ter inzage. Iedereen is dan in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. De zienswijzen worden beantwoord en kunnen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan dat vervolgens ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Het revitaliseringsplan voor Tappersheul wordt opgesteld door een gemeentelijke werkgroep in een participatieproces met bestuurders van de OVO en de ViTap. Rond mei/juni dit jaar worden bijeenkomsten voorzien met de gemeenteraad en op Tappersheul gevestigde ondernemers. Naar verwachting ligt in het najaar het revitaliseringsplan ter vaststelling voor in de gemeenteraad.

Bijlagen

Het ontwerpbestemmingsplan en de Nota van Beantwoording inspraakreacties staan (met een link) vanaf 24 februari 2021 gepubliceerd op de projectpagina van de gemeentelijke website www.oudewater.nl/uitbreidingtappersheul en in de IJsselbode.
