



RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater

19R.00440

Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 28 mei 2019
Portefeuillehouder(s) : Wethouder J.I.M. Duindam
Portefeuille(s) : ruimte
Contactpersoon : P. Palm
Tel.nr. : gnn
E-mailadres : palm.p@woerden.nl

Onderwerp:

Uitbreiding bedrijventerrein Tappersheul

Kennisnemen van:

Stand van zaken onderzoeken, planontwikkeling en de uitgifte van grond aan inschrijvers

Inleiding:

Met deze raadsinformatiebrief willen wij u informeren over de stand van zaken bij de voorgenomen uitbreiding van Tappersheul. Wij werken aan diverse benodigde onderzoeken, aan een beeldkwaliteitsplan en een stedenbouwkundig plan en hebben met ondernemers gesproken die zich hebben ingeschreven voor grond. Een aantal resultaten willen wij graag met u delen.

Onderzoeken en planontwikkeling

Begin dit jaar hebben wij de planning voor het project opgesteld die voorziet in een eerste uitgifte van bouwrijpe bedrijfskavels in de eerste helft van 2021. Dat is over 2 jaar. Dat betekent dat het eerste bedrijfspand over 3 jaar haar deuren kan openen. Het kritische tijdsplan wordt gevormd door het verkrijgen van ontheffing het gebied te mogen voorbelasten uit oogpunt van de aangetroffen heikikker.

De aanwezigheid van de heikikker is vorig jaar zomer bij het flora en faunaonderzoek met zekerheid vastgesteld maar de omvang van de populatie kon toen nog niet worden bepaald. De heikikker is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in de Wet Natuurbescherming en een ingreep in het plangebied is daarmee een overtreding. Daarom is dit voorjaar (broedseizoen) opnieuw onderzoek gedaan waarbij de omvang wel kon worden bepaald. Wij werken nu aan een plan van aanpak waarbij er nieuw leefgebied wordt gemaakt zodat de populatie kan migreren.

Op dat plan van aanpak hebben wij goedkeuring nodig van de provincie om ontheffing te krijgen om het gebied in gebruik te nemen. De provincie Utrecht is hierbij bevoegd gezag.

Het plangebied bevindt zich in een zone met een hoge verwachtingswaarde voor archeologische vondsten. Daarom laat de gemeente nu een verkennend veldonderzoek uitvoeren waarbij er tot 5 meter diep wordt geboord. De resultaten daarvan worden voor de zomer bekend.

Uit het verkeerskundig onderzoek dat de gemeente heeft laten uitvoeren komt naar voren dat het kruispunt Wilgenweg – Johan Vierbergenweg in de avondspits zwaar overbelast raakt. Dit kruispunt is nu al overbelast en dit neemt verder toe met de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein. We hebben besloten om hier een oplossing voor te gaan zoeken.

Wij verwachten voor de zomer het stedenbouwkundig plan af te ronden om na de zomer een voorontwerpbestemmingsplan te kunnen vaststellen. Wij werken ook aan het opstellen van een beeldkwaliteitsplan (voor de bebouwing van de bedrijfskavels door de ondernemers) dat wij na de zomer aan uw raad ter vaststelling willen voorleggen. Met een integrale bestemmingsplanprocedure opteren wij ervoor om zowel de bedrijfskavels met het landschapspark planologisch haalbaar te maken als de situering van sportvoorzieningen. De gemeente wil daarmee de mogelijkheid creëren bestaande faciliteiten te verplaatsen en op de achterlaatlocaties woningbouw te plegen.

Inmiddels is duidelijk dat het project meer jaren zal beslaan en intensiever is dan eerder in de vastgestelde grondexploitatie is voorzien. Op dit moment valt nog niet te zeggen of deze kosten binnen de grondexploitatie kunnen worden opgevangen of wat de gevolgen zijn van het stedenbouwkundig plan. Na de zomer zal het college de raad een eventuele herziening van de grondexploitatie ter vaststelling aanbieden.

Uitgifte grond aan ondernemers

Bij de inschrijving van 15 november 2017 hebben 40 ondernemers ingetekend voor grond op de uitbreiding van Tappersheul. Deze lijst is door het toenmalige college vastgesteld en op 6 maart 2018 vertrouwelijk met de raad gedeeld. Sindsdien hebben 6 ondernemers zich teruggetrokken. Deze ondernemers hebben een andere locatie gevonden of vinden de planning niet meer passend.

Met de inschrijvers die in categorie 1 en 2 ingedeeld waren hebben wij dit voorjaar gesprekken gevoerd. Daarbij hebben wij de geldigheid van de inschrijving getoetst en de indeling in de categorieën. Uw raad heeft namelijk op 28 september 2017 een prioriteitsvolgorde in de uitgifte van grond aan ondernemers bepaald. Categorie 1 ziet toe op ondernemers die in het buitengebied van de gemeente Oudewater zijn gevestigd en daar overlast veroorzaken en categorie 2 ziet toe op ondernemers die al op Tappersheul zijn gevestigd en ruimte nodig hebben om te groeien. Wij hebben ten opzichte van de lijst van maart 2018 twee wijzigingen doorgevoerd en de lijst opnieuw vastgesteld. Totaal betreft het één inschrijving in categorie 1 en dertien inschrijvingen in categorie 2.

Omdat er kans is dat de beschikbare grond volledig is uitgegeven indien wij met alle inschrijvers van categorie 1 en 2 een grondreserveringsovereenkomst aangaan willen wij de overige inschrijvers van categorie 3, 4 en 5 in de gelegenheid stellen om (gemotiveerd) bezwaar te maken tegen het feit dat zij niet in categorie 1 of 2 zijn ingedeeld. Deze inschrijvers behoren thuis in categorie 3, 4 of 5, te weten ondernemers die een potentiële woningbouwlocatie in Oudewater achterlaten, respectievelijk nieuwe bedrijven uit Oudewater of bedrijven van buiten de gemeente Oudewater. Wij stellen hun daartoe gedurende 6 weken in de gelegenheid. De lijst met de namen van bedrijven ingedeeld in categorie 1 en 2 maken wij aan hun bekend. Indien er geen bezwaar wordt gemaakt is de lijst definitief.

Kernboodschap:

Bij veldonderzoek dit voorjaar is de aanwezigheid van de heikikker in het plangebied bevestigd. Wij werken aan een aanvraag voor een ontheffing het plangebied in gebruik te nemen waarbij getracht wordt de populatie te verplaatsen. De provincie Utrecht is hierbij bevoegd gezag.

Wij hebben een lijst van inschrijvers voor grond vastgesteld met een indeling in categorie 1 en 2. Dit zijn de hoogste categorieën die uw raad heeft bepaald bij de uitgiftevoorwaarden en de inschrijvers komen daarmee zeer vermoedelijk in aanmerking voor grond. Totaal betreft het veertien inschrijvers. Twee inschrijvers zijn hierbij anders ingedeeld dan de eerdere lijst die wij in maart 2018 vertrouwelijk met u hebben gedeeld. Wij maken de nieuwe lijst van inschrijvers van categorie 1 en 2 bekend aan de andere inschrijvers (categorie 3, 4 en 5) met de mogelijkheid bezwaar te maken tegen deze indeling. Daarna wordt de lijst definitief en gaan wij over tot het sluiten van grondreserveringsovereenkomsten.

Financiën

Niet van toepassing

Vervolg:

Wij verwachten voor de zomer het stedenbouwkundig plan af te ronden en na de zomer het voorontwerpbestemmingsplan vast te stellen. Wij zullen na de zomer uw raad het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aanbieden en in het najaar een eventuele herziening van de grondexploitatie.

Wij verwachten gedurende de zomermaanden met de inschrijvers van de definitieve lijst grondreserveringsovereenkomsten af te sluiten. Indien er daarna grond beschikbaar blijft zullen wij de inschrijvers van categorie 3, 4 en 5 beoordelen en ook met hen in gesprek treden.

Bijlagen:

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,



ir. W.J. Tempel

De burgemeester,



mr. drs. P. Verhoeve