Gemeente Oudewater

RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater
18R.00624

Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 9 oktober 2018
Portefeuillehouder(s) : Wethouder J.I.M. Duindam
Portefeuille(s) : Tappersheul
Contactpersoon : T. Nagtegaal
Tel.nr. : 06 -234 78 203
E-mailadres : nagtegaal.t@woerden.nl

Onderwerp:

Voortgang uitgifte uitbreiding Tappersheul

Kennisnemen van:

De stand van zaken met betrekking tot de uitgifte van de uitbreiding van Tappersheul

---

Inleiding:

Uw raad heeft er mee ingestemd dat de uitbreiding van Tappersheul ook moet worden aangegrepen om de overlast van bedrijven uit het buitengebied te beperken. Deze overlast gevende bedrijven kan met de uitbreiding van Tappersheul een alternatief worden geboden.

Deze bedrijven komen dan ook als eerste in aanmerking voor gronden op Tappersheul. Daarna komen, overeenkomstig het destijds ingebrachte amendement, bedrijven die gevestigd zijn op Tappersheul in aanmerking voor de gronden en vervolgens bedrijven die op een potentiële woningbouw locatie zijn gevestigd. Indien daarna nog gronden resteren komen Oudewaterse bedrijven voor bedrijven van elders. Er kon worden ingeschreven voor maximaal 2000 m2 netto. Één en ander overeenkomstig de door u op 27 september 2017 vastgestelde uitgiftecriteria

In de aangeleverde stukken op 15 maart 2018 toen de GREX is vastgesteld, is , onder geheimhouding in verband met bedrijfsgevoelige informatie, de lijst van inschrijvende partijen opgenomen.

Hieronder volgt de stand van zaken met betrekking tot de uitgifte.

Kernboodschap:

Categorie 1 . Bedrijven uit het buitengebied van Oudewater die enige mate van overlast veroorzaken

Naar aanleiding van de instructie van uw raad zijn de bedrijven geïnventariseerd en actief benaderd. De geïnventariseerde lijst betrof in totaal zes bedrijven.

a. Twee bedrijven hebben hierna aangegeven te besluiten de bedrijfsactiviteiten op de locatie te gaan beëindigen en te verhuizen naar een locatie elders.

b. Drie bedrijven hebben ingeschreven voor grond op Tappersheul. Van twee bedrijven zijn echter signalen ontvangen dat zeer waarschijnlijk ook verhuisd gaat worden naar een locatie buiten Oudewater. Het derde bedrijf heeft inmiddels een overeenkomst ('deal') met een bestaand bedrijf op Tappersheul, die zich op zijn beurt heeft ingeschreven voor uitbreiding van Tappersheul. Dit overlast gevende bedrijf uit het buitengebied zal dus daadwerkelijk naar Tappersheul gaan verhuizen. In één situatie van verplaatsing is de gemeente actief betrokken bij de ontwikkeling van de achterlaatlocatie van het bedrijf.

c. Tot slot heeft binnen deze categorie één bedrijf aangegeven op termijn de bedrijfsactiviteiten te beëindigen omdat er geen bedrijfsopvolging is. Het bedrijf krijgt vanaf het aangekondigde moment van sluiting géén ontheffingen meer.

Voor alle locaties van overlast gevende bedrijven in het buitengebied is de gemeente gestart met het opzetten van monitoring en stimulering van de toezeggingen en een strategie voor handhaven. Er worden geen ontheffingen meer verstrekt en er wordt geen bedrijfsvestiging meer toegelaten.

Categorie 2. Bedrijven die momenteel op Tappersheul I en II gevestigd zijn en beperkt worden in de mogelijkheid tot uitbreiden

In de termijn dat kon worden ingeschreven heeft de gemeente 17 geldige inschrijvingen binnen deze categorie ontvangen. In een viertal ontwerpateliers en door bemiddeling van stedebouwkundig bureau NieuwBlauw en de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht buiten deze sessies, is getracht 'deals' tussen bedrijven te stimuleren: zowel tussen bedrijven met en zonder achterlaatlocatie en bedrijven uit categorie 1 of 3.
Deze deals bleken minder gemakkelijk gemaakt te kunnen worden. Veelal is er een verschil tussen de toegedachte waarde van de opstallen tussen beoogd koper en verkoper en komen bedrijven er niet uit.

a. Één ondernemer uit deze categorie heeft vanwege economische redenen inmiddels afgezien van de inschrijving.

b. Van de zeven bedrijven met een achterlaatlocatie heeft slechts één bedrijf al wel een complete deal gemaakt binnen de afgesproken voorwaarden zodat zou kunnen worden verhuisd naar een uitbreidingslocatie van Tappersheul en zodat zijn achterlaatlocatie met een bedrijf uit het buitengebied kan worden ingevuld.

c. Van drie andere bedrijven is bekend dat zij zeer intensief trachten tot deals binnen de afgesproken regels te komen maar dit nog niet geheel lukt. Delen kunnen worden verkocht maar nog niet alles. Wel kan men tot volledige deals komen binnen 'de geest van de afgesproken regels' waarover u bij uitblijven van succes nog verder zal worden geïnformeerd. Twee bedrijven met achterlaatlocatie hebben een specifieke locatiewens en zullen afzien van inschrijving indien dit niet kan worden verwezenlijkt. Tot slot is er één bedrijf met een achterlaatlocatie waarvan nog niks is vernomen maar dit betreft een zeer geringe oppervlakte waarvoor binnen de lijst geen vraag is.

De negen resterende bedrijven zonder achterlaatlocatie (en zonder deal) kunnen overeenkomstig de afgesproken criteria op de uitbreidingslocatie worden gevestigd.

Categorie 3 Bedrijven die momenteel op potentiële woningbouwlocaties zijn gevestigd

In de termijn dat kon worden ingeschreven heeft de gemeente twee inschrijvingen ontvangen.

a. Één ondernemer heeft zich, eveneens om economische redenen, inmiddels teruggetrokken.
b. Het tweede bedrijf wil graag volledig verplaatsen maar hiervoor is geen ruimte binnen Oudewater beschikbaar. Als gevolg hiervan laat deze ondernemer geen potentiële woningbouwlocatie achter. Het bedrijf vraagt nu wel om aanvullende grond op Tappersheul voor gebruik als opslag.

Categorie 4 en 5 zijn op dit moment nog niet benaderd omdat met invulling uit bovenliggende categorieën de gehele uitbreiding kan worden ingevuld.

Resumé:

1. Hoewel het aantal verplaatsingen naar Tappersheul beperkt blijft tot één, verdwijnen als gevolg van de gesprekken geïnitieerd onder de vlag van de uitbreiding Tappersheul en de door de raad vastgestelde uitgiftecriteria, wel de 6 overlast gevende bedrijven.

2. De puzzel van verplaatsingen in een treintje van bedrijven op Tappersheul lukt minder makkelijk. Vooralsnog lijkt het er op, dat niet de meest optimale gronduitgifte bereikt zal worden. Mogelijk gaat dit leiden tot een voorstel tot aanpassing van de werkwijze ter optimalisatie.

3. Er kan verder, samen met de raad, worden gewerkt aan een hoogwaardige kwaliteit voor Tappersheul III met veel (vooral kleinere) bedrijven hetgeen zo ook bij de uitgiftecriteria door de raad als wenselijk is aangegeven.

Overige:

De afgelopen periode zijn er voor de beoogde uitbreidingslocatie onderzoeken uitgevoerd. Bureaustudies op het gebied van archeologie en niet gesprongen explosieven, locatieonderzoek naar bodemverontreiniging, draagkracht (sonderingen) en civieltechnische eigenschappen van de grond. Tijdens het uitvoeren van Flora- en faunaonderzoek is recent vernomen dat de Heikikker is aangetroffen. Dit is een rode lijst soort. Hierdoor is er nu o.a. een verplichting tot vervolgonderzoek naar de omvang van de populatie. Dit kan pas in de periode maart – juni plaatsvinden. Daarnaast zal ook een plan voor migratie moeten worden opgesteld en er zal een alternatief biotoop moeten worden ontwikkeld. Over de exacte gevolgen wordt u nader geïnformeerd.

In verband met de voorgenomen uitbreiding zal er met u Raad worden gewerkt aan Visiedocumenten op het gebied van :

- Landschappelijk ontwerp;
- Stedebouwkundig ontwerp;
- Architectuur.

Financiën

De GREX is vastgesteld op 15 maart 2018. Deze wordt jaarlijks bijgesteld.

Vervolg:

Er wordt verder gewerkt aan de uitbreiding van Tappersheul. Een eventuele wijziging ten aanzien van de afspraken zal separaat worden voorgelegd.

Bijlagen: -

Het college van burgemeester en wethouders,

De wnd. secretaris
ir. W.J. Tempel

De locoburgemeester
drs. J.I.M. Duindam