



Beleidsnotitie **Verkaveling** *Doejenburg II*

Bedrijventerrein Doejenburg II Maurik
Dynamisch ondernemen doe je in Buren

A. Introductie.



1. Inleiding.

Bedrijventerrein Doejenburg II ligt ten oosten van Maurik en ten westen van het bedrijventerrein Doejenburg I. In dit gebied van totaal 18,8 hectare, waarvan 12,8 ha uitgeefbaar, is ruimte voor nieuwe ondernemers. Ook de mogelijkheid tot het realiseren van totaal 15 bedrijfswoningen is opgenomen in de plannen. Het gebied is goed bereikbaar via de Provinciale weg N320, waarop je binnen 15 minuten op de A2 en de A15 bent. Met dit bedrijventerrein beoogt de gemeente een energiek ondernemersklimaat binnen een dynamische gemeente.

In 2007 is gestart met de plannen voor Doejenburg II. Hierbij is uitgegaan van 12,8 ha uitgeefbaar gebied binnen het plangebied van 18,8 hectare. Hierover zijn afspraken gemaakt in het Regionale Afsprakenkader Rivierenland. Deze afspraken zijn verder uitgewerkt in de Regionale Programmering Bedrijventerreinen in de Regio Rivierenland (RPB 2016), vastgesteld op 28 juni 2016. Naar aanleiding van deze uitwerking is gebleken dat er in de regio sprake is van een te groot volume aan bedrijfsterreinen. Bedrijventerrein Doejenburg II is een lokaal bedrijventerrein en dus van minder belang voor de regionale economie. Op basis hiervan is ruim 6 hectare van Doejenburg II tijdelijk uit de markt genomen.

De Regionale Programmering wordt in 2018 en 2020 herijkt. Bij onvoldoende voortgang in de verkoop van Doejenburg II en het ontbreken van een aantoonbare marktvraag, bestaat de kans dat een bestemmingswijziging wordt afgedwongen voor de bevroren 6 hectare. Om dit risico van onverkoopbare grond te kunnen dragen heeft de raad in november 2015 besloten om € 9,5 mln te reserveren. Op dit moment is het van belang dat de 6 hectare verkoopbare grond zo snel mogelijk wordt verkocht, zodat ook het gebied dat 'on hold' is gezet weer verkoopbaar wordt.

2. Doelstelling.

Deze beleidsnotitie heeft tot doel het vaststellen van een optimaal verkavelingsmodel voor het bedrijventerrein Doejenburg II om zo goed mogelijk te kunnen voldoen aan de vraag uit de markt.

B. De feiten op een rij.



3. Beschrijving huidige situatie.

Op de website Doejenburg2.nl wordt het plangebied als volgt beschreven:

Voor het plangebied is geen definitieve verkaveling opgesteld. Er wordt zoveel mogelijk maatwerk geleverd. Zo is het ook mogelijk op een gedeelte van het nieuwe terrein een bedrijfsruimte met bedrijfswoning te realiseren. Zo'n kavel is dan minimaal 1500 m². De maximale kavelgrootte is 5000 m². Daarvan wordt afgeweken indien er sprake is van een aan de gemeente gebonden bedrijf, en de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt. Bedrijven die zich willen vestigen, mogen een maximale milieucategorie 3.2. hebben.'

Het bestemmingsplan voor het gebied is onherroepelijk en biedt de ruimte om bovenstaande ontwikkeling flexibel mogelijk te maken. Daarnaast is het bedrijventerrein voor 80% bouwrijp gemaakt en voorzien van glasvezel. Hiermee biedt de gemeente een flexibel plangebied en een kort, klantgericht nieuwbouwproces.

2. Vraag uit de markt

In de afgelopen jaren zijn 6 kavels op het bedrijventerrein verkocht dan wel in erfpacht uitgegeven. Naast deze gerealiseerde verkopen lopen op dit moment ook onderhandelingen met circa 10 lokale ondernemers en een grotere regionale partij. Het merendeel van de ondernemers waarmee deze gesprekken worden gevoerd zoekt naar een kavelgrootte tussen 1.300 en 2.200 m². Het huidige verkavelingsplan gaat echter veelal uit van grotere kavels en kan daarmee onvoldoende voorzien in deze marktvraag. Het adequaat reageren op de vraag uit de markt vraagt daarom om een herziening van het verkavelingsplan.

3. Kaders

Voor de verkaveling en verkoop van de bedrijfskavels in Doejenburg II zijn de volgende regionale beleidskaders relevant:

Het Regionale Afsprakenkader Rivierenland (vastgesteld 11 juni 2013)

Dit betreft een afsprakenkader voor de uitgifte van bedrijventerreinen in de Regio Rivierenland. In dit kader is vastgelegd hoe partijen samenwerken bij de uitgifte van bedrijventerreinen om een maximale economische groei en behoud van werkgelegenheid te faciliteren.

Regionale Programmering Bedrijventerreinen in de regio Rivierenland (vastgesteld 28 juni 2016)

In deze Regionale Programmering Bedrijventerreinen in de Regio Rivierenland (RPB 2016), zijn de afspraken uit het Regionale Afsprakenkader verder uitgewerkt. Op basis van de resultaten uit deze programmering is 6 hectare van het plangebied 'on hold' gezet. Ontwikkeling van deze 6 hectare is niet mogelijk totdat na herijking van de programmering in 2018 en 2020 blijkt dat er voldoende voortgang is in de ontwikkeling van het bedrijventerrein of dat er een aantoonbare marktvraag ligt. Bij het vaststellen van de bevrozing van 6 hectare van het terrein is niet bepaald welk gedeelte van het bedrijventerrein dit betreft. De uitgifte van de kavels vindt dan ook verspreid over het gehele terrein plaats zonder rekening te houden met een specifieke ruimtelijke kadering.

4. Milieuzonering en hindercirkels

Momenteel is 1,6 ha reeds verkocht en is de gemeente voor ca 3,3 ha in onderhandeling. Op het terrein zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.2.

De uitgifte van kavels vindt verspreid over het terrein plaats, waarbij geen rekening is gehouden met specifieke ruimtelijke kaders. Voor een optimale ruimtelijke invulling en de meest gunstige uitgifteprijs is het van belang om de ontwikkelmogelijkheden van het terrein in beeld te brengen.

Hindercirkels zijn relevant voor de verdere inrichting van het bedrijventerrein omdat bedrijfswoningen niet gebouwd mogen worden binnen de hindercirkel van de betreffende bedrijven. Of omgekeerd; bedrijfsgebouwen met een hoge milieucategorie mogen niet binnen de hindercirkels gebouwd worden of uitbreiden. In de plannen is geen nadere begrenzing aangegeven voor de specifieke locatie van bedrijven of bedrijfswoningen.

Op bedrijventerreinen is het echter mogelijk om af te wijken van bovengenoemde hindercirkels. De hindercirkels zijn namelijk gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat bij bedrijfswoningen op een bedrijventerrein kunnen minder hogere eisen worden gesteld en is een grotere mate van geluidshinder acceptabel. Om die reden is het verdedigbaar om niet de richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk te hanteren, maar uit te gaan van een verlaging van de richtafstanden als het gaat om geluid met twee afstandsstappen (van 100 meter naar 30 meter).

De omgevingsdienst Rivierenland heeft over de mogelijkheden voor bedrijfswoningen op bedrijventerrein Doejenburg II in maart 2017 advies uitgebracht. Dit advies luidt als volgt:

- **1.** De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor het aspect geluid in relatie tot bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Doejenburg II met twee afstandsstappen te verkleinen;
- **2.** bedrijfswoningen toe te staan, die: o direct grenzen aan bedrijven tot en met maximaal categorie 2;
 - a. op een minimale afstand van 10 meter tot categorie 3.1 bedrijven
 - b. op een minimale afstand van 30 meter tot categorie 3.2 bedrijven;

- **3.** In de gebruiksregels van de bestemming 'bedrijven' c.q. 'bedrijven terrein' de minimale afstanden tussen bedrijven en bedrijfswoningen van derden vast te leggen.
- **4.** In de bouwregels van het bestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting op te nemen dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van bedrijfswoningen ten minste 30 dB(A) industrielawaai moet bedragen.

Gemeente Buren heeft op basis van dit advies in het bestemmingsplan de volgende regels opgenomen voor het bouwen van bedrijfswoningen:

9.3.3 Nieuwe bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 9.2.1, voor de bouw van nieuwe bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

Per bedrijf is er maximaal één bedrijfswoning toegestaan

- a. er zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig geen belemmeringen voor de bedrijfswoning;
- b. de bedrijfswoning past in de structuur en kavelindeling van het bedrijventerrein;
- c. de bedrijfswoning is niet toegestaan bij een bedrijfsverzamelgebouw;
- d. in totaal maximaal 15 bedrijfswoningen mogelijk zijn;
- e. de minimaal aan te houden afstand van de bedrijfswoning tot bedrijf van derden - voor wat betreft het aspect geluid - is:
 1. tot categorie 3.1. bedrijven: minimaal 10 m
 2. tot categorie 3.2. bedrijven: minimaal 30 m
- f. voldaan dient te worden aan het bepaalde in 9.2.6 en 9.2.7



C. Varianten

1. verkavelingsvarianten

Variant 1 (Mix)

Deze variant gaat uit van percelen variërend tussen ca 1.500 m2 en ca 5.000m2. Hierbij wordt uitgegaan van twee toegangswegen, een rondweg en een weg door het midden van het terrein. Er zijn in totaal 3 wisselkavels ingetekend, waarbij de mogelijkheid ontstaat om een aantal percelen te vergroten. Bedrijfswoningen (maximaal 15) zijn in heel het gebied toegestaan.

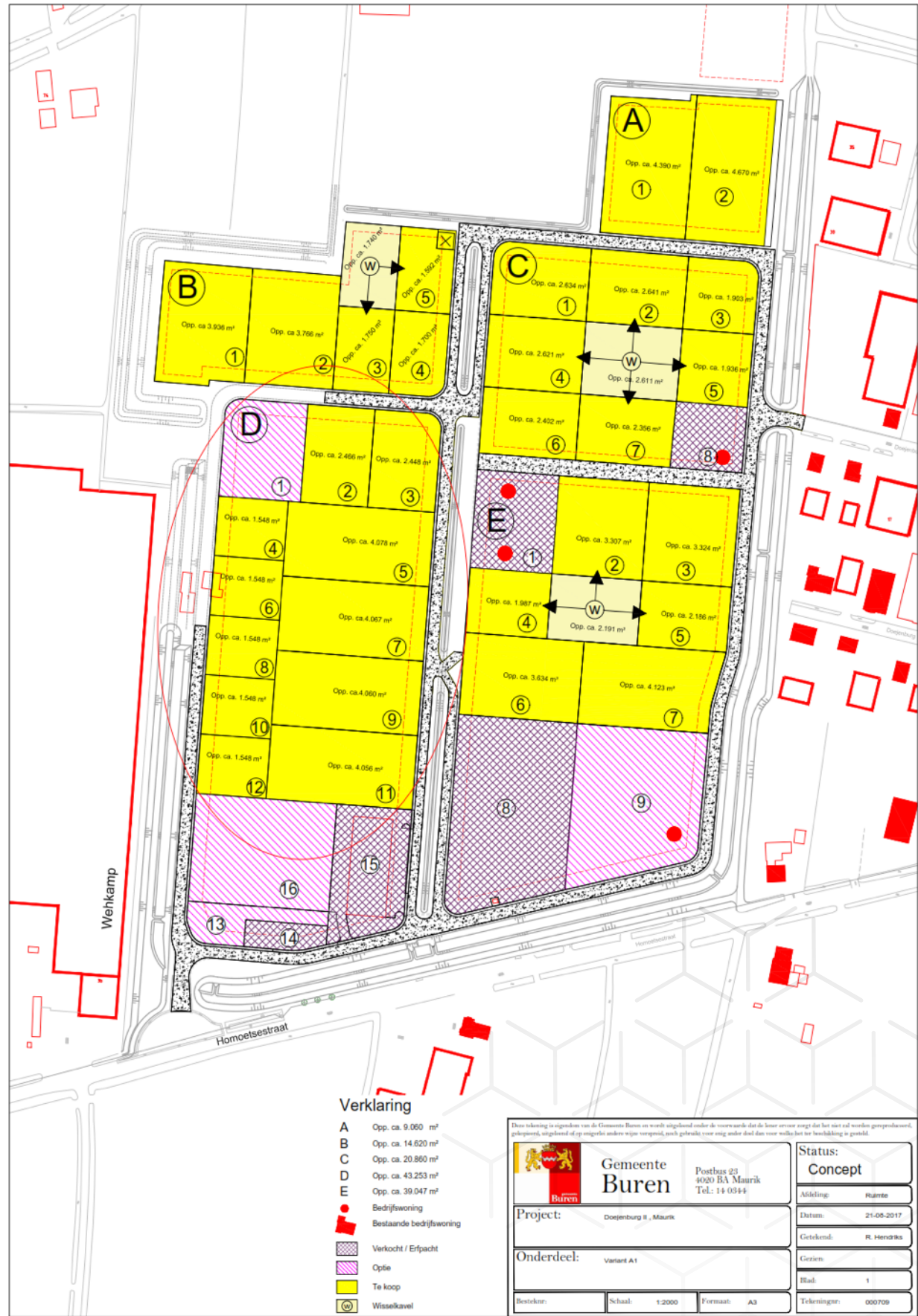
De oppervlakte verdeling van de nog uitgeefbare percelen is als volgt:

Oppervlakte percelen	Aantal percelen
< 2.000 m2	13
2.000 – 3.000 m2	11
3.000 – 5.000 m2	12
>5.000 m2	2

Toename verlies (in €)

Oppervlakte percelen	Aantal percelen
Kosten aanleg weg	0
Derving opbrengst verkopen door aanleg weg	0
Prijsdifferentiatie door toepassing staffel	252.000
Prijsdifferentiatie door verleende korting	442.000
Totaal	694.000

Variant 1 (Mix)



Variant 2 (kamer)

Deze variant bestaat uit een groot aantal kleinere percelen. Een aantal van de percelen die in de eerste variant 4.000 m2 of groter waren zijn in deze variant opgeknipt in kleinere percelen. Gevolg hiervan is dat er twee wegen meer moeten worden aangelegd om alle percelen bereikbaar te maken. Dit heeft vervolgens zijn weerslag op het aantal m2 uitgiftebaar gebied. Ook voor deze variant geldt dat in het gebied maximaal 15 bedrijfswoningen zijn toegestaan. Deze zijn niet nader aangeduid op de kaart.

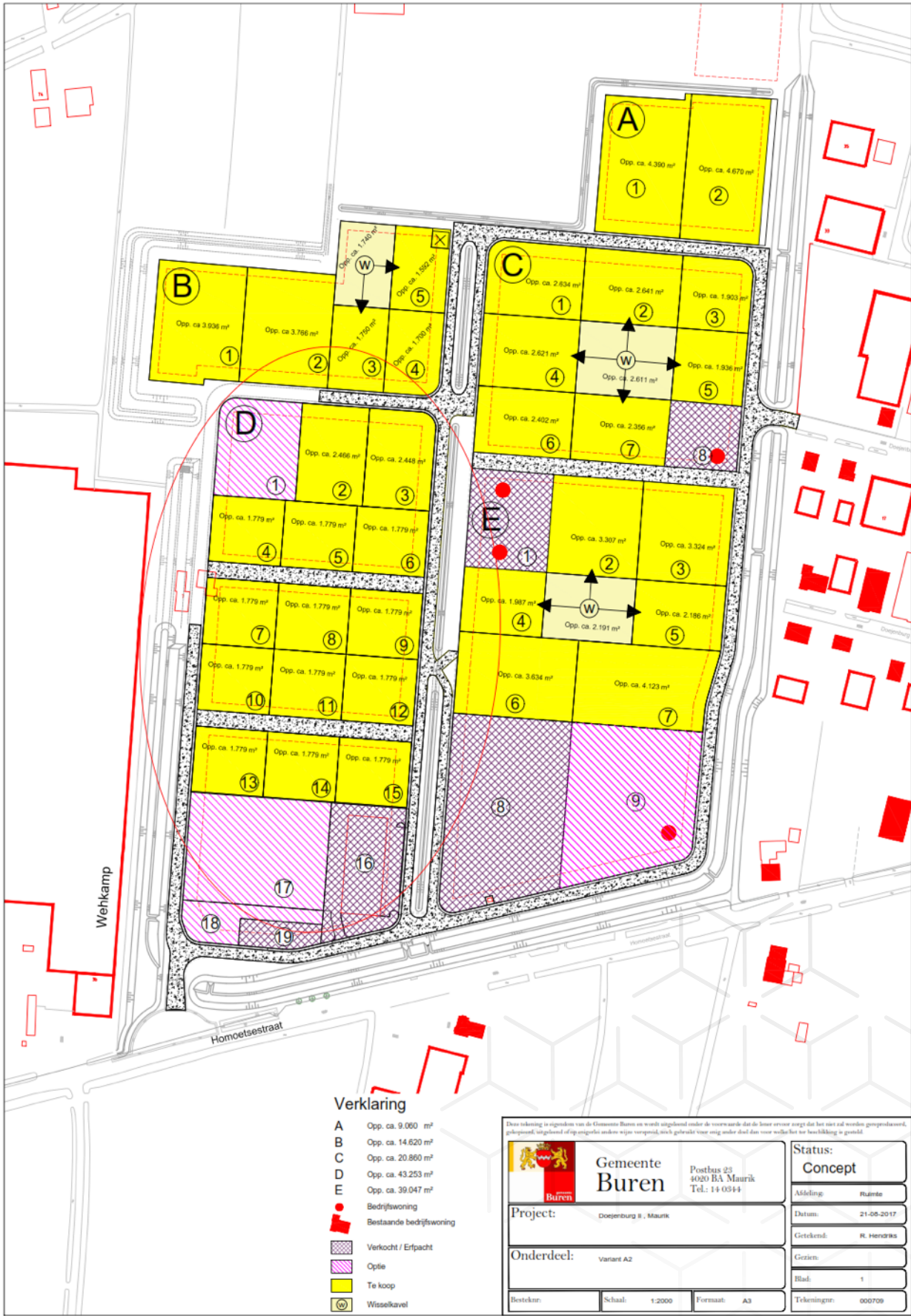
De verdeling van de nog uitgiftebare percelen in variant 2 is als volgt:

Oppervlakte percelen	Aantal percelen
< 2.000 m2	20
2.000 – 3.000 m2	11
3.000 – 5.000 m2	8
>5.000 m2	2

Toename verlies (in €)

Oppervlakte percelen	Aantal percelen
Kosten aanleg weg	640.000
Derving opbrengst verkopen door aanleg weg	371.000
Prijsdifferentiatie door toepassing staffel	200.000
Prijsdifferentiatie door verleende korting	431.000
Totaal	1.642.000

Variant 2 (Kamer):



Variant 3 (Verdeeld):

Variant 3 (verdeeld)

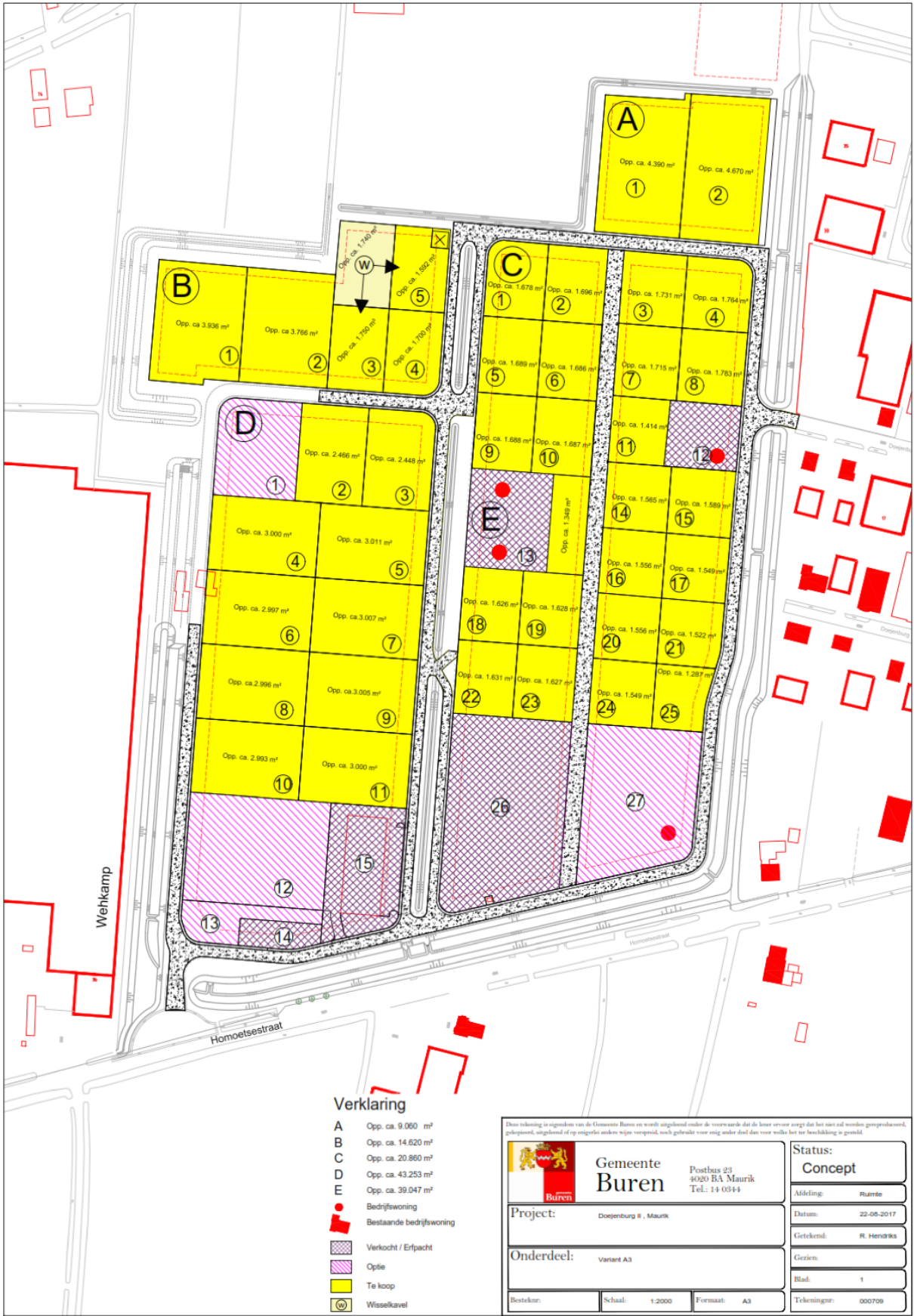
Variant 3 voorziet in een groot aantal kleinere percelen (tot 2.000m2). Daarbij is parallel aan de bestaande wegenstructuur een weg toegevoegd om deze percelen bereikbaar te maken. In het zuidwestelijke deel van het plangebied is ruimte voor grotere percelen (van ca. 3.000m2). In deze variant zijn slechts twee percelen opgenomen met een grootte van ca. 4.000 m2. Ook in deze variant geldt een maximum van 15 bedrijfswoningen waarvan de locatie niet nader is begrensd.

De oppervlakte verdeling van de nog uitgeefbare percelen voor variant 3 is als volgt:

Oppervlakte percelen	Aantal percelen
< 2.000 m2	29
2.000 – 3.000 m2	6
3.000 – 5.000 m2	9
>5.000 m2	2

Toename verlies (in €)

Oppervlakte percelen	Aantal percelen
Kosten aanleg weg	555.000
Derving opbrengst verkopen door aanleg weg	342.000
Prijsdifferentiatie door toepassing staffel	184.000
Prijsdifferentiatie door verleende korting	437.000
Totaal	1.518.000



Variant 4 (gefaseerd)

Variant 4 is gebaseerd op een groot aantal kleinere percelen en een aantal grote percelen van 4.000 m2 of groter. In deze variant is het, door het toevoegen van een groot aantal kleinere percelen, noodzakelijk om een weg toe te voegen. Deze kan parallel aan de drie hoofdwegen worden gerealiseerd. Voor deze variant geldt ook een maximum van 15 bedrijfswoningen waarbij deze geconcentreerd worden tegenover Doejenburg I.

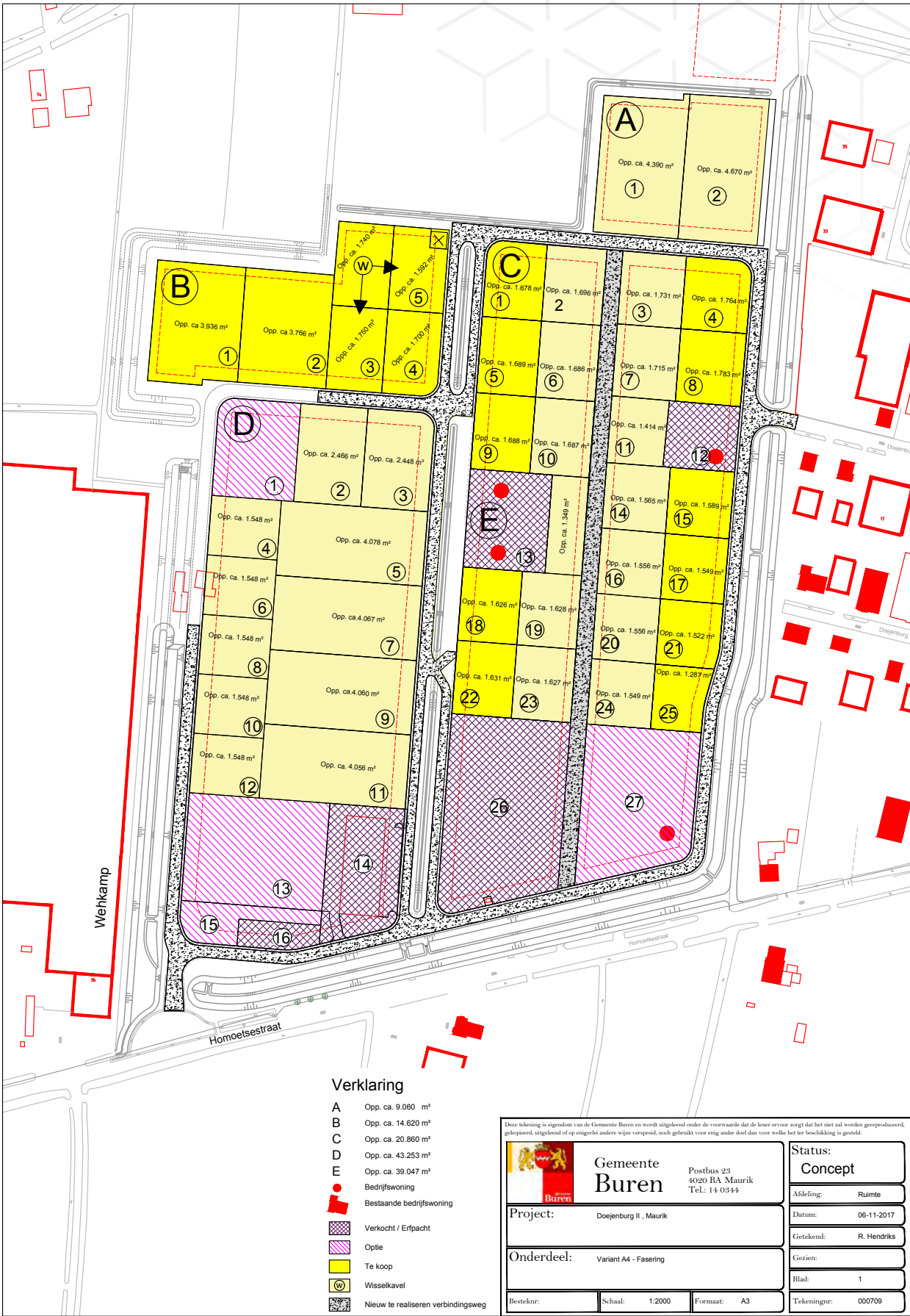
De oppervlakte verdeling van de nog uitgeefbare percelen voor variant 4 is als volgt:

Oppervlakte percelen	Aantal percelen
< 2.000 m2	34
2.000 – 3.000 m2	3
3.000 – 5.000 m2	8
>5.000 m2	2

Toename verlies (in €)

Oppervlakte percelen	Aantal percelen
Kosten aanleg weg	555.000
Derving opbrengst verkopen door aanleg weg	342.000
Prijsdifferentiatie door toepassing staffel	196.000
Prijsdifferentiatie door verleende korting	437.000
Totaal	1.530.000

Variant 4 (Gefaseerd):



D. Keuze en voorstel

Gezien de huidige marktvraag kan gesteld worden dat voorkeursvariant 4 de meeste potentie heeft. In deze variant is rekening gehouden met een groot aanbod van kleinere percelen. De vraag hiernaar blijkt uit de oriënterende gesprekken met lokale ondernemers het grootste.

De vraag is of nadere regels gewenst zijn ten aanzien van de positionering van de bedrijfswoningen die binnen het bedrijventerrein mogelijk zijn. In deze notitie is aangegeven dat in de huidige situatie binnen elke kavel een bedrijfswoning mogelijk is wanneer voldaan wordt aan de minimale afstanden (tot een maximum van 15 bedrijfswoningen over het gehele terrein). Een concentratie van bedrijfswoningen heeft tot voordeel dat daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt bevorderd. Daarnaast kunnen de andere kavels, wanneer daar geen bedrijfswoning mogelijk is, optimaal worden bebouwd en gebruikt.

Vanuit het oogpunt van een efficiënte uitgifte van de bedrijfskavels is het gewenst om een heldere fasering voor de uitgifte te bepalen. In de verkavelingsopzet Variant 4 (gefaseerd) is daartoe aangegeven welke bedrijfskavels als eerste worden uitgegeven (heldergeel) en welke onder de categorie “on hold” vallen (zachtgeel) . In deze gefaseerde uitgifte is ook de nog aan te leggen ontsluitingsweg expliciet “on hold” geplaatst.

Op basis van deze argumenten is het voorstel om de bedrijfswoningen te concentreren aan de oostzijde van het bedrijventerrein grenzend aan Doejenburg 1. In dat gebied zijn ook bedrijfswoningen gerealiseerd zodat deze als het ware gespiegeld worden. Daarnaast kiezen we voor een gefaseerde uitgifte overeenkomstig de verkavelingsopzet. Hiermee ontstaat een goed ruimtelijk beeld.





E. Evaluatie

In 2018 en 2020 vindt herijking van de Regionale Programmering Bedrijventerreinen in de Regio Rivierenland plaats. Bij deze herijking wordt tevens gekeken naar de voortgang van de ontwikkeling van de eerste 6 ha op dit bedrijventerrein. Pas wanneer blijkt dat de ontwikkeling voldoende voortgang heeft of wanneer er een aantoonbare marktvraag ligt zal de tweede helft van het terrein ook vrijgegeven worden voor ontwikkeling. Een goede monitor op de ontwikkeling van het bedrijventerrein is hierbij noodzakelijk.

Op die manier wordt structureel bijgehouden wat de voortgang is en kan tijdig worden bijgestuurd