



Onderwerp	Vaststellen stedenbouwkundig plan uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort
Zaaknummer	67681-2020
B&W vergadering	5 januari 2021
Integrale advisering	Extern: ingenieursadviesbureau Sweco Intern: Huizinga, Henk, Voeten, Robert, Mondria, Mirle, Koops, Matthijs, Kok, Erwin, Hoppenbrouwer, Jeroen, Vollenbroek, Hendri, Smetsers, Rob, Hans Beens, Jos Strijtveen, Marlon Hallink, Pander, Warner
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Reinier de Graauw

Bestuurssamenvatting

Om te voorzien in de behoefte aan bedrijfskavels voor lokale ondernemers in Heino is, gelegen tussen de N35 en de Van der Capellenweg, een gebied in ontwikkeling, aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Blankenfoort. Met dit voorstel wordt gevraagd het stedenbouwkundig plan daarvoor vast te stellen. Dit plan vormt vervolgens de basis voor verdere uitwerking in een bestemmingsplan.

Beslispunten

1. Het stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort in Heino vast te stellen;
2. Te starten met het opstellen van het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde onderzoeken uit te voeren;
3. De raad te informeren over het stedenbouwkundig plan / deze besluitvorming middels het toezenden van dit collegebesluit en het stedenbouwkundig plan.

Besluit

Conform,

Inleiding

In Heino is sprake van een groeiende vraag van ondernemers om hun bedrijf uit te breiden of nieuw te vestigen. Hiervoor zijn in de huidige situatie echter onvoldoende ruimte en mogelijkheden.

Dit heeft ertoe geleid dat de gemeenteraad in 2019 besloten heeft om het huidige bedrijventerrein Blankenfoort met circa 3,5 ha netto uitgeefbaar terrein uit te breiden. Hiermee krijgen ondernemers in Heino de ruimte en wordt ondernemerschap bevorderd.

Dat gezegd hebbende is er zoveel mogelijk rekening gehouden met omwonenden. De reacties (zowel n.a.v. de enquête als het conceptplan) en de thematisch beantwoording daarvan zijn als bijlage bij het stedenbouwkundig plan gevoegd. Samenvattend gaat het om de volgende (meest voorkomende) vragen (van omwonenden) en antwoorden (van gemeente):



- groenbuffer ten behoeve van uitzicht vs. privacy: er komt een 'slenterpad' langs en over de groene wal aan de zuidzijde en langs de groene buffer aan de oostzijde. Om redenen van privacy zal dit pad ter hoogte van Lentheweg nr. 10 aan de achterzijde van de wal geleidelijk omhooglopen en pas z'n hoogste punt bereiken voorbij betreffend perceel. Ook in die hoek zal de wal zo ver als mogelijk richting het noorden opgeschoven worden, met inachtneming van de voorziene situering van de eerste bedrijfskavel aan die zijde. Het voorgaande wordt nader uitgewerkt in een inrichtingsplan en vastgelegd in het bestemmingsplan;
- wandelpad vs. privacy: oftewel het 'slenterpad' is bedoeld voor omwonenden en mensen die bijvoorbeeld tijdens de lunch een wandelingetje willen maken. De afstand tot de meeste woningen is van dien aard dat de privacy niet in het geding is;
- is er nog wel animo van nieuwe bedrijven: ja, dit is nog onverminderd het geval;
- gaat het nu om 5,7 of 3,5 hectares: In z'n totaliteit gaat het om 5,7 hectares welke nodig zijn voor netto uitgeefbare gronden met een grootte van in totaal 3,5 hectares. Het verschil is voornamelijk voor groen, wegen water;
- ontsluiting: de Lentheweg wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en kan nog gebruikt worden voor calamiteiten. De hoofdontsluiting loop via de bestaande L.J. Gorterstraat;
- parallelweg lang de N35: het profiel van het bestaande bedrijventerrein aan de zijde van de N35 is doorgetrokken. Er is voldoende fysieke ruimte tussen N35 en bedrijventerrein om eventueel een parallelweg aan te leggen.

Plaatselijk Belang heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de planvorming en stelde een vraag over de parallelsstructuur. Zoals hierboven aangegeven sluit deze aan bij de ruimte tussen de N35 en het al bestaande bedrijventerrein.

Ook in het verdere proces overigens zullen omwonenden en betrokkenen actief geïnformeerd worden over de verdere planvorming (evenals de ondernemers via Heino Aktief).

Uitgangspunten plan

Hieronder staan enkele uitgangspunten voor het plan:

Ligging locatie	: tussen de N35 en de Van der Capellenweg in Heino, grenzend aan het bestaande bedrijventerrein Blankenfoort;
Oppervlakte locatie	: bruto ca. 5,7 hectares en 3,5 hectares (netto) uitgeefbaar;
Programma	: kleine tot middelgrote kavels voor lokaal gebonden ondernemers.

Ontwerpproces

2020

Maart-mei	: maken van ruimtelijk casco
Juni	: ophalen wensen en ideeën bij omwonenden en betrokkenen
Augustus	: reageren op concept-stedenbouwkundig plan
September-november	: definitief maken stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen

In de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt ruimte geboden aan kleinschalige bedrijvigheid. In het stedenbouwkundig plan is hierop met de kavelgrootte ingespeeld (figuur 1). Langs de N35 liggen enkele grotere bedrijfskavels. Centraal en aan de zuidrand van het bedrijventerrein liggen kleinere bedrijfskavels met een diepte van 40-50 meter.



Figuur 1 – plangebied (in- en uitgezoomd)

De verkaveling ligt niet vast. Hiermee wordt flexibiliteit geboden in de kaveluitgifte. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om de bedrijfsgebouwen op de kavel te verschuiven, maar ook om de kavelgrootte tot een zekere hoogte aan te passen aan de vraag van de ondernemers. In het op te stellen bestemmingsplan wordt deze flexibiliteit gewaarborgd.

In de milieuzonering voor de uitbreiding wordt rekening gehouden met de omliggende woningen. Dit houdt in dat er in de uitbreiding geen zware milieucategorieën mogelijk zijn. De milieuzonering voor de uitbreiding wordt in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd.

De maximale bouwhoogte voor de bedrijfsgebouwen gelijk aan de maximale bouwhoogte op het bestaande bedrijventerrein Blankenfort. De maximale bouwhoogte wordt, net als de milieucategorieën, vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan.

De bestaande groenstructuren worden in de uitbreiding van het bedrijventerrein zoveel mogelijk doorgetrokken.

Om verkeershinder voor de aanwonenden van de Lentheweg te voorkomen, wordt deze weg in de bocht ten noorden van de laatste woning afgesloten voor gemotoriseerd doorgaand verkeer.

Om het zicht op de bedrijven voor omwonenden (waaronder de Lentheweg) te beperken, wordt aan de zuidrand van het bedrijventerrein een houtwal (verhoging) met opgaande beplanting als scherm aangelegd. Deze groenrand is circa 20 meter breed.

In en rond de uitbreiding van het bedrijventerrein is ruimte voor wandelen en fietsen.

In de uitbreiding wordt geen openbare parkeergelegenheid gerealiseerd. Op het eigen terrein moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn.

Beoogd effect

Vaststellen van een goede basis voor het opstellen van een bestemmingsplan en een inrichtingsplan die nodig zijn voor verdere ontwikkeling van dit bedrijventerrein in Heino.

Argumenten

- 1.1 *Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor lokale bedrijven in Heino.*
Om te voorzien in de behoefte aan bedrijfskavels in Heino is dit plan gemaakt. Met dit voorstel wordt gevraagd het stedenbouwkundig plan vast te stellen.



- 2.1 *Ten behoeve van verdere ontwikkeling van het plan moet het bestemmingsplan gewijzigd worden.*
Daarvoor moet een bestemmingsplan opgesteld worden en ter onderbouwing zijn diverse onderzoeken noodzakelijk, zoals bodemonderzoek, archeologie en flora en fauna. Voorgesteld wordt deze activiteiten op te starten. Tevens zal er een inrichtingsplan worden opgesteld.

Duurzaamheid

Bestaande groenstructuren zullen zoveel mogelijk doorgetrokken worden. De uitbreiding van Blankenfoort wordt omsloten door flinke groen(-en water)buffers. Er worden bomen en planten toegevoegd in zones van soms wel meer dan 20 meter breed. Het talud (aan de noordzijde) wordt ingericht met natuurvriendelijke oevers. Verder zal er met ondernemers gekeken worden naar mogelijkheden op het gebied van energiebesparing- en opwekking en worden zij geïnspireerd door goede voorbeelden in het land.

Kanttekeningen

De gronden waarop deze ontwikkeling betrekking heeft zijn nog niet verworven. Gesprekken met de eigenaar lopen.

Financiën

De grondexploitatie wordt bij het vaststellen van het bestemmingsplan voorgelegd. De financiële verkenning o.b.v. voorliggend stedenbouwkundig plan laat een negatief exploitatieresultaat zien. Afhankelijk van een aantal nog niet vaststaande factoren, zoals de grondverwerving wordt een negatief resultaat van tussen de - 325.000 en - 500.000 euro op startwaarde voorzien.

Conform de BBV-voorschriften dient voor het negatieve exploitatieresultaat een voorziening getroffen worden.

Hiervoor wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan eenzelfde bedrag ten laste van de algemene reserve grondexploitatie, gestort in de voorziening te verwachten verliezen.

Het financieel tekort valt lager uit dan eerder aangegeven. Doordat we uitgaan van aankoop van alleen de benodigde grond en niet het gehele kadastrale perceel in combinatie met een efficiëntere invulling van het plangebied zijn de kostenramingen ten opzichte van de eerste financiële verkenning neerwaarts bijgesteld.

Vervolg

Bestemmingsplan

Na het vaststellen van het stedenbouwkundig plan wordt het bestemmingsplan opgesteld. Daarvoor zijn nog diverse onderzoeken nodig. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld door het college en na een terinzagelegging zal de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vaststellen. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan gestart worden met de kaveluitgifte en kan de locatie bouwrijp gemaakt worden, zodat begonnen kan worden met de bouw. Met ondernemers wordt gekeken naar mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid.

Planning

Na vaststelling stedenbouwkundig plan is de planning als volgt:

1 ^e kwartaal 2021	:	afronden ontwerpbestemmingsplan;
2 ^e en 3 ^e kwartaal 2021	:	bestemmingsplanprocedure;
vanaf het 4 ^e kwartaal 2021	:	kaveluitgifte en bouwrijp maken locatie;
streven eind 2021 / begin 2022	:	vergunningsaanvragen / start bouw.

Communicatie

Dit besluit zal op de gebruikelijke wijze worden gecommuniceerd via de diverse (online)media. Omwonenden die reageerden op het plan krijgen persoonlijk een reactie, maar ook andere betrokkenen, Plaatselijk Belang en Heino Aktief zullen op de hoogte gesteld worden. Evenals de raad die over deze besluitvorming geïnformeerd wordt.

Bijlagen

Bijlage 1 stedenbouwkundig plan uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort Heino