

Zaaknummer : 1445172  
Documentnummer : 1622347  
Datum B&W vergadering : 5 december 2023

## Raadsvoorstel

### Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Henslare

### Beslispunten

1. De "Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijventerrein Henslare" vast te stellen.
2. Het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Henslare gewijzigd vast te stellen, conform de voorgestelde aanpassingen in de "Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijventerrein Henslare" en dit te verwerken in het GML-bestand NL.IMRO.0273.BTHenslare-VA01.
3. Het "Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Henslare" gewijzigd vast te stellen en toe te voegen aan de welstandsnota.
4. De grondexploitatie Bedrijventerrein Henslare vast te stellen en deze te activeren (geheime bijlage; ligt ter inzage bij de griffie).

### Inleiding

Op 10 maart 2022 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie voor bedrijventerrein Henslare vastgesteld en het amendement "Ruimte voor Ondernemers" aangenomen. Bij de uitwerking daarvan is geconstateerd dat er meer tijd nodig is om de ontwikkelmogelijkheden in het noordelijk deel te onderzoeken, maar dat er ondertussen wel een bestemmingsplan voor 6 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein voorbereid kan worden. De raad is hierover in december 2022 geïnformeerd. In de periode daarna zijn de voorbereidingen voor het bestemmingsplan ter hand genomen.

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Henslare heeft vervolgens met ingang van 1 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 12 juli 2023). Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er 26 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een ontwerpreactie voorzien in de "Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijventerrein Henslare".

De zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot een aanscherping van het bestemmingsplan. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om in te stemmen met de voorgestelde reacties en aanpassingen, zoals die in de zienswijzennota zijn opgenomen, en op grond daarvan het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

## **Beoogd effect**

Met het vaststellen van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de grondexploitatie van Bedrijventerrein Henslare wordt groen licht gegeven voor de verdere voorbereidingen voor de aanleg en uitvoering van het bedrijventerrein.

## **Argumenten**

*1.1 De Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijventerrein Henslare maakt onderdeel uit van de motivering van het bestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Henslare heeft van 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er 26 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een ontwerpreactie voorzien in de "Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijventerrein Henslare". Deze nota is een aanvulling op de bestemmingsplantoelichting en geeft mede inhoud aan de motivering van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijzennota is als bijlage toegevoegd aan de bestemmingsplantoelichting. Het is daarom aan de raad om de zienswijzennota vast te stellen.

*1.2 In de Nota wordt op een zorgvuldige wijze ingegaan op de ingebrachte zienswijzen en voorgestelde wijzigingen.*

In de "Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijventerrein Henslare" zijn de ingekomen zienswijzen thematisch samengevat en van een reactie voorzien. Vervolgens is per thema een conclusie getrokken en is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot een voorstel tot aanpassing van het bestemmingsplan. In het laatste hoofdstuk zijn de voorgestelde aanpassingen op een rijtje gezet. Geconcludeerd kan worden dat op een zorgvuldige wijze is ingegaan op de ingediende zienswijzen.

*1.3 Ambtelijk voorgestelde wijzigingen maken onderdeel uit van de Nota.*

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de voorbereidingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan doorgegaan. Buiten de formele zienswijzeprocedure om zijn er gesprekken geweest met belanghebbende omwonenden, met grondeigenaren en adviserende instanties (zoals het Waterschap). Ook uit deze gesprekken zijn voorstellen gekomen tot aanpassing van het bestemmingsplan. In enkele gevallen heeft dat geleid tot de reparatie van een geconstateerde omissie of gebrek in het bestemmingsplan. Ook is er sprake van voortschrijdend inzicht. Twee deelgebieden zijn uit het bestemmingsplan gehaald omdat over de ontwikkeling daarvan nog geen duidelijkheid bestaat. Daarnaast is gekeken naar de randvoorwaarden voor een financieel haalbaar plan en naar de uitvoerbaarheid van de plannen, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid. De voorstellen die hieruit zijn voortgekomen zijn in de Nota zo veel mogelijk gekoppeld aan de beantwoording van een zienswijze. Waar dat niet mogelijk was zijn de voorgestelde aanpassingen opgenomen als ambtshalve voorgestelde wijziging. Voor de inhoud wordt verwezen naar de zienswijzennota.

*1.4 De voorgestelde aanpassingen leiden tot een verbetering van het bestemmingsplan.*

De ingediende zienswijzen leiden op onderdelen tot een nadere toelichting op de

gemaakte keuzes, zonder dat die tot een aanpassing van het bestemmingsplan leiden. Voor andere onderdelen worden wel aanpassingen voorgesteld. Deze leiden tot verbeteringen van het bestemmingsplan en/of het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Aan de raad wordt voorgesteld om de "Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Bedrijventerrein Henslare" vast te stellen en deze als onderdeel van de bestemmingsplantoelichting te gebruiken als basis voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

### *2.1 De ontwikkeling van bedrijventerrein Henslare is in overeenstemming met het vastgestelde beleid.*

In de toelichting die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, wordt in Hoofdstuk 3 uitgebreid ingegaan op het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Als aanvulling op de eerdere onderbouwing in het ontwerpbestemmingsplan, is nu opgenomen dat de realisatie van bedrijventerrein Henslare in overeenstemming is met zowel de op 25 mei 2023 vastgestelde Economische visie, als de op 2 november 2023 vastgestelde Omgevingsvisie. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van het Bedrijventerrein Henslare in overeenstemming is met het vastgestelde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### *2.2 Milieu- en omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.*

In Hoofdstuk 4 van de bestemmingsplantoelichting wordt uitgebreid stilgestaan bij de van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan dusdanig aangescherpt dat de milieuzonering zoals die voortvloeit uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering" nu consequent is overgenomen op de verbeelding. Daarmee wordt geregeld dat nieuwe bedrijfsactiviteiten afhankelijk van de milieucategorie voldoende afstand houden tot de bestaande woningen.

Daarnaast zijn de groenbestemmingen uitgebreid en zijn de A-watergangen op de verbeelding opgenomen. De bestemmingsregels in combinatie met het beeldkwaliteitsplan geven voldoende waarborgen dat het bedrijventerrein op een goede manier ruimtelijk wordt ingepast.

### *2.3 De opgenomen voorwaardelijke verplichtingen zijn essentieel voor de haalbaarheid van de plannen.*

In artikel 4.3.1 van de Regels zijn nu drie zogenaamde "Voorwaardelijke verplichtingen" opgenomen. Hierin is bepaald dat het bedrijventerrein uitsluitend in gebruik mag worden genomen als voldaan is aan de geformuleerde voorwaarden op het gebied van:

#### *1. Beeldkwaliteit*

Onder beslispunt 3 wordt voorgesteld om het Beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan biedt voldoende waarborgen voor een goede landschappelijke inpassing en kwalitatieve uitstraling van het bedrijventerrein.

#### *2. Salderen stikstof*

Het stikstofrapport is als bijlage aan de bestemmingsplantoelichting toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat, als de kalvermesterij aan het Broeksteegje 2 voldoende

dierplaatsen inlevert, voldaan wordt aan de randvoorwaarden voor het intern salderen van stikstof. Dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen. In het bestemmingsplan krijgen de gronden waar de stallen staan een bedrijfsbestemming. De boerderij en de overblijvende gronden liggen buiten het bestemmingsplan en houden een agrarische bestemming. Als voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de bestaande omgevingsvergunning en natuurtoestemming moeten zijn aangepast voordat het bedrijventerrein daadwerkelijk in gebruik kan worden genomen. Met de eigenaar zijn afspraken gemaakt dat het borgen van de stikstofrechten tijdig in een overeenkomst worden vastgelegd. De afspraken zijn verwerkt in de anterieure overeenkomst over de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

### *3. Verkeersmaatregelen*

In het verkeers- en geluidsrapport dat als bijlage 1 van de Toelichting is opgenomen wordt een aantal aanbevelingen gedaan over de te nemen verkeersmaatregelen. Deze zijn nu als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

#### *a. Verbreding Broeksteegje*

Aanbevolen wordt om het Broeksteegje te verbreden tot minimaal 5 meter. Met de eigenaar van de betreffende gronden zijn hier afspraken over gemaakt, die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De uitvoering daarvan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

#### *b. Instellen snelheidslimiet*

Ook wordt geadviseerd om voor het bedrijventerrein een snelheidslimiet in te stellen van 30 km per uur. Ook dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het college zal voordat het bedrijventerrein in gebruik wordt genomen een verkeersbesluit hiervoor nemen.

#### *c. Verkeersafwikkeling*

Daarnaast wordt geadviseerd om een verkeersbesluit te nemen om ervoor te zorgen dat het verkeer van en naar het bedrijventerrein via de juiste wegen wordt afgewikkeld en dat sluipverkeer door het gebied Steenkamer wordt voorkomen. Geadviseerd wordt om de spoorwegovergangen in de Steenkamersweg en de Bijsterensweg af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer, danwel andere maatregelen te treffen die het beoogde effect sorteren. Aangezien de verkeersveiligheid en leefbaarheid onderdeel uitmaakt van de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, is als voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat het bedrijventerrein uitsluitend in gebruik mag worden genomen als het bedoelde besluit over de verkeersafwikkeling is genomen. De formulering is zodanig dat er nog verschillende oplossingsrichtingen mogelijk zijn. Te weten: "afsluiting van de spoorwegovergangen in de Steenkamersweg en Bijsterensweg voor gemotoriseerd verkeer, danwel het geheel of gedeeltelijk afsluiten of gesloten verklaren van die wegen voor het doorgaande verkeer, of een gelijkwaardig alternatief, zodanig dat sluipverkeer van en naar Rijksweg A28 over het Broeksteegje en het bedrijventerrein en door het gebied Steenkamer wordt voorkomen en de leefbaarheid van het gebied wordt gegarandeerd;"

Het college wil een verkeersbesluit nemen direct nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat eventuele procedures zijn afgerond als het bedrijventerrein in gebruik kan worden genomen. Dit omdat de verkeersmaatregelen erg gevoelig liggen en verwacht mag worden dat daartegen bezwaren worden ingediend

Omdat de drie genoemde verkeersmaatregelen essentieel zijn voor de haalbaarheid van de plannen, zijn ze als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsregels. Let wel: dit betekent dat het bedrijventerrein – zonder dat de beschreven verkeersmaatregelen daadwerkelijk zijn uitgevoerd - niet in gebruik kan worden genomen en dat geen omgevingsvergunningen kunnen worden verleend zolang de verkeersmaatregelen niet zijn geborgd.

#### *2.4 Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is nodig omdat over de ontwikkeling van de noordelijke gronden nog onvoldoende duidelijkheid bestaat.*

In artikel 16 van de Regels is voor het gebied met de aanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige agrarische bestemming om te zetten in de bestemming Bedrijventerrein of de bestemming Groen, of een combinatie daarvan. Deze wijzigingsbevoegdheid is nodig omdat er over de ontwikkeling van de noordelijke gronden nog onvoldoende duidelijkheid bestaat. De ontwikkelcombinatie heeft weliswaar het "Rapport Externe Veiligheid ontwikkeling gebied Henslare Putten" toegestuurd aan de gemeenteraad (zie de bijlagen), maar op grond daarvan kan nog niet worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van die gronden mogelijk en haalbaar is. Door de ontwikkeling van die gronden als bedrijventerrein kent het groepsrisico een grote toename. Dit vereist de nodige bouwkundige en organisatorische maatregelen. Een mogelijke maatregel is de toepassing van een dikke betonwand van circa 10 meter hoog, in combinatie met een aarden wal, die alle berekende risico's mitigeert. Onduidelijk is nog op welke manier een dergelijke maatregel ingepast kan worden, welke consequenties dat heeft voor het ruimtegebruik en of dit financieel en praktisch haalbaar is. Daar zijn nog onderzoeken voor nodig. Er is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een strook grond langs de Brijstroetweg, die op termijn ingezet kan worden om in de behoefte aan bedrijventerrein te kunnen voorzien, als de noordelijke ontwikkeling geen doorgang kan vinden.

#### *2.5 Voor het hele bedrijventerrein zal hetzelfde uitgiftebeleid worden gehanteerd.*

In de met de eigenaren gesloten anterieure overeenkomsten is vastgelegd dat voor alle kavels hetzelfde uitgiftebeleid zal worden gehanteerd. Het concept van het "Uitgiftebeleid voor bedrijventerrein Henslare" is als bijlage bij de anterieure overeenkomsten gevoegd. Onderdeel van het uitgiftebeleid is de verplichte deelname aan de op te zetten parkmanagementorganisatie. De gemeente zal in samenspraak met de grondeigenaren invulling geven aan de verdere verkaveling van het terrein en er zal in samenspraak met de nog op te richten parkmanagementorganisatie een plan worden gemaakt voor de gezamenlijke energievoorziening van het bedrijventerrein. In het uitgiftebeleid is opgenomen dat bedrijven die afkomstig zijn van andere bedrijventerreinen omdat ze daar geen (milieu)ruimte meer hebben, zoals met name de Ambachtstraat, gedurende een bepaalde periode voorrang hebben.

Het college heeft het conceptuitgiftebeleid nog niet formeel vastgesteld, omdat dit in de komende periode nog kan veranderen als meer duidelijkheid ontstaat over de parkmanagementorganisatie en het energievraagstuk. Aangezien de inwerkingtreding en de uitvoering van het bestemmingsplan nog geruime tijd in beslag kan nemen, en de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en energievoorziening snel gaan, wil het

college de vrijheid houden om de uitgiftecriteria aan te passen aan de laatste stand van zaken op het moment van daadwerkelijke uitgifte van de bedrijfskavels.

### *2.6 De vaststelling is nodig om tot de concrete invulling en creatieve oplossingen te komen.*

In de zienswijzen wordt aangegeven dat er volgens omwonenden nog te veel onduidelijk is over de inrichting van het bedrijventerrein en dat daarom de uitvoerbaarheid en haalbaarheid niet is aangetoond. Er is nog niet concreet aangegeven op welke wijze de waterhuishouding zal worden geregeld en de energiemaatschappijen hebben aangegeven dat er vooralsnog geen ruimte is voor de aansluiting van het bedrijventerrein op het energienetwerk. Dat betekent echter niet dat het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein niet vastgesteld kan worden. Na de vaststelling van het bestemmingsplan is er een basis om in gesprek te gaan met de diverse instanties en met de bedrijven die zich op Henslare willen vestigen. Dan kan er toegewerkt worden naar een concrete verkaveling en creatieve oplossingen. Hiermee wordt ook tegemoetgekomen aan de oproep van energiebedrijven aan bedrijven om zelf met creatieve oplossingen te komen en gezamenlijk te onderzoeken op welke wijze er tot een duurzaam bedrijventerrein, met een eigen energievoorziening, kan worden gekomen. Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld en er geen zicht is op de uitgifte de bedrijfskavels, is er ook geen aanleiding en stimulans om met creatieve oplossingen te komen.

### *2.7 Het bestemmingsplan biedt de basis voor een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein.*

Op basis van de huidige wetgeving moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de Toelichting wordt aangetoond dat daar sprake van is. Na 1 januari, als de Omgevingswet in werking treedt, is het criterium dat sprake moet zijn van een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In een omgevingsplan worden functieaanduidingen met de toegelaten activiteiten gekoppeld aan locaties. De werking is verruimd naar de Fysieke leefomgeving, met een ruimer toepassingsbereik dan de huidige ruimtelijke ordening (bouwen en gebruik), zoals duurzaamheid, veiligheid en gezondheid.

In de Regels van bestemmingsplan Henslare wordt daarop voorgesorteerd door o.a. regels op te nemen over de duurzaamheid van het bedrijventerrein w.o. de waterberging en de toepassing van halfverharding voor parkeerplaatsen. Een ander voorbeeld is het voorkomen van hittestress door de toepassing van voldoende groene elementen, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan. Via het uitgiftebeleid is de verplichte deelname aan de parkmanagementorganisatie, de realisatie van gezamenlijke voorzieningen en het onderhoud van het bedrijventerrein geregeld. Met deze verschillende elementen is geregeld dat er sprake is van een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein.

### *2.8 Het algemeen belang gaat boven de individuele belangen*

Duidelijk is dat er direct-omwonenden en bewoners van het gebied Steenenkamer zijn die de realisatie van een bedrijventerrein op de voorgestelde locatie niet zien zitten en/of tegenstander zijn van de daaruit voortvloeiende verkeersmaatregelen en

verkeerseffecten. Met de voorgestelde reacties en aanpassingen zullen niet alle bezwaren weggenomen worden.

Deze wegen echter niet op tegen het algemeen belang dat er in Putten voldoende plekken moeten zijn voor de huisvesting van bedrijvigheid. In de Economische visie en de Omgevingsvisie is de ontwikkeling van bedrijventerrein Henslare in een breder verband geplaatst. De daarin opgenomen algemene belangen wegen zwaarder dan het individuele belang. Het bedrijfsleven geeft aan dat er dringend behoefte is aan de uitbreiding van de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven. Er is een grote lijst met belangstellenden voor bedrijventerrein Henslare. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld kan het college het gesprek aangaan met die bedrijven en ontstaat toekomstperspectief. Verplaatsing van bedrijven betekent dat er op andere locaties, zoals aan de Ambachtsstraat, wellicht ruimte ontstaat voor woningbouw. Het is daarom belangrijk om de vaststelling van het bestemmingsplan bedrijventerrein Henslare in breder verband te blijven zien.

### *3.1 Het beeldkwaliteitsplan biedt voldoende waarborgen voor een goede landschappelijke inpassing en kwalitatieve uitstraling van het bedrijventerrein;*

Het beeldkwaliteitsplan is op een aantal ondergeschikte onderdelen aangepast, waarbij de kern overeind is gebleven. Het plangebied is door de verwijdering van de twee genoemde kavels verkleind. Deelgebied 2 is in zijn geheel verwijderd. De voorlopig voorgestelde hoofdstructuur is enigszins aangepast ten gunste van de hoeveelheid groen en een gunstigere verhouding openbaar/uitgeefbaar. De groenstructuur langs deelgebied 3 is versterkt. De A-watgangen, met de bijbehorende onderhoudsstroken zijn in het beeldkwaliteitsplan verwerkt. De aanvankelijk ingetekende waterberging aan de oostzijde is verwijderd en er is nu een zoekgebied voor waterberging opgenomen in de zuidwesthoek van het plangebied. Voor de zuidoosthoek is voor de bebouwing nu ook een representatieve gevel gericht naar de rotonde Henslare/Nijkerkerstraat opgenomen. De bestaande bedrijfskavel Nijkerkerstraat 32A is daar nu ook in meegenomen. Met deze aanpassingen wordt tegemoetgekomen aan de ingediende zienswijzen. Doordat er in de bestemmingsplanregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat het bedrijventerrein niet in gebruik mag worden genomen als niet wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan, is gewaarborgd dat het bedrijventerrein goed landschappelijk wordt ingepast en een goede kwalitatieve uitstraling krijgt.

### *3.2 De basisregels voor de beeldkwaliteit blijven van kracht bij een aangepaste verkaveling.*

Het beeldkwaliteitsplan is mede gebaseerd op een voorlopige indicatieve verkaveling. Deze is als bijlage toegevoegd, om inzicht te geven in de mogelijke ontsluiting en invulling van het bedrijventerrein. Het gevaar is dat deze indicatieve verkaveling een eigen leven gaat leiden, terwijl de gemeente bij de uitgifte juist de vrijheid willen houden om de kavelgrootte aan te passen aan de behoefte van de bedrijven. Het Beeldkwaliteitsplan begint daarom met een aantal basisregels voor de terreininrichting en de gewenste beeldkwaliteit. Bij een andere verkaveling blijven deze basisregels onverkort van toepassing.

### *3.3 Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de Welstandsnota.*

De realisatie van bedrijventerrein Henslare is een nieuw project in het kader van de Welstandsnota. Dit dient als zodanig door de raad te worden vastgesteld.

Daarom wordt voorgesteld om het Beeldkwaliteitsplan vast te stellen en toe te voegen als toetsingskader aan de Welstandsnota van de gemeente Putten. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage van de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

### *4.1 Bedrijventerrein Henslare kent een positieve grondexploitatie.*

De gemeente heeft met de grondeigenaren van het beoogde bedrijventerrein afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het bedrijventerrein en over de (financiële) bijdrage die de grondeigenaren daaraan moeten leveren. Deze zijn vastgelegd in anterieure overeenkomsten welke door alle eigenaren zijn getekend. Daarmee is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd.

Voor het gemeentelijk eigendom geldt dat de gemeente zelfstandig de gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico ter hand neemt. Hiervoor is een grondexploitatie opgesteld, waarin de kosten en opbrengsten, die verband houden met de ontwikkeling van het bedrijventerrein, zijn samengebracht. De grondexploitatie kent een positief resultaat. Dit betekent dat de financiële haalbaarheid is geborgd voor het gemeentelijke plandeel.

### *4.2 Het document grondexploitatie Bedrijventerrein Henslare is vertrouwelijk.*

Op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet en artikel 10, tweede lid van de Wet open overheid, kan het college geheimhouding opleggen ten aanzien van stukken die aan de raad worden overlegd, indien het belang van de openbaarheid niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Omdat het bestemmingsplan nog uitgevoerd moet worden, investeringen en grondverkoop moeten plaatsvinden, en werkzaamheden uitbesteed moeten worden, is het niet wenselijk dat de financiële uitgangspunten openbaar worden. Het college heeft op grond hiervan geheimhouding opgelegd. De grex ligt ter inzage bij de griffie.

## **Kanttekeningen**

### *1. Niet alle bezwaren zijn weggenomen.*

Ondanks dat er naar aanleiding van de zienswijzen verschillende aanpassingen zijn doorgevoerd, voorwaardelijke verplichtingen zijn opgenomen en voorwaarden aan de verdere uitwerking verbonden, zijn daarmee niet alle bezwaren weggenomen. Er zijn bewoners die nadelige gevolgen van de realisatie van het bedrijventerrein zullen ervaren en daarom tegenstander zullen blijven van het bedrijventerrein op deze locatie.

### *2. Het energievraagstuk is nog niet opgelost.*

De energiebedrijven hebben aangegeven dat er vooralsnog geen ruimte op het netwerk is voor een traditionele aansluiting. De verwachting is dat er pas vanaf 2029 weer ruimte op het netwerk zal zijn. Dat vraagt dus om een alternatieve oplossing waar in samenspraak met bedrijven en/of de op te richten parkmanagementorganisatie aan wordt gewerkt.

### *3. De hoge grondwaterstand vraagt om aandacht.*

Het Waterschap heeft de gemeente erop gewezen dat er sprake is van een gebied met



een hoge grondwaterstand en een A-watrgang waar weinig ruimte meer is voor een ongestoorde afvoer van overtollig water. Dit vraagt om een grotere waterberging dan gebruikelijk. Bij de uitwerking van de plannen zal daarmee rekening worden gehouden. Toegezegd is dat het Waterschap hierbij wordt betrokken.

#### *4. Echte duidelijkheid ontstaat pas na de concrete verkaveling en invulling.*

In een bestemmingsplan worden slechts de kaders voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein aangegeven. Er is bewust gekozen voor een "globaal plan" in die zin dat het terrein pas definitief verkaveld zal worden op basis van de concrete behoefte van de bedrijven. Vervolgens moeten dan ook nog de omgevingsvergunningen worden afgegeven, waarbij een toetsing plaats vindt aan het Beeldkwaliteitsplan. De parkmanagement-organisatie zal nog invloed uitoefenen op de inrichting van de buitenruimte en de inpassing en verschijningsvorm van gezamenlijke (energie)voorzieningen. Er zijn weliswaar diverse waarborgen ingebouwd, maar echte duidelijkheid ontstaat pas na de concrete verkaveling en invulling van het terrein.

### **Uitvoering**

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit gepubliceerd, waarna het bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie wordt gelegd. Tijdens de termijn van de ter visielegging kunnen er beroepsschriften worden ingediend.

Het college zal direct na de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit nemen over de te treffen verkeersmaatregelen, zodat de bezwaar- en beroepsprocedures gelijk op kunnen lopen.

### **Financiële gevolgen**

Op het moment dat de grondexploitatie wordt geactiveerd, worden de gemaakte plankosten ten laste gebracht van de Grondexploitatie Bedrijventerrein Henslare. De eerder vastgestelde voorbereidingskredieten komen dan te vervallen.

### **Bijlagen**

1. Zienswijzennota Bedrijventerrein Henslare.
2. Bestemmingsplan Bedrijventerrein Henslare (Toelichting, regels en verbeelding, met bijlagen).
3. Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Henslare.
4. Indicatieve verkaveling.
5. Grondexploitatie Bedrijventerrein Henslare (geheim; ligt ter inzage bij de griffie).
6. Rapport Externe veiligheid Henslare Noord Putten.

## Commissiebehandeling

De commissievergadering is terug te luisteren op <https://putten.raadsinformatie.nl/>.

Burgemeester en wethouders van Putten,

de secretaris

mr. F.E. Contant

de burgemeester

H. A. Lambooj

Portefeuillehouder

E.T. 't Jong

Afdeling

Ruimte Team Beleid en Advies

Behandelend ambtenaar

J. Dijkhuis en H. Oppewal

Telefoonnummer