

Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 5 februari 2019

Portefeuillehouder(s): Wethouder Noorthoek en Wethouder De Weger

Portefeuille(s): Economische zaken en Ruimte

Contactpersoon: I. Baggen

Tel.nr.: 8816

E-mailadres: baggen.i@woerden.nl

Onderwerp:

Aanwijzing locaties voor nader onderzoek schuifruimte en vestiging voorkeursrecht Wvg

Samenvatting:

Het college heeft op 11 december 2018 het besluit genomen tot voorlopige aanwijzing van drie locaties in het kader van het voorkeursrecht en hiervoor een haalbaarheidsonderzoek te starten teneinde te bekijken of hier schuifruimte voor Woerdense bedrijven kan worden gerealiseerd. Uw raad is over het collegebesluit en proces van besluitvorming in de raad geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief (18R.00774) en 10 januari 2019 heeft uw raad hierover gesproken.

Wij stellen de raad voor om de gronden op deze drie locaties aan te wijzen in de zin van artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en op deze gronden aldus een voorkeursrecht te vestigen. Dit om ongewenste speculatie met grond te voorkomen. Tevens stellen wij u voor om in te stemmen met de bijgevoegde Nota van beantwoording Zienswijzen van belanghebbenden en deze, samen met de inspraakreacties, te betrekken bij de definitieve besluitvorming op 7 maart 2019.

Gevraagd besluit:

1. In te stemmen met nader onderzoek naar drie potentiële locaties om te kunnen bepalen in hoeverre deze kunnen worden gebruikt als schuifruimte voor lokale bedrijven, te weten Putkop III te Harmelen, De Voortuin II te Woerden en Burgemeester van Zwietenweg te Woerden.

2. Om op grond van artikel 2 jo. artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten aan te wijzen, voor de maximale duur van drie jaren, als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn:

de percelen op de locaties Putkop III te Harmelen, De Voortuin II te Woerden en Burgemeester van Zwietenweg te Woerden, zoals die zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale tekeningen en perceelslijsten, houdende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en gedeelten daarvan, hun grootte volgens kadastrale registratie alsmede de namen van de eigenaren en rechthebbenden van de daarop rustende rechten. Één en ander volgens de openbare registers van het kadaster, per datum 3 december 2018. De percelen gelegen op de locaties Putkop III en Burgemeester Van Zwietenweg zijn niet eerder in een aanwijzing betrokken geweest. De percelen gelegen op de locatie De Voortuin II zijn op 24 september 2009 op grond van artikel 4 Wvg (na voorlopige aanwijzing op 14 juli 2009 op grond van artikel 6 Wvg) eerder aangewezen geweest. Deze aanwijzing is 3 jaar na aanwijzing van rechtswege vervallen. Voor alle aangewezen percelen geldt dat het huidige gebruik niet in overeenstemming is met de niet-agrarische bestemming zoals deze is toegedacht aan de betrokken gronden en gespecificeerd is in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel.

3. Het voornemen uit te spreken om voor de uiteindelijk te selecteren locaties binnen de geldingstermijn van het voorkeursrecht van drie jaar over te gaan tot vaststelling van een

bestemmingsplan, waarin de betrokken gronden zijn opgenomen.

4. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen.

5. Overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van beantwoording zienswijzen:

- a. de zienswijzen nr. 5 en 6 ontvankelijk te verklaren en
- b. de overige zienswijzen niet ontvankelijk te verklaren.

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

Het college wil 6 tot 9 hectare schuifruimte realiseren voor lokale bedrijven die ruimtebehoefte hebben. Op 2 februari 2018 heeft uw raad het "Programma Herstructurering Bedrijventerreinen 2018–2030 (17R.00953)" vastgesteld. De opgave betreft in grote lijnen de herstructurering van bedrijventerreinen en het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen ten behoeve van schuifruimte. De twee onderwerpen zijn gekoppeld.

Het college heeft daarom op 11 december 2018 het besluit genomen om met betrekking tot drie locaties nader te onderzoeken of hier schuifruimte voor lokale bedrijven kan worden gerealiseerd en de gronden op deze locaties hiertoe voorlopig aangewezen in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) om ongewenste speculatie en een beroep op zelfrealisatie te voorkomen. De Wvg biedt het college deze mogelijkheid voor gronden die nog niet de benodigde bestemming hebben. Onder het kopje "bevoegdheid" wordt dit nader toegelicht.

Uw raad wordt thans gevraagd om op 7 maart 2019 de genoemde locaties definitief aan te wijzen in de zin van de Wvg, ofwel daarop een voorkeursrecht te vestigen. De voorlopige aanwijzing door het college vervalt immers wanneer uw raad niet binnen drie maanden besluit tot aanwijzing van deze gronden. Met dit voorstel en bijgevoegd raadsbesluit wordt beoogd te komen tot bestendiging van het voorkeursrecht zodat met het onderzoek naar de geschiktheid van de genoemde locaties kan worden gestart en ten aanzien van de uiteindelijk te selecteren gronden (locaties) tot planologische invulling en besluitvorming door uw raad kan worden gekomen en tot de vaststelling van een bestemmingsplan.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

Het besluit van het college d.d. 11 december 2018 heeft met ingang van 13 december 2018 tot en met 23 januari 2019 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen.

Samenwerking met andere gemeenten

Gemeente Woerden heeft regionale afstemming over ruimtelijk economische plannen; specifiek bedrijventerreinen met de U10 regiogemeenten en Utrecht-West gemeenten. Tevens is er contact en afstemming met buurgemeente Bodegraven-Reeuwijk. De opgave van 6 tot 9 hectare schuifruimte is echter voor de lokale bedrijven uit de gemeente Woerden.

Wat willen we bereiken?

De vestiging van voorkeursrecht op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op de in het onderzoek betrokken percelen, zodat de gemeente Woerden regie kan houden bij de verdere planontwikkeling op deze gronden.

Wat gaan we daarvoor doen?

De percelen

Als bijlage bij dit voorstel zijn lijsten met alle eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de (kadastrale) percelen ten aanzien waarvan wij u voorstellen hierop het voorkeursrecht te vestigen, gevoegd. Voorts worden alle (delen van) percelen genoemd met de grootte. Een en ander is op kaarten vastgelegd, welke samen met de perceelslijsten integraal onderdeel uitmaken van het raadsbesluit.

Uitvoering

Het besluit tot aanwijzing moet ter inzage worden gelegd en de terinzagelegging moet bekend worden gemaakt in de Staatscourant.

Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van de Staatscourant waarin de terinzagelegging bekend is gemaakt. Verder dient de terinzagelegging bekend te worden gemaakt in één of meer dag- of nieuwsbladen. Eigenaren en beperkt gerechtigden worden per aangetekende brief op de hoogte gesteld van de aanwijzing.

Tegen het besluit tot aanwijzing kan bezwaar worden gemaakt. Een bezwaar dat al is gemaakt en een beroep dat al is ingesteld tegen een voorlopige aanwijzing wordt geacht ook gericht te zijn tegen het besluit tot aanwijzing van de raad.

Argumenten

1.1 Doelstelling in coalitieakkoord: realiseren schuifruimte in collegeperiode 2018-2022

Het college heeft het realiseren van 6 tot 9 hectare schuifruimte in het coalitieakkoord opgenomen. Het aanwijzen van drie potentiële schuifruimte locaties voor nader onderzoek is een flinke stap voorwaarts om te komen tot de uiteindelijke keuzebepaling: minimaal één locatie in Woerden en Putkop III in Harmelen. Daarbij wil het college koersen op een eerste uitgifte van grond in 2022.

1.2 De ruimtebehoefte bedraagt circa 6 tot 9 hectare en de leegstand 2,6%.

Bureau Doorakkers Advies heeft in 2016 een ruimtebehoefte berekend van 6,9 hectare tot 9 hectare voor de periode 2016 tot en met 2027 en heeft het leegstandspercentage op de bedrijventerreinen berekend op 2,6% hetgeen laag is. Over het algemeen wordt gesteld dat een (frictie)leegstand van rond de 5-6% gezond is voor een goede doorstroming in de markt. Dat wordt in de gemeente Woerden niet gehaald. Sindsdien is er door de gemeente geen grond uitgegeven en is de bezettingsgraad van de bedrijfsgebouwen door de groei van de economie alleen maar gestegen.

1.3 De ruimtebehoefte komt van veel honkvaste MKB-bedrijven.

De Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU), onderdeel van de provincie Utrecht, heeft in 2018 een inventarisatie uitgevoerd onder bedrijven die in de gemeente gevestigd zijn. Deze contacten zijn in eerste instantie gelegd door de besturen van de lokale ondernemingsverenigingen en vervolgens heeft de OMU concreet gesproken met circa 50 ondernemers over hun ruimtebehoefte. De resultaten zijn vastgelegd in de notitie Resultaten inventarisatie ruimtebehoefte ondernemers (18.024697) en Overzicht ondernemers met ruimtevraag (19.002025).

De vraag wordt – op enkele uitzonderingen na – vooral uitgeoefend door kleine of middelgrote MKB-bedrijven die 1.000 tot 5.000 m² aan grond zoeken voor hun verplaatsing. De bedrijven kunnen gekenschetst worden als honkvaste MKB-ers die met hun bedrijf graag dichtbij hun huidige plek en hun woonkern willen blijven. Hieruit blijkt de grote sociaaleconomische betekenis van de bedrijventerreinen in Woerden. Verder blijkt dat de ruimtebehoefte bij een groot aantal ondernemers aanwezig is. Ook na afsluiten van de inventarisatie komen er nog aanvragen binnen. Het totaal aan ruimtebehoefte sluit goed aan op de bandbreedte die het college zich ten doel heeft gesteld en op de berekeningen van Doorakkers.

1.4 Zet in op kleine uitbreidingen nu en op een robuuste locatie voor na 2025.

Buck Consultants heeft in 2018 onderzoek gedaan naar de economische behoefte van bedrijven in Woerden (18.024697). Buck Consultants heeft daarbij kennis genomen van de onderzoeken van Doorakkers en van de inventarisatie van de OMU. Buck Consultants komt in haar analyse tot een bandbreedte van 8 tot 11 hectare voor de korte termijn maar adviseert met de omvang in de buurt te blijven van de in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie vermelde 6 hectare schuifruimte. Buck Consultants adviseert om voor de schuifruimte in te zetten op kleine uitbreidingen van de kernen met een voorkeur voor de A12-corridor en voor de ruimtebehoefte voor de lange termijn (vanaf 2025) op een centrale robuuste locatie in overleg met de regiegemeenten.

1.5 Schuifruimte is essentieel voor de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen

In 2018 zijn op de geprioriteerde bedrijventerreinen Barwoutswaarder, Nijverheidsweg Kamerik en Nijverheidsbuurt Zegveld processen met ondernemers opgestart om samen tot een gedragen herstructureringsplan te komen. Daarmee beogen we de ruimtelijke kwaliteit en de organisatiegraad te verbeteren en duurzaamheid te introduceren op basis van een visie op het sociaaleconomisch functioneren van het bedrijventerrein. De bedrijfskavels zijn echter zo vol bebouwd en de openbare ruimte soms zo overbelast dat het 'normaliseren' hiervan vraagt om de verplaatsing van een aantal bedrijven.

1.6 Nu perspectief bieden aan bedrijven die binnen de gemeente willen verplaatsen.

Veel bedrijven staan open voor verplaatsing, zoals ook uit de inventarisatie blijkt, maar geven aan dat er geen alternatief voor handen is. Het nu aanwijzen van locaties voor haalbaarheidsonderzoek ondersteunt het herstructureringsproces daarom in zeer belangrijke mate. Doelstelling is om al vooruitlopend op de geplande uitgifte van grond voor schuifruimte de nodige verhuisketens in gang te zetten. Deze werkwijze wordt volledig ondersteund door het POVW.

1.7 Behoud van kennis en werkgelegenheid voor de gemeente.

Door de economische groei hebben veel ondernemers de wind in de zeilen. Bedrijven groeien en willen uitbreiden. Nu is nog maar van één bedrijf (Gerritse) bekend dat zij Woerden tegen hun zin verlaten omdat ze geen nieuwe vestigingsplaats binnen de gemeente hebben kunnen vinden. Zonder het perspectief op schuifruimte binnen enkele jaren verwachten wij dat er meer bedrijven noodgedwongen een nieuwe vestigingsplaats buiten de gemeentegrenzen gaan vinden.

1.8 Nu signaal afgeven aan de provincie.

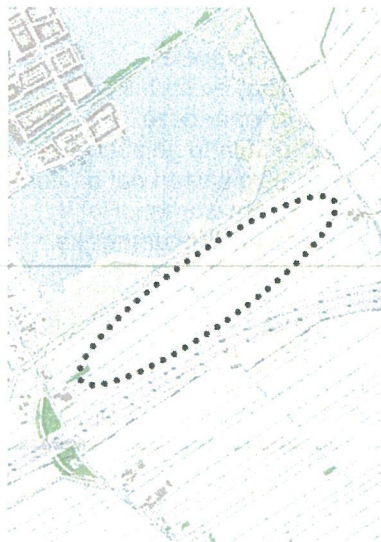
Schuifruimte staat in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (PRS/PRV) vermeld met een omvang van 6 hectare. Wij achten het verstandig te blijven spreken over 6 tot 9 hectare omdat dit aangeeft dat de huidige behoefte groter is dan 6 hectare en uit de locatieverkenning blijkt dat de omvang die we uiteindelijk op de locaties kunnen of willen realiseren sterk afhankelijk is van omgevingsfactoren. Met het in gang zetten van het besluitvormingsproces voor de aan te wijzen schuifruimte locaties geven we richting provincie aan dat Woerden serieus aan de slag is en sorteren we voor op een mogelijke herzieningsprocedure van de PRS/PRV in 2019 dan wel opname in de Provinciale Omgevingsvisie in 2020.

1.9 De drie aangewezen locaties sluiten het best aan op de programmadoelen.

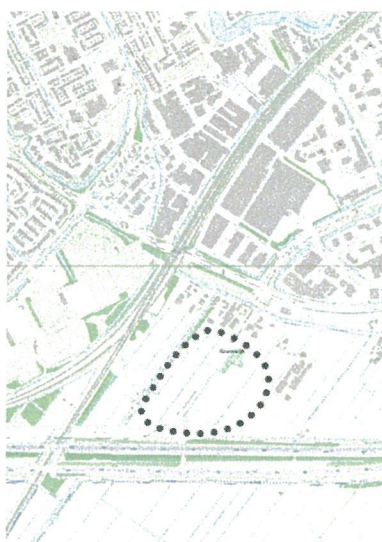
Het college beseft dat er geen makkelijke oplossing is om binnen de gemeente een locatie aan te wijzen voor schuifruimte en heeft daarom een werkgroep samengesteld om een locatieverkenning op te stellen. De werkgroep heeft in eerste instantie een longlist met 10 locaties opgesteld waaraan later de locaties De Voortuin II en Barwoutswaarder West zijn toegevoegd, welke op de mogelijkheden van ruimtelijke inpassing zijn beoordeeld. Daarbij zijn duurzaamheid, mobiliteit, landschap, cultuurhistorie en bodemdaling als belangrijke criteria gehanteerd. De Verkenning ruimtelijke mogelijkheden schuifruimte is als bijlage (18.024759) bij dit raadsvoorstel gevoegd. Van de drie in de verkenning voorgestelde locaties heeft het college er twee overgenomen: de Burgemeester van Zwietenweg en Putkop III Harmelen. De derde – puur uit ruimtelijke overwegingen voorgestelde - locatie Polder Bijleveld wil het college inzetten voor de lange termijn na 2025 maar is niet geschikt voor schuifruimte wegens de ligging ver weg van de kernen en de niet tijdige beschikbaarheid.

Daarom heeft het college besloten de locatie De Voortuin II aan te wijzen als derde onderzoekslocatie. Net als de Burgemeester van Zwietenweg sluit het aan op stedelijk gebied en een bestaand bedrijventerrein in de A12-corridor. Bijzonder is dat het een groot gebied betreft (circa 40 hectare) tussen de A12 en de Cattenbroekerplas waarbij de onderzoeksvraag centraal staat of hier op aanvaardbare wijze 6 hectare bedrijventerrein ingepast kan worden in een integraal plan met recreatie, groen, water en doorzichten.

De aangewezen onderzoekslocaties zijn alle drie geschikt voor het uitplaatsen van lokale bedrijven en naar verwachting ook te realiseren binnen enkele jaren omdat ze niet betrokken zijn bij grote regionale agenda's. Door de ligging tegen stedelijk gebied aan waarbij de groene vensters en het landschap open worden gehouden, hetgeen aansluit op provinciale inzichten en beleid, verwachten wij draagvlak bij de provincie om mee te werken aan planologische goedkeuring.



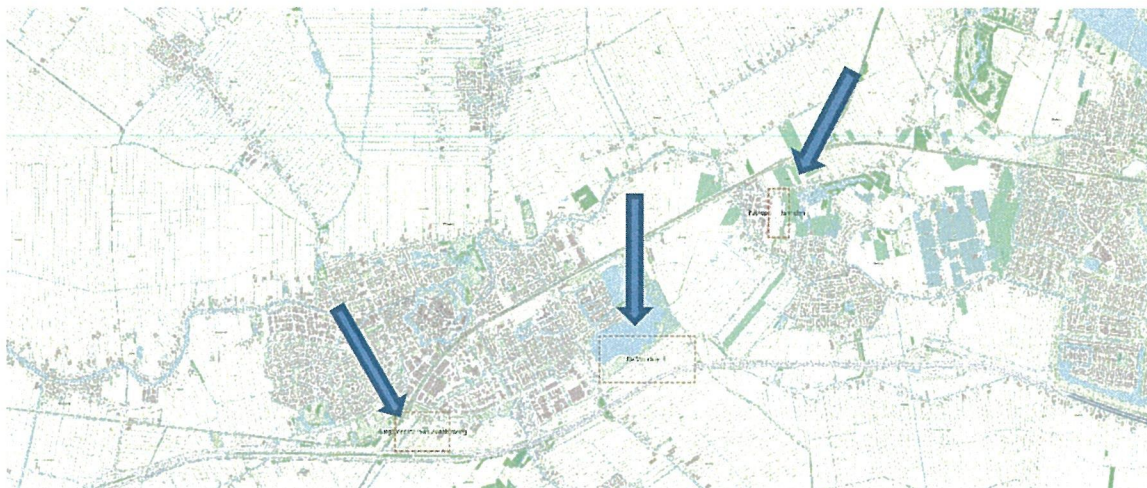
De Voortuin II



Burgemeester van Zwietenweg

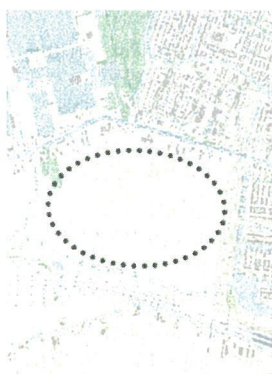


Putkop III Harmelen



1.10 De locatie Polder Bijleveld willen we inzetten voor de lange termijn.

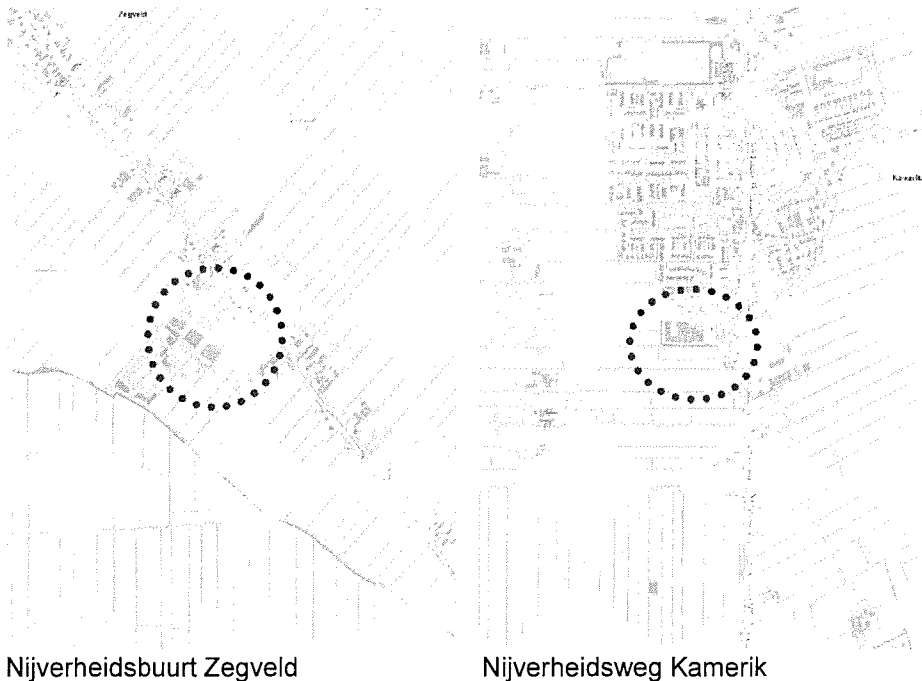
Voor de langer termijn (2025 – 2030) voorzien zowel Doorakkers als Buck Consultants een additionele ruimtebehoefte aan bedrijventerrein waarvoor de locatie Polder Bijleveld een goede optie is. Deze locatie is vanuit de Verkenning ruimtelijke inpassing schuifruimte aanbevolen maar sluit niet aan op het doel van het programma herstructurering en schuifruimte. De ligging aan de gemeentegrens tegen Leidsche Rijn past niet bij de wensen van ondernemers om dicht bij de kernen te blijven en de locatie zal niet binnen enkele jaren beschikbaar kunnen zijn voor uitgifte. De locatie was overigens rond 2010 in beeld als regionaal bedrijventerrein (in het kader van het Convenant Bedrijventerreinen Utrecht West) en bleek toen politiek niet haalbaar.



Polder Bijleveld

1.11 Voor Zegveld en Kamerik zetten we in op een herstructureringsplan.

Het uitbreiden van de bedrijventerreinen Nijverheidsbuurt en Nijverheidsweg in Zegveld respectievelijk Kamerik ligt onder meer uit oogpunt van landschap (bodemdaling) en mobiliteit bijzonder moeilijk. Het ligt ook niet voor de hand om bedrijven uit de gemeente naar deze bedrijventerreinen te schuiven. Dat betekent dat uitbreiding alleen onder schuifruimte gelabeld kan worden indien en indien bedrijven binnen het eigen bedrijventerrein zodanig verplaatsen dat dit een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg heeft die anders niet behaald zou worden. Het is dus raadzaam nu eerst in te zetten op een herstructureringsplan en te onderzoeken of dergelijke verplaatsingen concreet haalbaar zijn.



1.12 Schuifruimte in Harmelen is ook een optie voor ondernemers uit andere kernen.

Veel ondernemers uit Harmelen hebben een concrete ruimtebehoefte (totaal bijna 3 hectare) en willen ook graag in Harmelen gevestigd blijven. Door het verplaatsen ontstaan kansen het bedrijventerrein Putkop te verbeteren. De locatie biedt ook ondernemers uit Kamerik en Zegveld (en wellicht Woerden) een zeer acceptabele locatie om naar toe te verplaatsen.

2.1 Toegevoegde waarde van het voorkeursrecht

Het voorkeursrecht biedt een aanvulling op het instrumentarium dat reeds voorhanden is in het kader van het grondbeleid. De gemeente wenst een actieve regisserende rol te spelen bij de invulling van haar plannen. Een actieve rol van de gemeente is onder meer mogelijk indien de gemeente greep heeft op de verwerving en uitgifte van de grond. Ten aanzien van deze actieve rol had de gemeente reeds een aantal instrumenten tot haar beschikking. Gedoeld wordt op het instrument van minnelijke verwerving en onteigening. Het vestigen van het voorkeursrecht biedt een aanvullende mogelijkheid om gronden te verwerven. Door middel van de vestiging van voorkeursrechten, wordt de eigenaar van de grond namelijk verplicht om bij een voorgenomen verkoop van de betreffende onroerende zaak, deze eerst aan de gemeente aan te bieden. Alleen als de gemeente geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot aankoop, kan de eigenaar juridisch leveren aan een derde. Het voorkeursrecht is flexibeler dan het instrument van de onteigening. De gemeente kan veel eerder in actie komen dan op grond van de Onteigeningswet mogelijk is. Reeds in een fase waarin het bestemmingsplan nog in ontwikkeling is, kan de gemeente voorkomen dat gronden door derden worden aangekocht. Daarmee kan de gemeente haar regierol bij de planontwikkeling vastleggen en behouden voor de toekomst. Wanneer de gemeente de grond heeft verworven en zelf kan uitgeven is de invloed op de planontwikkeling groter. Tevens wordt maximaal kostenverhaal mogelijk als de gemeente eigenaar is van de grond en houdt de gemeente daardoor een goed zicht op de ontwikkelingen in het plangebied. Het voorkeursrecht is tevens een instrument om mogelijke speculatieve tendensen van bepaalde marktpartijen te voorkomen. Derhalve voorkomt het prijsopdrijvende effecten die als gevolg van eventuele strategische aankopen door marktpartijen kunnen optreden.

2.2 Belangenafweging

Na afweging van het algemeen belang dat is gediend met de vestiging van het voorkeursrecht tegen het individuele belang van de hierbij betrokken eigenaren en beperkt gerechtigden, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. In de belangenafweging bij het collegebesluit d.d. 11 december 2018 konden, wegens onbekendheid hiermee, de (eventueel) zeer specifieke, op de individuele situatie van een eigenaar (of beperkt gerechtigde) toegespitste belangen, niet meegenomen worden. Bij de toen verrichte beoordeling heeft o.a. meegewogen dat de wetgever bij de vaststelling van de Wvg rekening heeft gehouden met de belangen van eigenaren en beperkt gerechtigden, aangezien er sprake is van een uitgebreide rechtsbescherming in de Wvg en bestaande rechtsverhoudingen in de Wvg voldoende worden gerespecteerd. Voorts geldt dat de eigenaren een reële prijs ontvangen voor hetgeen zij verkopen. Immers, wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kunnen er op verzoek van de eigenaar door de rechtbank, deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs uitbrengen. Naast de bovengenoemde belangenafweging is bij de totstandkoming van het onderhavige raadsvoorstel, zoals reeds gesteld, ook ruimschoots de gelegenheid gegeven aan belanghebbenden om hun zienswijzen/commentaren naar voren te brengen ter voorbereiding op het besluit van uw raad. De reactie op de zienswijzen is hierna weergegeven in de paragraaf 'Communicatie'.

2.3 Bezwaar en voorlopige voorziening (rechtsbescherming)

Het besluit tot voorlopige aanwijzing heeft met de bijbehorende lijst met aangewezen (kadastrale) percelen gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het besluit tot voorlopige aanwijzing kon door belanghebbenden binnen 6 weken na dagtekening van de publicatie in de staatscourant een gedagtekend, gemotiveerd en ondertekend bezwaarschrift worden ingediend bij het college van Burgemeester en Wethouders. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Indien een bezwaarschrift is ingediend kan de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voor het in behandeling nemen van het verzoek worden griffierechten geheven.

Voor het raadsbesluit tot aanwijzing geldt dezelfde procedure: publicatie in de staatscourant, ter inzage legging gedurende 6 weken en de mogelijkheden een bezwaarschrift in te dienen en het verzoek tot voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland.

3.1 Nader onderzoek naar haalbaarheid

Na definitieve aanwijzing door uw raad worden de bedrijventerreinen nader onderzocht. Na de zomer wordt uw raad gevraagd op welke locaties een bedrijventerrein gerealiseerd kan worden.

4.1 Zienswijzen

De meeste zienswijzen hebben betrekking op de ruimtelijke gevolgen van het bedrijventerrein en niet op de aanwijzing in het kader van de Wet Voorkeursrecht. Voor een zienswijze over de aanwijzing zelf, leidt dit niet tot wijziging besluit omdat bij een eventuele aankoop van de percelen nadere afspraken gemaakt kunnen worden over de negatieve aspecten.

5.1 Zienswijze alleen voor belanghebbenden

Alleen belanghebbenden konden in de genoemde periode een zienswijze indienen. Als belanghebbenden zijn aan te merken (rechts)personen wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Dat wil zeggen dat een belanghebbende een voldoende objectief, en actueel, eigen, persoonlijk belang dient te hebben. Dit brengt met zich dat uitsluitend eigenaren en zakelijke gerechtigden van de aangewezen percelen zijn te kwalificeren als belanghebbenden in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Onderkend wordt dat indieners via de publicatie van het aanwijzingsbesluit van het college en de terinzagelegging van het ontwerpraadsvoorstel en -besluit van de raad geconfronteerd worden met voorbereidingshandelingen die gericht zijn op de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Begrijpelijk is derhalve dat omwonenden deze gelegenheid aangrijpen om hun visie op een (eventuele) toekomstige wijziging van de bestemming van het gebied aan de raad kenbaar te maken. Daarover gaat het onderhavige besluit echter niet. Wel kunnen omwonenden reageren bij een toekomstige wijziging van het bestemmingsplan, waarbij een apart besluitvormingstraject wordt doorlopen.

Bovenstaande betekent dat indieners die geen eigenaar of zakelijk gerechtigde zijn, niet ontvankelijk zijn in hun zienswijze. Dit neemt niet weg dat deze zienswijzen wel van belang zijn. Alle zienswijzen zijn volledigheidshalve dan ook voorzien van een antwoord.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1.1 Participatie en inspraak

Uit de Verkenning ruimtelijke inpassing schuifruimte bleek al snel dat er voor de kern Woerden geen enkele locatie zonder pijn bestaat. Niemand wil tenslotte graag een bedrijventerrein in (of nabij) de achtertuin. De insteek om het open landschap te sparen en aansluiting te zoeken bij stedelijk gebied is daar zeer bepalend in. De keus om locaties nader te onderzoeken op haalbaarheid biedt wel goede mogelijkheid om daarin omwonenden mee te nemen, inspraak te bieden en naar de bezwaren te luisteren dan wel te verwerken indien dat mogelijk blijkt.

1.2 Alternatief leegstaande kantoorgebouwen transformeren naar bedrijfsgebouwen is niet reëel.

Het alternatief om leegstaande kantoorgebouwen te transformeren naar bedrijfsgebouwen is markttechnisch niet haalbaar vanwege de daarvoor benodigde (forse) afboeking op de boekwaarde. Schuifruimte is bedoeld voor bedrijven die bedrijfsgebouwen nodig hebben voor hun bedrijfsvoering, zoals de maakindustrie, en die niet in kantoorgebouwen passen.

1.3 Het schrappen van een locatie voor haalbaarheidsonderzoek is in deze fase onwenselijk.

Alle drie locaties scoren goed in het afwegingskader op basis van verkenningen die met onderzoeken verdiept en verbreed moeten worden. Niet voor niets spreken we van haalbaarheidsonderzoek. Daarmee moet beantwoord worden of op de locatie schuifruimte ruimtelijk goed inpasbaar is, welke effecten daarbij op de omgeving ontstaan en hoe die kunnen worden verminderd of worden weggenomen. Met andere woorden we zullen nog moeten vaststellen of er sprake is van een voor de gemeente en voor omwonenden en betrokkenen goed en aanvaardbaar plan. Het zonder verder haalbaarheidsonderzoek schrappen van een locatie is dan ook in deze fase beslist onwenselijk en maakt het bereiken van de programmadoelen bijzonder kwetsbaar. In de volgende fase als het haalbaarheidsonderzoek is afgerond kan uw raad een zorgvuldige afweging maken die nodig is voor het belangrijke besluit om tot de definitieve locatiekeuze te komen.

1.4 Het toevoegen van de locatie Barwoutswaarder West voor haalbaarheidsonderzoek is verbonden met verbetering van de bereikbaarheid van Woerden West.

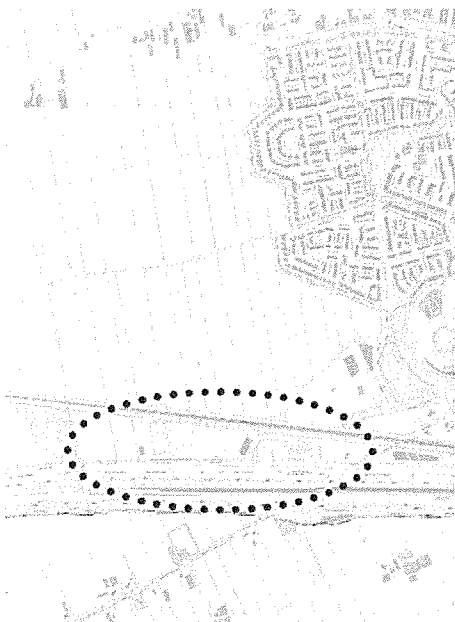
Deze locatie is gesitueerd aan de westrand van het bedrijventerrein Barwoutswaarder en ten westen van de huidige rioolwaterzuivering. Positief is de aansluiting op stedelijk gebied en een bestaand bedrijventerrein. Daar staat tegenover dat open landschap wordt dichtgezet in het Groene Venster Bodegraven Woerden. Grootste bottleneck voor deze locatie is het ontbreken van een adequate verkeersontsluiting. De aanleg van 6 hectare schuifruimte zal rond Barwoutswaarder leiden tot nieuwe verkeersknelpunten en gaat daarmee in tegen de uitgebrachte adviezen om in te zetten op een locatie in de A12-corridor.



Barwoutswaarder West

1.5 Het toevoegen van locaties die niet aansluiten op stedelijk gebied zal vermoedelijk stuiten op weerstand bij de provincie en natuur- en milieuorganisaties.

Het voordeel van locaties die niet aansluiten op stedelijk gebied is dat bewoners en minder door worden geraakt. De locatie Parallelweg West betreft een groot baggerdepot aan de A12 en zuidelijke randweg waarvan de eigenaar heeft aangegeven een deel te willen afstoten ten behoeve van nieuw bedrijventerrein. Deze locatie is uitstekend ontsloten via de zuidelijke randweg en heeft nu een rommelig aanzien. Invulling met bedrijfsgebouwen kan het aanzien verbeteren maar zet het zicht op het landschap ook deels dicht. Het creëert nieuwe verstedelijking en gaat daarmee in tegen de inzichten over duurzame verstedelijking. Het draagvlak voor ontwikkeling van deze locatie bij het provinciebestuur schatten wij in als laag.



Parallelweg West



Werklint Bodegraven/Reeuwijk Woerden

Het Werklint Bodegraven Reeuwijk en Woerden is eerder in de aangepaste structuurvisie van 2013 in beeld geweest voor schuifruimte. Net als op het gebied van de Kromwijkerwetering West is hier in 2011 het voorkeursrecht uit hoofde van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten gevestigd en er in 2013 weer afgehaald, toen ontwikkeling van de locatie politiek niet haalbaar bleek. Het Werklint creëert nieuwe verstedelijking in het Groene Venster Bodegraven Woerden en gaat daarmee in tegen de inzichten over duurzame verstedelijking. Voor de verkeersontsluiting zal de Molendijk in noordelijke richting moeten worden doorgetrokken. In het coalitieakkoord is afgesproken het doortrekken van de Molendijk te onderzoeken. Het huidige tracé van de Molendijk ligt op grondgebied van de provincie Zuid-Holland. Het draagvlak voor ontwikkeling van deze locatie bij het provinciebestuur van Utrecht schatten wij in als laag.

1.6 Kanttekeningen bij locatie Voortuin II

De locatie Voortuin II is momenteel opgenomen in de structuurvisie als beoogd recreatiegebied. Op de percelen is in 2009 voorkeursrecht gevestigd ten behoeve van realisatie van de beoogde recreatie-bestemming. Dit voorkeursrecht is in 2012 vervallen.

2.1 Vestiging voorkeursrecht kent rechten en plichten.

Het vestigen van het voorkeursrecht biedt de grondeigenaren ook rechten. Indien zij aangeven de grond te willen verkopen, dient de gemeente aan te geven in onderhandeling te willen treden. Indien de gemeente dat weigert, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Indien gemeente en grondeigenaar minnelijk niet uit de aankoop en verkoopprijs komen, kan de grondeigenaar de gemeente verzoeken de bevoegde rechter een koopprijs vast te laten stellen. Indien de gemeente aangeeft hierin niet te willen meegaan, vervalt het voorkeursrecht eveneens van rechtswege. Indien de gemeente hier wel in meegaat dient zij de door de rechter vastgestelde prijs te betalen. De gemeente houdt dus twee mogelijkheden open om de grond niet aan te kopen maar dient te beseffen dat de procedure rechten en plichten heeft.

2.2 Zonder voorkeursrecht kan de gemeente minder goed sturen.

Overwogen kan worden het voorkeursrecht niet te vestigen. De gemeente kan haar doelen namelijk ook bereiken zonder het vestigen van het voorkeursrecht. Indien minnelijke verwerving niet lukt, kan op basis van een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan onteigend worden. Er kan echter niet onteigend worden indien de grondeigenaar een beroep doet op zelfrealisatie. Een eigenaar heeft het recht een door de overheid gewenste bestemming (bedrijfsdoeleinden) te realiseren indien en voor zover een eigenaar dat wil en daartoe in staat is. Dat kan bijvoorbeeld door samenwerking (of grondverkoop) van een grondeigenaar en een aannemer.

Een beroep op zelfrealisatie beperkt de mogelijkheden voor de gemeente om te sturen op gewenste verplaatsingen van bedrijven en het maken van afspraken over achter te laten locaties, immers de gemeente gaat niet zelf over de uitgifte en uitgiftevoorwaarden. Voor het mogelijk maken van het doel van schuifruimte, herstructurering van verouderde bedrijventerreinen, menen wij dat het voorkeursrecht in dit specifieke geval een geëigend middel is.

2.3 Belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden

Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden. Deze belanghebbenden kunnen niet worden verplicht hun rechten te verkopen. Indien zij de (juridische) levering aan een derde wensen te bewerkstelligen, dienen zij de betreffende grond eerst aan de gemeente aan te bieden. De Wvg kent een aantal vrijstellingen. In artikel 10 van de Wvg wordt aangegeven in welke gevallen een juridische levering is "vrijgesteld".

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De kosten van het nadere onderzoek naar de drie locaties kunnen naar verwachting uit het budget betaald worden dat beschikbaar is gesteld bij aanvaarding van het Programma Herstructurering Bedrijventerreinen (2018-2030) door uw raad in februari 2018.

Met het vestigen van het voorkeursrecht op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten zijn in principe geen kosten gemoeid. Wel geeft de gemeente daarmee aan de intentie te hebben tot aankoop van grond over te gaan. Het college zal alsdan een grondexploitatie laten opstellen en ter vaststelling aan de gemeenteraad voorleggen. Grondaankoop vindt pas plaats nadat de gemeenteraad de grondexploitatie heeft vastgesteld.

Het college heeft met de grondexploitatie overigens op voorhand geen winstoogmerk, budgetneutraliteit is uitgangspunt.

Communicatie

Participatie en inspraak

Het college is zich ervan bewust dat een traject als dit een zorgvuldige communicatie vergt met alle betrokkenen: grondeigenaren, omwonenden, wijk- en dorpsplatforms, ondernemers, belangenbehartigers en overige inwoners. Er is dan ook gestreefd naar zo grote mogelijke openheid en transparantie zo snel mogelijk na het collegebesluit over het aanwijzen van de onderzoekslocaties. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat vanwege de vestiging van de Wvg er sprake moest zijn van geheimhouding tot het moment dat de desbetreffende grondeigenaren daarover waren geïnformeerd. Dit om te voorkomen dat overige partijen de grond alsnog zouden opkopen. Dezelfde dag dat de grondeigenaren op de hoogte zijn gesteld, zijn ook alle overige partijen op de hoogte gesteld.

Er is voor gekozen om in een zeer vroeg stadium met de inwoners in gesprek te gaan over de te onderzoeken locaties. Zodra het voorkeursrecht was gevestigd, is er voor elk van de drie gebieden een bewonersavond gepland, nog vóór de behandeling van dit voorstel in de raad. Dit heeft als nadeel dat er op veel vragen nog geen antwoord is, er is immers nog geen plan. Het college hecht er echter aan nu al zoveel mogelijk input vanuit de samenleving op te halen, met de intentie deze waar mogelijk te verwerken in de plannen.

Ook in het vervolgtraject worden de inwoners nauw betrokken. Na de beeldvormende bespreking in de Politieke Avond van 21 februari, waar de mogelijkheid bestaat om in te spreken, en de besluitvorming in de raadsvergadering van 7 maart, komen er voor elke locatie opnieuw één of twee bewonersavonden. Als het haalbaarheidsonderzoek is afgerond en besluitvorming over de

definitieve locatiekeus voorligt in de raadvergaderingen (najaar 2019) kan wederom worden ingesproken of op een andere wijze de mening aan de raad kenbaar gemaakt worden. Dan volgt na besluitvorming over de definitieve locatie nog de reguliere inspraak op het bestemmingsplan.

Tot 23 januari jl. konden er zienswijzen worden ingediend tegen de het vestigen van voorkeursrecht op grond van de Wvg. In totaal zijn er 55 zienswijzen binnengekomen. De meeste daarvan hadden geen betrekking op het vestigen van het voorkeursrecht, maar op het mogelijk aanwijzen van de onderzoekslocatie als toekomstig bedrijventerrein. Hoewel deze laatste zienswijzen niet ontvankelijk zijn omdat ze niet van grondeigenaren afkomstig zijn, is er wel voor gekozen ze mee te nemen in de zienswijzenrapportage. Dit omdat de input van belang is voor het vervolgtraject. Alle indieners krijgen een ontvangstbevestiging, een brief over het proces van de raadsbehandeling en een brief als de raad een besluit heeft genomen.

Vervolgproces

Gestart wordt met een haalbaarheidsonderzoek om te bekijken of schuifruimte ruimtelijk op een aanvaardbare wijze kan worden ingepast, wat de effecten zijn voor omwonenden en de omgeving en in welke mate de effecten, als die negatief zijn, kunnen worden weggenomen of verminderd. Met bewonersavonden zullen wij de omwonenden daarbij betrekken. De deelonderzoeken zullen zich onder meer richten op verkeer en mobiliteit, milieu, cultuurhistorie, verwerving en grondexploitatie en de economische haalbaarheid. Afhankelijk van de snelheid die wij kunnen maken met externe onderzoeken verwachten wij na de zomer van 2019 daarover conclusies te kunnen trekken om tot een definitieve locatiekeuze te komen.

Bezwaarprocedure

Voor het raadsbesluit tot aanwijzing locaties vestiging Wvg geldt dezelfde (bezwaar)procedure als bij de voorlopige aanwijzing bij het collegebesluit. Dit betekent: publicatie in de staatscourant, ter inzage legging gedurende 6 weken en de mogelijkheid een bezwaarschrift in te dienen en het verzoek tot voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland.

Bevoegdheid raad:

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 2 jo. Artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

De Wvg biedt de raad de mogelijkheid vooruitlopend op de totstandkoming van een bestemmingsplan of structuurvisie een voorkeursrecht te vestigen. In artikel 5 Wvg is bepaald dat de raad vooruitlopend op de totstandkoming van een bestemmingsplan of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen voor een periode van maximaal drie jaar. Het voorkeursrecht vervalt niet als binnen deze termijn een bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Wettelijke vereisten

De Wvg maakt het mogelijk dat een gemeente gronden aanwijst waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Alleen gronden waarvan het huidige gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming, welke bestemming niet agrarisch mag zijn, komen voor een aanwijzing in aanmerking. De in de aanwijzing betrokken gronden worden momenteel gebruikt als landbouwgrond en de beoogde bestemming is "bedrijven". Benadrukt wordt dat de toekomstige planologische invulling onderwerp is van toekomstige planologische procedures en daarmee samenhangende besluitvorming door uw raad. Het voornemen bestaat om binnen de geldingstermijn van drie jaar over te gaan tot vaststelling van een bestemmingsplan, waarin de betrokken gronden zijn opgenomen.

Grondslag

De aanwijzing van een voorkeursrecht kan plaatsvinden op basis van een vastgesteld bestemmingsplan of structuurvisie. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad ingevolge artikel 5 Wvg, vooruitlopend op een bestemmingsplan of structuurvisie tot de vestiging van een voorkeursrecht overgaan.

Bijlagen:

- Raadsbesluit (19R.00052)
- Collegebesluit d.d. 11 december 2018 (18A.01194)
- Bijlage collegebesluit vestiging Voorkeursrecht Gemeenten plangebied "Voortuin II", vastgesteld d.d. 11 december 2018 door het college van B&W (18.025177)
- Bijlage collegebesluit vestiging Voorkeursrecht Gemeenten plangebied "Putkop III", vastgesteld d.d. 11 december 2018 door het college van B&W (18.025176)
- Bijlage collegebesluit vestiging Voorkeursrecht Gemeenten plangebied "Burgemeester van Zwietenweg", vastgesteld d.d. 11 december 2018 door het college van B&W (18.025178)
- Perceelslijst plangebied "Voortuin II" vastgesteld d.d. 11 december door het college van B&W (18.025180)
- Perceelslijst plangebied "Putkop III" vastgesteld d.d. 11 december door het college van B&W (18.025179)
- Perceelslijst plangebied "Burgemeester van Zwietenweg" vastgesteld d.d. 11 december door het college van B&W (18.025181)
- Tekening plangebied "Burgemeester van Zwietenweg", GEO 2217 d.d. 4 december 2018 ondertekend door het college van B&W (18.025186)
- Tekening plangebied "De Voortuin II", GEO 2216 d.d. 27 november 2018 ondertekend door het college van B&W (18.025184)
- Tekening plangebied "Putkop III", GEO 2215 d.d. 20 november 2018 ondertekend door het college van B&W (18.025183)
- Tekening plangebied "Voortuin II", schaal 1:2500, GEO 2216 d.d. 28-01-2019 - te paraferen door burgemeester en secretaris- (19.002024);
- Tekening plangebied "Putkop III", schaal 1:2000, GEO 2215 d.d. 28-01-2019 - te paraferen door burgemeester en secretaris- (19.001826);
- Nota van Beantwoording zienswijzen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de gronden in de plangebieden Burgemeester Van Zwietenweg, "Voortuin II" te Woerden en "Putkop III" te Harmelen, vastgesteld d.d. 5 februari 2019 door het college van B&W (19.002060)
- Een economische onderbouwing van de behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Woerden, 30 november 2018, Buck Consultants International (18.024760)
- Verkenning ruimtelijke inpassing schuifruimte, 30 november 2018, gemeente Woerden (18.024759)
- Resultaten inventarisatie ruimtebehoefte ondernemers, oktober 2018, OMU (18.024697) GEHEIM
- Overzicht ondernemers met ruimtebehoefte, oktober 2018, OMU (19.002025) GEHEIM

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

De burgemeester

V.J.H. Molkenboer