



Collegevoorstel

Datum: 23 september 2019		Corsanr: e190037471 Casenr.: 19e0006212 Mandaatnr.
Onderwerp: Integraal voorstel verkenning toekomstscenario's Haspelstrook en uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 17 juli 2019 betreffende  		
Bevoegd beslisorgaan: ☒ college ☐ burgemeester ☐ algemeen directeur		Portefeuillehouder: A.L. Klappe A.A.J. Baars
Besproken met portefeuillehouder: ☒ ja ☐ nee		Ambtenaar/projectleider:   
Advies openbaar/besloten: ☐ openbaar ☒ besloten (o.g.v. WOB/Gemeentewet)		
Ter behandeling naar: ☐ Agendacommissie ☐ OR/GO		
Advies	1. In lijn met het advies uit het document "Haspelstrook - Verkenning toekomstscenario's" (corsa e190038110) scenario C (verplaatsing van de bedrijvigheid) nader uit te werken; 2.         3. De raad over uw besluit te informeren door middel van een vertrouwelijke informatiememo (kenmerk e190039458); 4. De raad in de eerstvolgende Bestuursrapportage te verzoeken om ten laste van de reserve grondexploitatie een aanvullend voorbereidingsbudget van € 25.000,00 beschikbaar te stellen ten behoeve van de uitwerking van beslipunt 1. 5. Vooruitlopend op de vaststelling van de betreffende Bestuursrapportage de uitvoering ter hand te nemen.	
Eventuele opmerkingen (in te vullen door college)		
Vergadering	Datum 24 september 2019	Nr. 8

Besluit	1. In lijn met het advies uit het document “Haspelstrook – Verkenning toekomstscenario’s” (corsa e190038110) scenario C (verplaatsing van de bedrijvigheid) nader uit te werken; 2.       3. De raad over uw besluit te informeren door middel van een vertrouwelijke informatiememo (kenmerk e190039458) nadat vooraf de betrokken ondernemers zijn geïnformeerd; 4. De raad in de eerstvolgende Bestuursrapportage te verzoeken om ten laste van de reserve grondexploitatie een aanvullend voorbereidingsbudget van € 25.000,00 beschikbaar te stellen ten behoeve van de uitwerking van beslipunt 1. 5. Vooruitlopend op de vaststelling van de betreffende Bestuursrapportage de uitvoering ter hand te nemen. 6. Te bepalen, dat de communicatie met de belanghebbende ondernemers plaatsvindt door de burgemeester en wethouder Klappe in samenspraak met de externe adviseur. 7. De communicatieparagraaf te herschrijven en daarin op te nemen dat, na informatie aan betrokkenen, eerst de raad en (in overleg met het bedrijf) daarna de pers wordt geïnformeerd, dit overigens zonder de inhoud van de rapportage over het verplaatsingsonderzoek openbaar te maken.
-----------------------	---

Inleiding

In 2012 is de Visiekaart Tonselse Veld vastgesteld die als basis werd gezien voor het actualiseren van het bestemmingsplan Tonselse Veld 1987. In de visiekaart was voor een viertal percelen aan de Haspel (nr. 99, 101, 125 en 127) een transformatie van Agrarisch-Pluimveehouderij naar recreatie of andere lichtere bedrijfsmatige functies opgenomen en voor Haspel 99-101 een werkfunctie. We noemen dit gebied met vier percelen de Haspelstrook.

De eigenaren van deze percelen hebben in 2013/2014 initiatieven ingediend voor de ontwikkeling van hun perceel in kader van de inventarisatie voor het bestemmingsplan Tonselse Veld 2014. Deze initiatieven gingen uit van uitbreiding van bestaande bedrijvigheid (Haspel 99-101) of verkleuring naar bedrijvigheid. De wensen van alle initiatiefnemers binnen Tonselse Veld zijn, zover passend binnen de Visiekaart van 2012 opgenomen in een concept-ontwerpbestemmingsplan en besproken met de provincie in 2014. De provincie was niet overtuigd dat er voor deze vier percelen geen andere mogelijkheden zijn dan handhaving of uitbreiding van bedrijvigheid op de huidige locatie en verlangt een haalbaarheidsstudie naar de mogelijkheden van verplaatsing en herontwikkeling van de te verlaten locaties. Om deze reden is het gedeelte Haspelstrook buiten het vastgestelde bestemmingsplan Tonselse Veld 2014 gehouden.

Daarnaast werd er gedurende dit proces een verzoek om handhaving gedaan door de eigenaar van het naastgelegen perceel, V.O.F. Camping “Jacarja” (hierna: verzoeker). Dit verzoek om handhaving is afgewezen. Het hiertegen ingediende bezwaarschrift is ongegrond verklaard. Hiertegen werd beroep ingesteld.

Op 23 juli 2018 heeft de rechtbank Gelderland uitspraak gedaan in de beroepsprocedure van verzoeker tegen de beslissing op bezwaar inzake het handhavingsverzoek. De rechtbank heeft de beslissing op bezwaar van 13 december 2017 (kenmerk e170043327) vernietigd en heeft u opgedragen om binnen 12 weken na de uitspraak en aldus uiterlijk 14 oktober 2018 een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen. U heeft op 18 september 2018 besloten om deze uitspraak niet in hoger beroep te bestrijden. Daarnaast heeft  op 16 november 2017 en op 15 februari 2018 aanvragen ingediend voor legalisatie van



respectievelijk de tijdelijke buitenopslag voor 5 jaar, de bio-energiecentrale voor onbepaalde tijd en een overkapping achter de grote loods voor eveneens onbepaalde tijd.

Op 16 oktober 2018 heeft uw college besloten dat er duidelijkheid moet komen over de haalbaarheid van verplaatsing van dit bedrijf naar een regulier bedrijventerrein (kenmerk e180036554). Hiertoe heeft uw college opdracht gegeven tot het uitvoeren van een onderzoek om dit te verkennen. 



Bij besluit van 26 oktober 2018 (kenmerk e180040317) heeft u het voorgaande in een besluit richting de verzoeker vastgelegd. Tegen deze uitspraak heeft verzoeker hoger beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) heeft de zaak ter zitting behandeld op 28 mei 2019.

In de uitspraak van 17 juli 2019 heeft de Afdeling geoordeeld dat uw besluit geen inzicht biedt of, en zo ja in hoeverre, u rekening heeft gehouden met de belangen van verzoeker om handhaving en andere belangen, anders dan die van . Gelet hierop bevat uw besluit volgens de Afdeling geen kenbare belangenafweging, zodat geoordeeld wordt dat het onzorgvuldig is genomen. De Afdeling draagt u op met inachtneming van de uitspraak een nieuw besluit te nemen binnen 12 weken na de uitspraak. Tevens heeft de Afdeling bepaald dat tegen het te nemen besluit alleen hoger beroep bij de Afdeling mogelijk is.

Gezien de verbondenheid tussen de verkenning en het handhavingsverzoek en om een compleet beeld te krijgen van de zaken, heeft u verzocht om al deze zaken in een integraal collegevoorstel op te nemen, zodat u een volledig afgewogen besluit kan nemen over deze zaken.

In dit voorstel wordt in deel I de verkenning naar de toekomstscenario's voor de Haspelstrook besproken, met de daarbij behorende argumenten en kanttekeningen. In deel II wordt de handhaving besproken en de argumenten en kanttekeningen die daarbij horen. Vervolgens wordt er in deel III een conclusie getrokken en worden de communicatie, planning en financiële kant van deze zaak integraal besproken.

Deel I: de verkenning toekomstscenario's Haspelstrook

Het afgelopen jaar is, naar aanleiding van de vraag van de provincie, een verkenning uitgevoerd naar de toekomstscenario's voor de Haspelstrook (nr. 99, 101, 125 en 127) (corsa e190037468).

Voor deze verkenning is gekeken naar verschillende aspecten:

- de huidige juridische status van de activiteiten en gebouwen;
- Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- omgeving;
- handhaving;
- bedrijfseconomisch;
- financiën en ontwikkelopties.

De bovengenoemde aspecten zijn gebruikt om een drietal scenario's te verkennen:

- A. Inpassing van alle bedrijvigheid en wonen met een oplossing van de huidige knelpunten in de bedrijfsvoering en de omgeving;
- B. Gedeeltelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten door bevrozing van de legale activiteit en bebouwing conform het huidige bestemmingsplan;
- C. Een totale verplaatsing van alle bedrijvigheid met volledige schadeloosstelling en herontwikkeling van de Haspelstrook naar een andere bestemming als recreatie en/of gecombineerd met zorg en wonen.

Ad A. In dit scenario zijn er enkele aspecten die de uitvoerbaarheid lastig maken 





In het huidige Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) is bedrijvigheid aan de Haspelstrook niet opgenomen. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuw Regionaal Programma Werken (RPW). Hierin is de bedrijvigheid aan de Haspel tevens niet opgenomen, in afwachting van de haalbaarheidsstudie. Daarnaast is in het concept-RPW opgenomen dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd kan worden door te voorkomen dat bestaande bedrijvigheid geïsoleerd gevestigd is, wordt of blijft.

Ad B. Dit scenario zou een uitkomst kunnen zijn als de verplaatsing financieel niet haalbaar is en uitbreiding juridisch niet tot de mogelijkheden behoort. Hierbij wordt alleen het legale gebruik en de legale bebouwing bestemd.

Ad C. Bij verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten kan er een nieuwe bestemming aan het gebied worden toegekend

Voor alle scenario's aan de Haspelstrook geldt dat er onderzocht moet worden of er door eventuele toename van stikstofdepositie geen significante negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Veluwe. Gezien de ontwikkelingen rond de PAS is dit een onzekere factor waarover op dit moment geen uitspraak gedaan kan worden.

Conclusie

Uit de studie blijkt dat scenario A en B moeilijk uitvoerbaar zijn. Dit is vooral ten gevolge van de omgeving van de locatie in combinatie met de milieu en ruimtelijke wet- en regelgeving.

Scenario A is in eerste gezicht voor alle bedrijven een mogelijke optie, echter door de beperkte mogelijkheden voor ondernemen in de Haspelstrook is dit in de toekomst een belemmering.

Scenario C blijkt op basis van de verkenning financieel een reële optie is. Het advies is om dit scenario nader te verkennen.

Op 10 september 2019 bent u door middel van een presentatie geïnformeerd over de resultaten van de verkenning en het advies.

Beoogd effect

Herziening van het bestemmingsplan voor de Haspelstrook met daarbij de ruimte die mogelijk is voor ontwikkelingen, waardoor het gebied Tonselse Veld een kwaliteitsimpuls krijgt.

Argumenten

1.1 Een actueel en reëel planologisch kader voor het gebied is gewenst en noodzakelijk.

Om te komen tot dit kader dienen de juridische mogelijkheden en beperkingen voor het bestemmen van de percelen goed te worden geïnventariseerd. Hiervoor dient extern (juridisch) advies te worden ingewonnen. Daarnaast moeten de grondeigenaren intensief worden betrokken bij de inventarisatie zodat er in gezamenlijkheid een nieuw resultaat komt en voor het gebied een nieuw actueel bestemmingsplan opgesteld kan worden. Met de inventarisatie kan een ontwikkelstrategie opgesteld worden voor de Haspelstrook. De uitkomst van deze ontwikkelingsstrategie resulteert uiteindelijk in een bestemmingsplan.

1.2 Verplaatsen van alle bedrijvigheid, biedt de mogelijkheid om in lijn met rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid de Haspelstrook te ontwikkelen.

Hierbij kan gedacht worden aan een ontwikkeling richting van verblijfsrecreatie of andere aan recreatie verbonden functies / bedrijven. Door meer structuur aan te brengen in het gebied Tonselse Veld wordt de kwaliteit versterkt.

1.3 Met de herontwikkeling van de Haspelstrook kan een kwaliteitsslag binnen Tonselse Veld worden behaald

Met bestemmingsplan Tonselse Veld 2014 is het ruimtelijke kader vastgesteld voor de kwaliteit van het Tonselse Veld. Met verplaatsing van de bedrijven aan de Haspelstrook en de herontwikkeling van de strook, kan aansluitend op de reeds gaande ontwikkelingen, het Tonselse Veld zich verder ontwikkelen tot een mooi, aantrekkelijk gebied.

3.1 De raad wordt geïnformeerd over het scenario onderzoek

De gemeenteraad zal in een besloten bijeenkomst geïnformeerd worden over het scenario onderzoek en het bijbehorende advies.

4.1 Aanvullend budget is noodzakelijk voor de verdere uitwerking van het scenario.

Aan de voorzijde van het project is een investering gedaan in de projectbegeleiding en eerste (scenario-)onderzoeken om te komen tot een ontwikkelstrategie voor het gebied. Nu de gekozen strategie nader uitgewerkt moet worden, moeten er kosten en tijd voor het vervolgtraject worden geraamd. Dit vervolgtraject bestaat enerzijds uit een gerichte nadere uitwerking van scenario C om te kunnen bepalen welke financiële impact de daarbinnen onderzochte invullingen kennen. Een realistische beoordeling van mogelijke grondopbrengsten maakt hier nadrukkelijk onderdeel van uit. Op grond hiervan kan nadere richting worden verkregen voor de uiteindelijk in te zetten herontwikkeling. In feite betreft het hier een nader voorbereidend onderzoek om te bezien of en hoe actieve grondexploitatie door (tussenkost van) de gemeente mogelijk is. Anderzijds bestaat het vervolgtraject uit het aan het voorgenoemde parallel lopende opstarten van gesprekken over verplaatsing van bedrijfsactiviteiten uit het gebied annex verwerving van in het gebied gelegen gronden door/namens de gemeente. Het verplaatsingstraject wordt in een aantal fasen opgedeeld:

1. Verkenning. In deze fase wordt kennis gemaakt met de ondernemers en daarbij worden de ondernemers deelgenoot gemaakt van de situatie en de noodzaak tot handelen;
2. Afstemming te volgen traject. In deze fase worden de uitgangspunten van de waardering en bedrijfsvoering bepaald. Doel is om overeenstemming te verkrijgen over het te volgen traject en de stappen daarin;
3. Waardering en tijdspad verplaatsing./ In deze fase vindt een waardebeoordeling van de ondernemingen middels taxatie plaats.
4. Contractvorming. Na de verkenning en uitwerking van de afspraken worden deze vastgelegd in een afsprakenkader en vervolgens contracten.

De beide deeltrajecten zullen in gezamenlijkheid als nieuw project worden opgepakt en uitgevoerd. Het is evenwel nog onbekend welke kosten hiermee precies gemoeid zullen zijn, echter duidelijk is dat voor beide genoemde deeltrajecten externe expertise dient te worden betrokken. Voorshands wordt er uitgegaan van een benodigd startbudget van € 50.000,00 om (gezien de urgentie) in 2019 in ieder geval al stappen in het proces te kunnen maken.

Kanttekeningen

- 1.1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 
[REDACTED]
- 1.2 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4.1 Het benodigde aanvullende budget is slechts bedoeld om een start te maken om te komen tot een ontwikkelingsstrategie (2019) en niet toereikend voor het volledige traject en het hier mogelijk uit voortvloeiende project

Het project vraagt aan de voorzijde een investering in de projectbegeleiding en eerste onderzoeken om te komen tot een ontwikkelstrategie voor het gebied. Omdat hier direct mee gestart moet worden, wordt reeds een aanvullend budget gevraagd om in 2019 nog te kunnen starten met de werkzaamheden. Gelijktijdig wordt de komende periode een projectplan gemaakt om een vollediger beeld van het proces en de kosten te kunnen geven. Afhankelijk van de uit het nader onderzoek volgende strategie kan pas gekeken worden naar welke planologische procedure hiervoor doorlopen moet worden en welke kosten en tijdsinspanning hiermee gemoeid zullen zijn. Voor het verdere vervolgtraject (verdere uitwerking strategie inclusief benodigde onderzoeken) dient in een later

stadium derhalve naar verwachting nog aanvullend budget te worden vrijgemaakt. Het projectplan is een geijkt moment om hierin nader inzicht te verschaffen.

Deel II: de handhaving

Informatiesessie 10 september 2019

Op 10 september 2019 bent u door middel van een presentatie op de hoogte gesteld van de resultaten van de verkenning en het advies hierin.

Daarnaast zijn op dezelfde middag de conclusies vanuit handhaving met u gedeeld.



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Argumenten

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] bij

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Deel III: conclusie en advies

Vanuit de verkenning van de toekomstscenario's van de Haspelstrook wordt geadviseerd om scenario C nader te verkennen / uit te voeren [REDACTED]

[REDACTED]



Communicatie

Goede communicatie rondom deze zaak is essentieel. Dit geldt zowel voor de communicatie naar de gemeenteraad als naar betrokken partijen.

Communicatie ten aanzien van de verkenning

De communicatie met de ondernemers ten aanzien van de verkenning van de toekomstscenario's voor de Haspelstrook zal door wethouder Klappe en burgemeester Baars worden opgepakt, de adviseur van het van OBL Consult zal hierbij aansluiten. Zij gaan samen met de ondernemers in gesprek over uw besluit en het vervolgtraject. We streven er naar deze gesprekken plaats te laten vinden voordat uw besluit openbaar gemaakt wordt. Deze gesprekken zullen als eerste gevoerd worden.

Communicatie ten aanzien van de handhaving

[REDACTED]



De nog op te stellen beslissing op bezwaar zal naar de verzoeker gestuurd worden, maar ook naar [REDACTED] in de Afdeling.



Communicatie met de raad

De raad wordt, na communicatie met de ondernemers en de verzoeker om handhaving, via een vertrouwelijke raadsmemo geïnformeerd over de verkenning van de toekomstscenario's voor de Haspelstrook en het advies dat het college hierin heeft gevolgd. Daarnaast wordt er op 16 oktober 2019 een besloten raadsbijeenkomst georganiseerd.

Financiële gevolgen en dekking

Uitvoering van dit besluit vergt een startbudget van € 50.000,00. Vanuit het tot nu toe doorlopen traject is nog een budget beschikbaar van circa € 25.000,00. Voor de overige benodigde €25.000,00 dient in dekking te worden voorzien. Voorgesteld wordt deze kosten te dekken uit de bestemmingsreserve grondexploitatie, gezien het feit dat het hier om verkennende werkzaamheden gaat om te bezien of herontwikkeling van de betreffende locatie middels actieve verwerving door/via de gemeente mogelijk en financieel haalbaar is.

Budgettaire verwerking hiervan kan plaatsvinden bij de eerstvolgende Bestuursrapportage.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Planning

Naar aanleiding van uw besluit op onderhavig voorstel zal een passende brief worden opgesteld. Tegen dit besluit staat alleen hoger beroep open bij de Afdeling.

Uw college dient uiterlijk 8 oktober 2019 een nieuw besluit te nemen op het verzoek om handhaving.

Na het informeren van de grondeigenaren en de omgeving over uw besluit begint het vervolgtraject betreffende de gesprekken over de verplaatsing en de nadere uitwerking van de invulling van het gebied om de opbrengsten te kunnen bepalen. Dit traject zal als nieuw project worden opgepakt en uitgevoerd.

De planning ziet er naar verwachting als volgt uit:

24 september 2019	Besluit op collegevoorstel
Oktober 2019	Presentatie gemeenteraad
	Informeren partijen
Oktober 2019	Informeren grondeigenaren en WRBT
8 oktober 2019	Versturen beslissing op bezwaar

Evaluatie

N.v.t.

Interne afstemming

Dit advies is voorbereid in overleg met de volgende collega's:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Bijlagen

- Raadsinformatiememo (kenmerk e190039458)
- Uitspraak Afdeling van 17 juli 2019 (e190032388)
- Haspelstrook - Verkenning toekomstscenario's (kenmerk e190038110)
- Quicksan laddertoets (kenmerk e190038109)
- Collegebesluit van 16 oktober 2018 (kenmerk e180036554)
- Collegebesluit van 12 maart 2019 (kenmerk e190008326)