



Informatiememo - BESLOTEN

Datum: 17 september 2019		Corsanr: e190039458 Casenr.: 19e0006212 Mandaatnr. Portefeuillehouder: A.L. Klappe A.A.J. Baars Ambtenaar/projectleider: [Redacted] [Redacted]
Onderwerp: Verkenning toekomstscenario's Haspelstrook en handhaving pallet- en timmerfabriek		
Datum	24 september 2019	
Collegebesluit	1. In lijn met het advies uit het document "Haspelstrook – Verkenning toekomstscenario's" scenario C (verplaatsing van de bedrijvigheid) nader uit te werken. 2. [Redacted] [Redacted] [Redacted]  [Redacted] [Redacted] 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 beslispunt 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.	
	☐ ter informatie voorleggen aan het college ☒ ter informatie (VERTROUWELIJK) aanbieden aan de raad ☐ ter bespreking voorleggen aan de raad	

Kennisnemen van

1. het besluit van het college om in lijn met het advies uit het document "Haspelstrook – Verkenning toekomstscenario's" scenario C (verplaatsing van de bedrijvigheid) nader uit te werken;
2. [Redacted]
[Redacted]
[Redacted] 
[Redacted]
[Redacted]

Kernboodschap

Verkenning toekomstscenario's Haspelstrook

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.

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).

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.

[REDACTED]

[REDACTED] 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.

[REDACTED]

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 [REDACTED]

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

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

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

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

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

Scenario C blijkt op basis van de verkenning financieel een reële optie is. Dit scenario wordt nader uitgewerkt.

Handhaving

Gedurende het hiervoor beschreven proces werd een verzoek om handhaving gedaan door de eigenaar van het naastgelegen perceel (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 vernietigd en heeft het college opgedragen om binnen 12 weken na de uitspraak en aldus uiterlijk 14 oktober 2018 een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen. Het college heeft op 18 september 2018 besloten om deze uitspraak niet in hoger beroep te bestrijden. Daarnaast heeft de pallet en timmerfabriek op 16 november 2017 en op 15 februari 2018 aanvragen ingediend voor legalisatie van respectievelijk de tijdelijke buitenopslag van pallets 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 het college besloten dat er duidelijkheid moet komen over de haalbaarheid van verplaatsing van dit bedrijf naar een regulier bedrijventerrein. Hiertoe is opdracht gegeven tot het uitvoeren van een onderzoek om dit te verkennen. Tegelijkertijd is besloten om het verzoek om handhaving opnieuw af te te wijzen, omdat handhavend optreden in dit stadium buitenproportioneel is.

Bij besluit van 26 oktober 2018 is het voornoemde 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 het besluit geen inzicht biedt of, en zo ja in hoeverre, rekening is gehouden met de belangen van verzoeker om handhaving en andere belangen, anders dan die van de pallet- en timmerfabriek. Gelet hierop bevat het besluit volgens de Afdeling geen kenbare belangenafweging, zodat geoordeeld wordt dat het onzorgvuldig is genomen. De Afdeling draagt 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.

[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 het collegebesluit en het vervolgtraject. We streven er naar deze gesprekken plaats te laten vinden voordat het 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 de pallet- en timmerfabriek en de Afdeling.

Financiële gevolgen en dekking

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 voorgenomde parallel

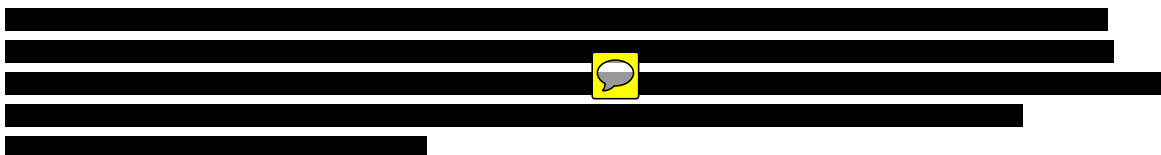
lopende opstarten van gesprekken over verplaatsing van bedrijfsactiviteiten uit het gebied annex verwerving van in het gebied gelegen gronden door/namens de gemeente. Het verplaatsingstraject wordt in een aantal fasen opgedeeld:

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 tijdpad verplaatsing./ In deze fase vindt een waardebepaling 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.

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.



Vervolg

Naar aanleiding van het besluit op onderhavig voorstel zal, ten aanzien van de handhaving, een passende brief worden opgesteld. Tegen dit besluit staat alleen hoger beroep open bij de Afdeling. Wij dienen uiterlijk 8 oktober 2019 een nieuw besluit te nemen op het verzoek om handhaving.

Na het informeren van de grondeigenaren en de omgeving over het 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:

Tussen 24 september 2019 en 8 oktober 2019
Oktober 2019
8 oktober 2019

Informeren grondeigenaren en verzoeker
Informeren gemeenteraad
Versturen beslissing op bezwaar