

Leden van de gemeenteraad
van Putten

Behandelend ambtenaar	Laura Blom / Harrie Oppewal	Zaaknummer: 1445172
Telefoonnummer	(0341) 359 611	Documentnummer: 1495249
Afdeling	Ruimte Beleid en Advies	
Onderwerp	Ontwikkelmogelijkheden noordelijk deel Henslare	Verzonden: 17 november 2022

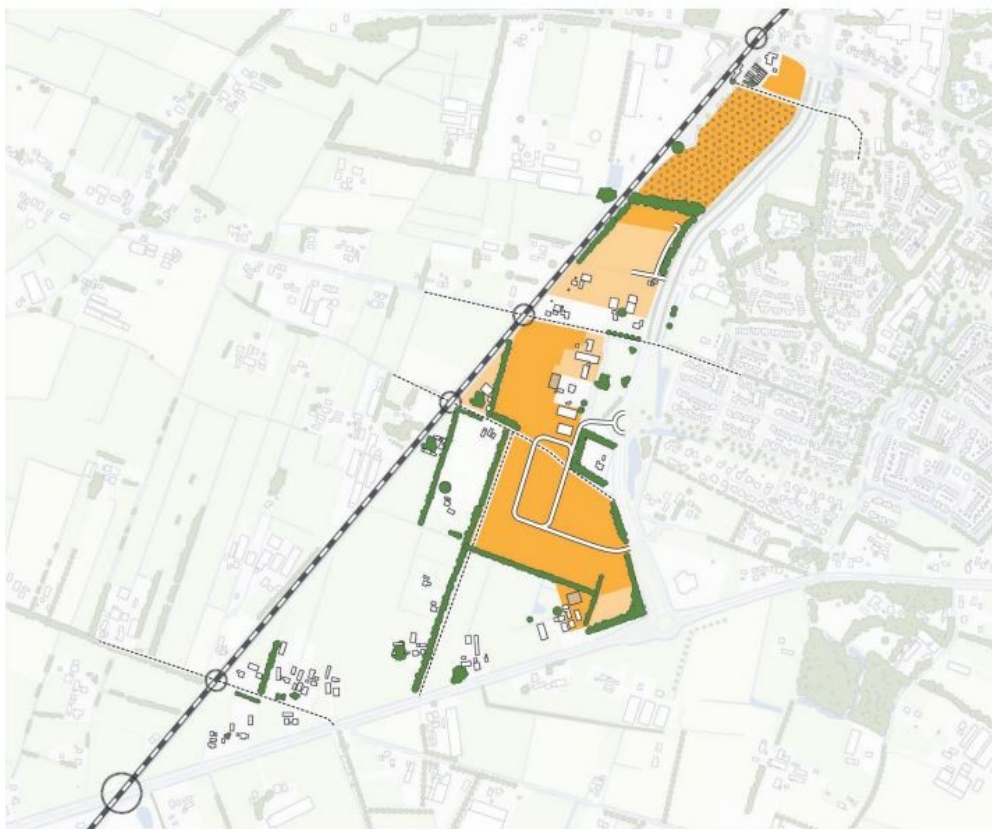
Geachte leden van de raad,

Putten, 15 november 2022

Graag informeren wij u over de ontwikkelmogelijkheden in het noordelijk deel van het plangebied van de Gebiedsvisie Bedrijventerrein Henslare.

Context

Tijdens de raadsvergadering van 10 maart 2022 stelde u de gebiedsvisie voor bedrijventerrein Henslare vast. Daarnaast aanvaardde u het amendement 'Ruimte voor ondernemers'. Hierin stelt u voor met de ontwikkelcombinatie, die eigenaar is van het noordelijk deel, verder te onderzoeken welke exacte (on)mogelijkheden hier voor ontwikkeling van bedrijventerrein zijn. Op onderstaande afbeelding staat het gebied dat eigendom is van de ontwikkelcombinatie. In de gebiedsvisie is dit opgenomen als "indicatieve ontwikkelruimte bedrijventerrein met een opgave tot nader onderzoek".



- Legenda** 
-  indicatieve ontwikkelruimte bedrijventerrein bruto
 -  indicatieve ontwikkelruimte bedrijventerrein met een opgave tot nader onderzoek
 -  groenstructuur
 -  indicatieve rondweg bedrijventerrein (dit wordt nader uitgewerkt in de volgende fase afhankelijk van de verkaveling e.d.)
 -  historische landwegen binnen de projectbegrenzing
 -  aandachtspunt: omgeving spoorwegovergangen

We hebben de hindercontouren in het noordelijk deel onderzocht

Dit deden wij in overleg met de ontwikkelcombinatie en de Omgevingsdienst Noord-Veluwe (ODNV). De Omgevingsdienst heeft onderzoek gedaan naar de beperkende randvoorwaarden voor ontwikkeling. De voornaamste hindercontour in dit gebied blijkt die van externe veiligheid. Het onderzoek hiernaar leverde op hoofdlijnen de volgende resultaten op:

1. Noordelijke ontwikkeling in strijd met eigen externe veiligheidsbeleid

In 2008 heeft de gemeente Putten haar beleid op het gebied van externe veiligheid in regionaal verband vastgesteld. In de 'Gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio Veluwe-Noord' van januari 2015 is dit nogmaals bekrachtigd. Hierin staat onder andere dat er geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfspanden) mogen worden geplaatst binnen een risicocontour, zoals die rond Benegas geldt.

2. Beperkingen voor Benegas

Benegas loopt de kans dat zij haar bedrijfsvoering moet aanpassen of zelfs beëindigen. Bijvoorbeeld als een beperkt kwetsbaar bedrijf wordt geplaatst en dit later door gewijzigd gebruik een kwetsbaar object wordt.

3. Overschrijding groepsrisico is in strijd met eigen beleid

Als de plannen binnen de hindercontour van Benegas worden ontwikkeld, wordt het toelaatbare groepsrisico binnen de contour overschreden. Binnen de contour vallen nu enkele plekken aan de Stationsstraat en de te realiseren bebouwing binnen het te onderzoeken gebied. Dit is in strijd met gemeentelijk en regionaal externe veiligheidsbeleid.

4. Brand- en explosieaandachtsgebied vraagt om extra eisen

De locatie ligt niet alleen binnen het explosieaandachtsgebied van Benegas, maar ook binnen de brandaandachtsgebieden van het spoor en de hogedruk gasleiding. Dit betekent dat eventuele nieuwe gebouwen aan extra zware bouwkundige eisen moeten voldoen. De gemeente moet in het kader van de Omgevingswet voor deze eisen en toetsing daaraan eerst besluiten of dit gebied een brand- en explosievoorschriftengebied wordt.

5. Onderzoek naar huidig aantal woningen

Binnen de hindercontour van Benegas staan momenteel meer woningen dan toegestaan. Deze woningen stonden er vermoedelijk al voordat Benegas zich op de huidige locatie vestigde. De regelgeving is waarschijnlijk in de loop der tijd veranderd. Voordat een nieuw initiatief behandeld wordt, moet onderzocht worden of deze situatie voldoet aan de huidige juridische en planologische regels.

In de memo die als bijlage 1 aan deze brief is toegevoegd, licht de ODNV deze bevindingen verder toe.

Er is meer tijd nodig om de mogelijkheden in het noordelijk deel te onderzoeken

Vooralsnog blijkt uit onderzoek dat er nauwelijks ontwikkelmogelijkheden zijn op deze plek. Externe veiligheid vormt een te grote belemmering voor het realiseren van bedrijfspanden. De ontwikkelcombinatie heeft een globaal voorstel ingediend met maatregelen op het gebied van externe veiligheid. De Omgevingsdienst heeft op basis van het globale voorstel geconcludeerd dat meer tijd nodig is om tot een plan te komen dat voldoet aan alle externe veiligheidseisen. Dit gebeurde in samenspraak met de Veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland (VNOG).

In dit stadium is het nog onduidelijk of het überhaupt mogelijk is om te ontwikkelen in het noordelijk deel. In ieder geval zullen mitigerende maatregelen nodig zijn; deze maatregelen maken de netto uitgeefbare ruimte kleiner. Het is denkbaar dat ongeveer 1 hectare uitgeefbaar terrein overblijft.

Ondertussen kan een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd voor 6 hectare

De vraag naar bedrijfskavels onder ondernemers is erg groot. Daarom willen we nu niet langer wachten en bereiden wij een bestemmingsplan voor van 6 hectare netto bedrijventerrein. Hierin ontbreekt op dit moment niet alleen het noordelijk deel, maar ook aan de zuidkant een deel van ongeveer 1 hectare uitgeefbaar terrein. Op deze manier kan als het ware nu eerst een 'basisvariant' ontwikkeld worden. Dit geeft ruimte om de keuze voor het ontwikkelen van het noordelijk of zuidelijk deel nader te onderzoeken en onderbouwen.

Wanneer er duidelijkheid is over de ontwikkelmogelijkheden op het noordelijk perceel zullen wij een aanvullend bestemmingsplan maken voor dit perceel, waarvan de omvang van het netto uitgeefbaar gebied nu nog niet te duiden is. Voor de eventuele latere ontwikkeling van het zuidelijk gedeelte nemen we in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 1 hectare op.

Conclusie

De onzekerheid over de ontwikkelmogelijkheden op het noordelijk deel zijn groot. Daarom bereiden wij de ontwikkeling van 6 (in plaats van 7) hectare netto bedrijventerrein Henslare voor. Wij streven ernaar het ontwerp bestemmingsplan nog dit jaar ter inzage te leggen.

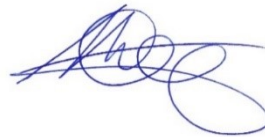
Bijlage

1. Memo Aanvullend EV-advies m.b.t. bedrijventerrein Henslare, Putten (1495251)

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Putten,



mr. F.E. Contant,
secretaris



H.A. Lambooi,
burgemeester