

GEMEENTE NUTH

Raad:

5 juli 2011

Agendapunt:

5.

RTG:

21/23 juni 2011

AAN DE RAAD

Onderwerp: Vaststellen structuurvisie 'De Steeg'

1. Samenvatting

Vanuit de gemeente Nuth en (de verenigde) ondernemers bestaat de behoefte om tot 'upgrading' c.q. revitalisering van het bedrijventerrein 'De Steeg' te komen. Verwezen wordt hiertoe ook naar de toezegging aan de raad met kenmerk GRIFFIE/2007/9084. Van belang is dat het bedrijventerrein zich op de lange termijn goed kan blijven ontwikkelen, dat het huidige kwaliteitsniveau behouden blijft en/of verbeterd wordt en dat knelpunten daar waar mogelijk opgelost worden. Voorliggend structuurvisie 'De Steeg' betreft de gemeentelijke visie voor het bedrijventerrein en biedt de handvaten voor de voorgestane revitalisering.

2. Doelstelling / Beoogd effect

De doelstelling van de structuurvisie komt voort uit de behoefte in brede zin om te komen tot een 'upgrading' c.q. revitalisering van het bedrijventerrein 'De Steeg'. Een en ander laat zich vertalen in duurzame mogelijkheden van ontwikkeling op de lange termijn, het behoud (of zelfs de verbetering) van het huidige kwaliteitsniveau en het oplossen van knelpunten. In de structuurvisie worden keuzes gemaakt en (beleids)uitgangspunten vastgelegd, om tot een toekomstvisie te komen en de planologische (on)mogelijkheden in kaart te brengen. Met het oog op de verdere uitvoering zal een en ander later verder uitgewerkt en vastgelegd worden in een nieuw op te stellen bestemmingsplan (juridisch - planologische verankering).

3. Argumenten / Alternatieven c.q. opties / Toelichting

Bedrijventerrein 'De Steeg' is gelegen ten zuiden van de kern Schimmert tussen de bebouwingslinten c.q. gehuchten Klein Haasdal, Groot Haasdal en Nieuwstraat. 'De Steeg' is een kleinschalig bedrijventerrein. De huidige omvang is circa 9,8 ha, exclusief het (voormalige) WML-terrein. Op 'De Steeg' zijn veel verschillende typen relatief kleinschalige bedrijven in de lagere milieucategorieën aanwezig, van interieurbedrijven, chocolade-fabriek, staalbedrijven, adviesbureaus, perifere detailhandel tot hoveniersbedrijven. Verder is kenmerkend de hoge graad van wonen/werken. Op De Steeg zijn ongeveer 16 bedrijfs-woningen aanwezig op ongeveer 30 bedrijven (26 kavels). Door die combinatie wonen/werken oogt De Steeg erg vriendelijk. De Steeg kent een losse open structuur en de bebouwing staat vaak verspreid over de kavels, verspringende voorgevelrooilijn. Een zeer afwisselend beeld dat niet direct als rommelig wordt ervaren.

Gezien de huidige opzet van veelvuldig wonen en werken is geen ontwikkelingsscenario opgezet met de nadruk op bedrijvigheid in hogere milieucategorieën. Volgens een meerderheid van de huidige ondernemers horen grootschalige bedrijven in een hogere categorie niet thuis op dit bedrijventerrein. Gelet op de kleinschaligheid en de nog beschikbare gronden is het feitelijk gezien ook niet mogelijk. Binnen de gemeente Nuth is industrieterrein 'De Horsel' de aangewezen plek voor grootschalige en zwaardere bedrijvigheid. Een ingrijpende revitalisering en herstructurering is dan ook niet aan de orde.

Voor 'De Steeg' moet vooral gekeken worden naar de afstemming van de verschillende belangen om te komen tot een kwaliteitsimpuls en het oplossen van knelpunten. Het doel van de structuurvisie is dan ook het oplossen van knelpunten en te komen tot een duurzaam bedrijventerrein met een goed vestigingsmilieu en representatieve inrichting. Het gaat erom dat bedrijven die binnen de bedrijfsstructuur van 'De Steeg' passen, graag op het bedrijventerrein willen blijven zitten omdat ze hun activiteiten goed kunnen uitvoeren. Daarnaast moeten nieuwe bedrijven zich er graag willen vestigen waarbij ook een goede herkenbaarheid en entree/ontsluiting van het terrein van groot belang is. Tevens is het gewenst om het bedrijventerrein op een goede manier in te passen in de landschappelijke omgeving en een verduurzaming van het terrein te bereiken.

Om voornoemd streven te bereiken is een structuurvisie opgesteld waarin inzichtelijk is gemaakt hoe de komende periode voor het bedrijventerrein 'De Steeg' tot een kwaliteitsimpuls kan worden gekomen. Hieraan liggen keuzes, uitgangspunten en ruimtelijke afwegingen ten grondslag. Uiteindelijk resulteert dit in een oplossingsrichting die deels meteen ten uitvoer wordt gelegd en deels zal moeten worden verankerd in een nog op te stellen bestemmingsplan.

De voorliggende structuurvisie voor 'De Steeg' is gebaseerd op de reeds bestaande (provinciale en gemeentelijke) visies en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein. Daarnaast is gekeken naar de aanwezige bedrijven met mogelijk uitbreidingswensen (qua gebruik/functie, bouwmogelijkheden), verkeers- en bereikbaarheidsproblemen, overige benodigde infrastructuur, landschappelijke inpassing en wateroverlast.

Voor de uitgewerkte opzet van de visie met de analyse van de sterke punten, zwakke punten en de kansen wordt primair verwezen naar structuurvisie 'De Steeg' in de bijlage, bestaande uit een toelichting en een verbeelding.

Ten aanzien van de uitvoering is te zeggen dat in de uitvoeringsparagraaf een aantal werken en projecten zijn benoemd die in het kader van de revitalisering aangepakt worden. In de tijd weggezet staat voor 2011 op de planning:

- het aanpakken van de wateroverlast;
- het aanpassen c.q. verzwaren van het rioolsysteem;
- aanbrengen van een gescheiden rioolsysteem;
- zorgen voor een gescheiden afvoer van regenwater;
- aanpassen van de inrichting van de openbare ruimte;
- aanpassen van de weginrichting;
- aanpakken van het parkeerprobleem;
- aanpassen van de groenstructuur;
- anticiperen op de ontwikkeling van het voormalige WML-terrein;
- aanbrengen van voldoende bluswatervoorziening;
- verbeteren calamiteiten aanrij route brandweer.

De structuurvisie 'De Steeg' biedt verder ruimte voor een aantal verder gaande ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen moeten alvorens ze ten uitvoer kunnen worden gebracht een plaats krijgen in een nieuw vast te stellen bestemmingsplan. Mede gelet op de wettelijke actualiseringplicht zal het bestemmingsplan uiterlijk op 1 juli 2013 moeten zijn vastgesteld. Nagestreefd wordt een actueel bestemmingsplan vast te stellen in 2012.

4. Eerdere besluitvorming

Eerdere besluitvorming heeft plaatsgevonden. Naar aanleiding van het amendement met kenmerk GRIFFIE/2007/8902 is aan de raad de toezegging gedaan voorliggende revitalisering van 'De Steeg' op te pakken (kenmerk GRIFFIE/2007/9084).

5. Past in strategische visie ja/nee (waarom niet) en welk programma

Ja, in het programma Economische Structuur en Werkgelegenheid.

6. Juridische aspecten / Wettelijk kader

Wet ruimtelijke ordening

7. Financiële aspecten

Voor de uitvoering van voornoemde projecten in de openbare ruimte is dekking primair afkomstig uit de reguliere gemeentelijke begroting (reserveringen). Het resterende deel van het noodzakelijke budget is afkomstig uit een subsidiebijdrage uit het regiofonds 2011 van Parkstad Limburg. Deze subsidiegelden zijn beschikbaar gesteld in samenwerking met de Limburgse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen (LHB), een onderneming van de Provincie Limburg en NV industriebank Liof.

Ten behoeve van de overige ontwikkelingen wordt nagestreefd de kosten af te dekken door het afsluiten van een of meer (anterieure) overeenkomsten voordat het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voor zover dit niet mogelijk mocht blijken zal samen met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld ten behoeve van wettelijk verplichte kostenverhaal. Gelet op de wettelijke actualiseringplicht (bestemmingsplan 'De Steeg' moet uiterlijk op 1 juli 2013 zijn vastgesteld) wordt voor het vaststellen van het bestemmingsplan het voorbereidingkrediet c.q. de voorfinanciering verzorgd vanuit het budget voor bestemmingsplannen.

8. Communicatie en Burgerparticipatie

Ten behoeve van de structuurvisie heeft het wettelijk noodzakelijke vooroverleg plaatsgevonden met de diverse ketenpartners bij de overheid. Verder heeft de structuurvisie als ontwerp ter inzage gelegen ten behoeve van indienen zienswijzen door een ieder. Hierop zijn een viertal reacties ontvangen. Het gemeentelijke standpunt hierop is verwoord in bijgevoegde nota van zienswijzen met kenmerk FLO/2011/8381.

Verder is bij de totstandkoming van de structuurvisie steeds overleg gevoerd met de verenigde ondernemers. Ten behoeve van de kenbaarheid invulling en afstemming van de diverse op spel staande werkzaamheden (zie ook hiervoor) is tevens gesproken met alle ondernemers, bewoners en eigenaren in het gebied.

De diverse visies, opmerkingen, standpunten en zienswijzen zijn verwerkt in bijgevoegde vast te stellen structuurvisie 'De Steeg'.

9. Risico's

Voorliggende besluitvorming is onderdeel van een totale 'upgrading' c.q. revitalisering van bedrijventerrein 'De Steeg'. De aanwezige ondernemers, bewoners en eigenaren zijn betrokken bij de totstandkoming van de visie en de uit te voeren werken / projecten.

Vooraleer de diverse nieuwe werkgebieden en zoekgebieden verder ontwikkeld kunnen worden is het noodzakelijk dat eerst het planologische kader wordt herzien en dat een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met een goede ontsluiting van de nieuw te vestigen en zeker ook de reeds aanwezige bedrijven. Aandacht verdient daarbij de situatie op het voormalige WML-terrein. De firma Pinkaarts immers beschikt niet over een ontsluiting over eigen grond en is hiervoor afhankelijk van N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg.

10. Planning

De totale revitalisering van 'De Steeg' kent meerdere pijlers. Een van deze pijlers is de thans voorliggende structuurvisie. Daarnaast bestaat bijvoorbeeld ook het traject Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO). De diverse pijlers kennen op diverse punten overlap en worden vanuit praktische overwegingen en teneinde een zo efficiënt mogelijk uitvoeringstraject te krijgen bij voorkeur gebundeld opgepakt en/of lopen parallel. Dit heeft geresulteerd in het traject dat thans doorlopen wordt. De bluswatervoorziening wordt reeds aangelegd, terwijl de structuurvisie door de raad wordt behandeld. De diverse werken in de openbare ruimte zijn reeds in de planning opgenomen om de realisatie te kunnen starten in september 2011. Vervolgens zal in een nieuw bestemmingsplan - waarvan de vaststelling wordt beoogd in 2012 - het bedrijventerrein planologisch geoptimaliseerd worden voor duurzame bedrijfsontwikkelingen in de verdere toekomst.

11. Evaluatiemomenten / Rapportages aan raad

De vaststelling van het bestemmingsplan 'De Steeg' komt in 2012 terug in de raad.

12. Bijlage(n)

- Nota van zienswijzen met kenmerk FLO/2011/8381
- Structuurvisie 'De Steeg' – projectnummer 111080 met gemeentelijk toelichting kenmerk FLO/2011/8372
- Het unaniem aangenomen amendement van fractie VVD d.d. 12 november 2007 (Griffie/2007/8902).

13. Ter inzage liggende stukken

- De verbeelding van Structuurvisie 'De Steeg' – projectnummer 111080 kenmerk FLO/2011/8373

14. Voorstel College

Voorgesteld wordt vast te stellen:

- 1) Bijgevoegde nota van zienswijzen met kenmerk FLO/2011/8381;
- 2) De structuurvisie 'De Steeg' met gemeentelijk kenmerken:
 - FLO/2011/8372 (toelichting)
 - FLO/2011/8373 (verbeelding)

Burgemeester en wethouders van Nuth,

de secretaris a.i.,

de burgemeester,

mw. L. Schouterden

mr. H.G. Vos

15. Besluit Raad

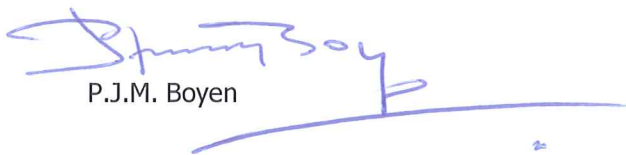
Besloten wordt vast te stellen:

- 1) De nota van zienswijzen met kenmerk FLO/2011/8381;
- 2) De structuurvisie 'De Steeg' met gemeentelijk kenmerken:
 - FLO/2011/8372 (toelichting)
 - FLO/2011/8373 (verbeelding)

De raad van de gemeente Nuth,

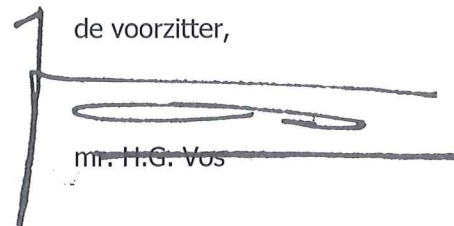
Aldus besloten door de raad van de gemeente Nuth in de openbare vergadering van 05 juli 2011

de griffier,



P.J.M. Boyen

de voorzitter,



mr. H.G. Vos