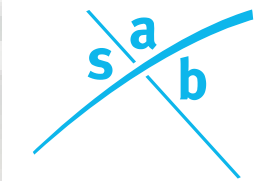


Industriepark Zelhem

BESTEMMINGSPLAN



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

**INFORMATIE AVOND OMWONENDEN & ONDERNEMERS
25 AUGUSTUS 2021**

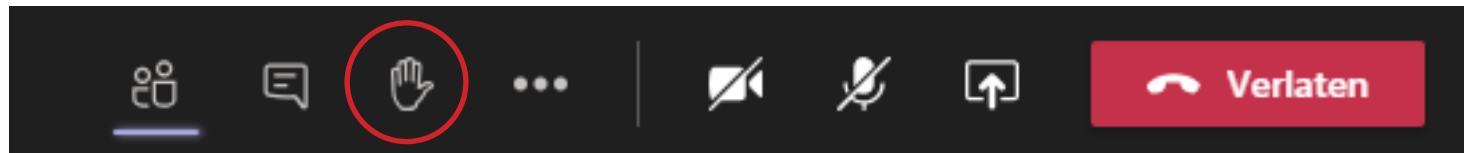
HUISHOUDELIJKE MEDEDELINGEN

Het gebruik van teams

- **MICROFOON UIT ZETTEN**



- **WILT U HET WOORD? STEEK DAN UW DIGITALE HAND OP DOOR OP HET HANDJE TE KLIKKEN**



- **U KUNT TUSSENTIJD Vragen stellen en opmerkingen maken via de chatfunctie**



EEN SUCCESVOL HERSTRUCTURERINGSPLAN VOOR HET INDUSTRIEPARK

Programma

Introductie

wethouder Willem Buunk

Toelichting stand van zaken herstructureringsplan

Rick Hendrickx (SAB)

Ruimte voor vragen & reacties

Toelichting nieuw bestemmingsplan

Rick Hendrickx (SAB)

Ruimte voor vragen & reacties

Afsluiting

HERSTRUCTURERINGSPLAN INDUSTRIEPARK

Opgave gebiedsteam

- een breed gedragen herstructureringsplan opstellen voor het Industriepark
- uitgangspunt is dat het Industriepark bedrijventerrein blijft
- via vrijwillige stedelijke herverkaveling
- actieve inzet van ondernemers en gemeente
- betrokkenheid van alle belanghebbenden
- mogelijkheden om leefomgeving te verbeteren meenemen
- 1 april 2020 gereed



HERSTRUCTURERINGSPLAN INDUSTRIEPARK

Het proces

Stap 1

Inventariseren en wensen peilen

Stap 2

ontwikkelvarianten en doorkijk

Stap 3

bepalen voorkeursvariant

Stap 4

uitwerken voorkeursvariant

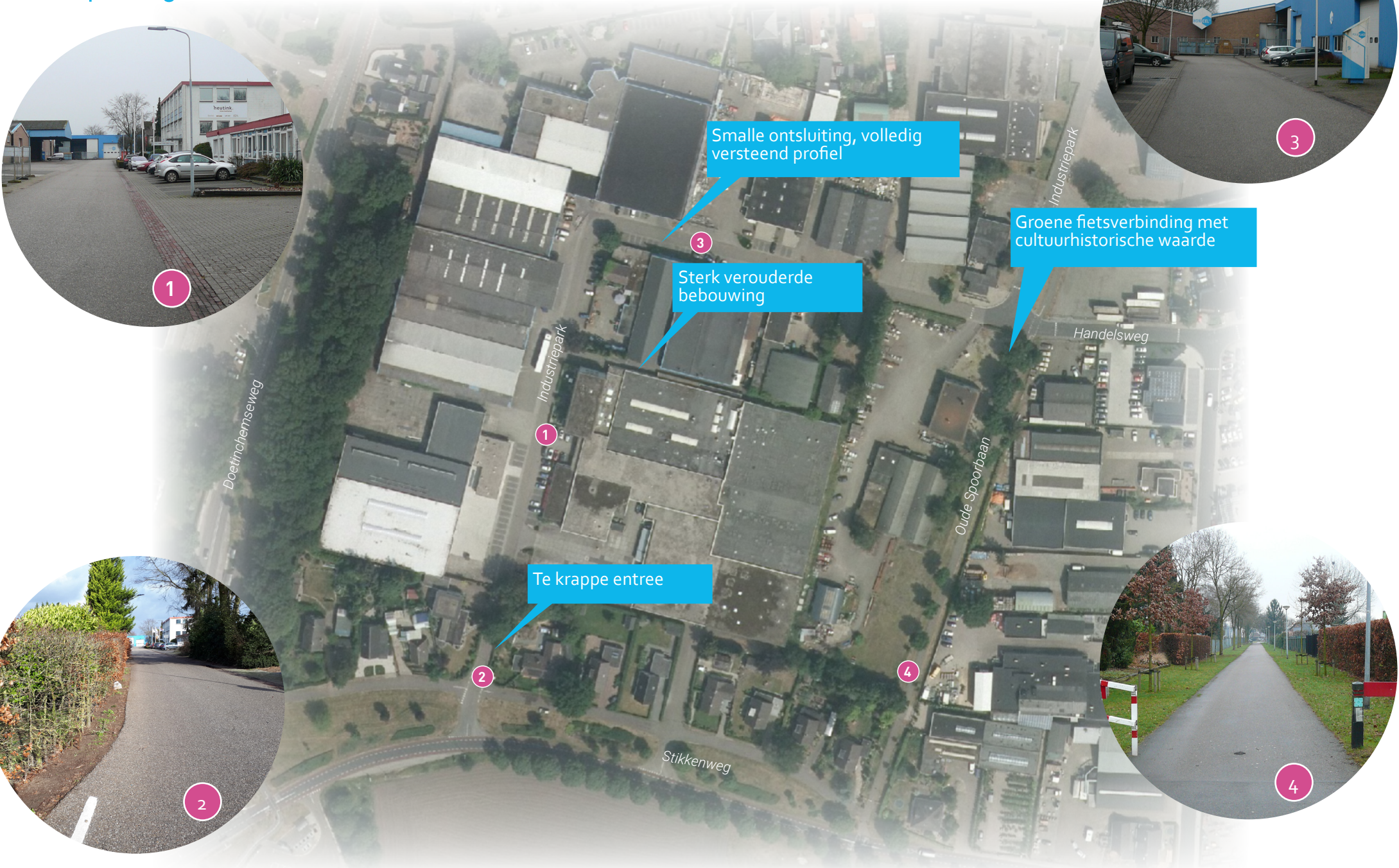
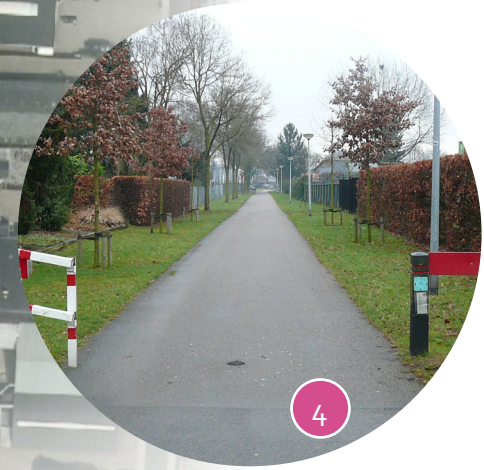
Stap 5

afronden herstructureringsplan



HERSTRUCTURERINGSPLAN INDUSTRIEPARK

De plek: goed bereikbaar maar verouderd



Smalle ontsluiting, volledig versteend profiel

Groene fietsverbinding met cultuurhistorische waarde

Sterk verouderde bebouwing

Te krappe entree

HERSTRUCTURERINGSPLAN INDUSTRIEPARK

Belangen en ambities: ondernemers

Ambities gemeente:

- Er is behoefte aan nieuw bedrijventerrein in de gemeente Bronckhorst.
- De gemeente én de provincie vinden herstructurering in het kader van duurzaam ruimtegebruik van belang en geven hier de voorkeur aan boven uitbreiding.
- Bij herstructurering is aandacht voor vergroening, duurzame energie, biodiversiteit en klimaatadaptatie van belang.

Ambities Gemeente:

- nieuwe bedrijvigheid faciliteren
- duurzame, klimaatadaptieve en toekomstbestendige ontsluiting en openbare ruimte
- met nieuwe duurzame en hoogwaardige bedrijfsgebouwen
- energieneutraal bedrijventerrein met aandacht voor circulariteit

Ambities Brinkweg 1:

- afstoten verouderd vastgoed Industriepark 8-10
- meer laad- en losfaciliteiten op eigen terrein

Ambities huurder Industriepark 8-10:

- vanuit huursituatie naar een eigen bedrijfsperceel op het Industriepark van ca. 9000m²
- bij voorkeur zonder tijdelijke huisvesting

Ambities Industriepark 6:

- afstoten locatie zonder nieuw eigendom op Industriepark

Ambities Gemeente:

- hoofdgroenstructuur oude spoorbaan versterken
- verkeersveiligheid verbeteren (voor fietsers)

Ambities Industriepark 4:

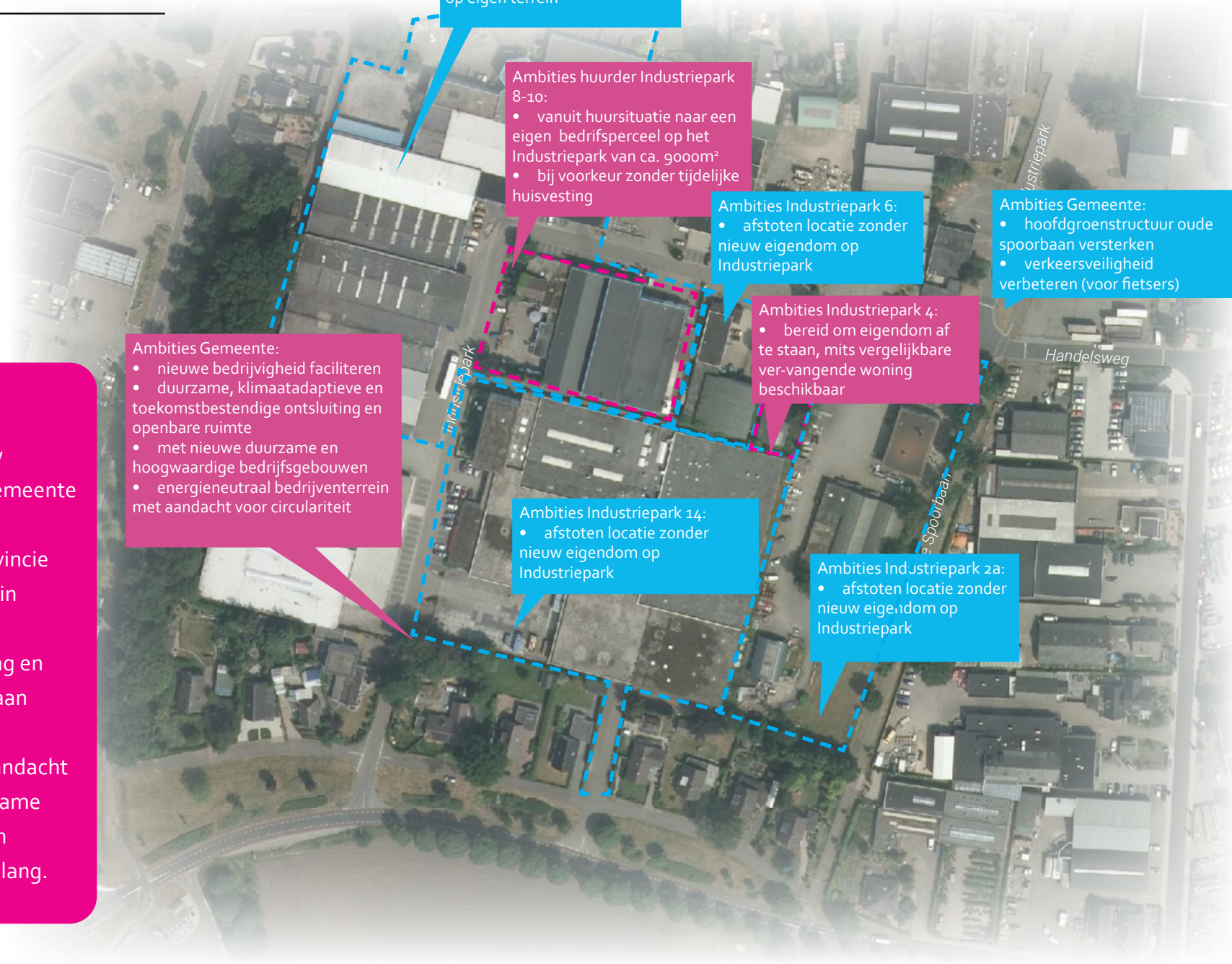
- bereid om eigendom af te staan, mits vergelijkbare ver-vangende woning beschikbaar

Ambities Industriepark 14:

- afstoten locatie zonder nieuw eigendom op Industriepark

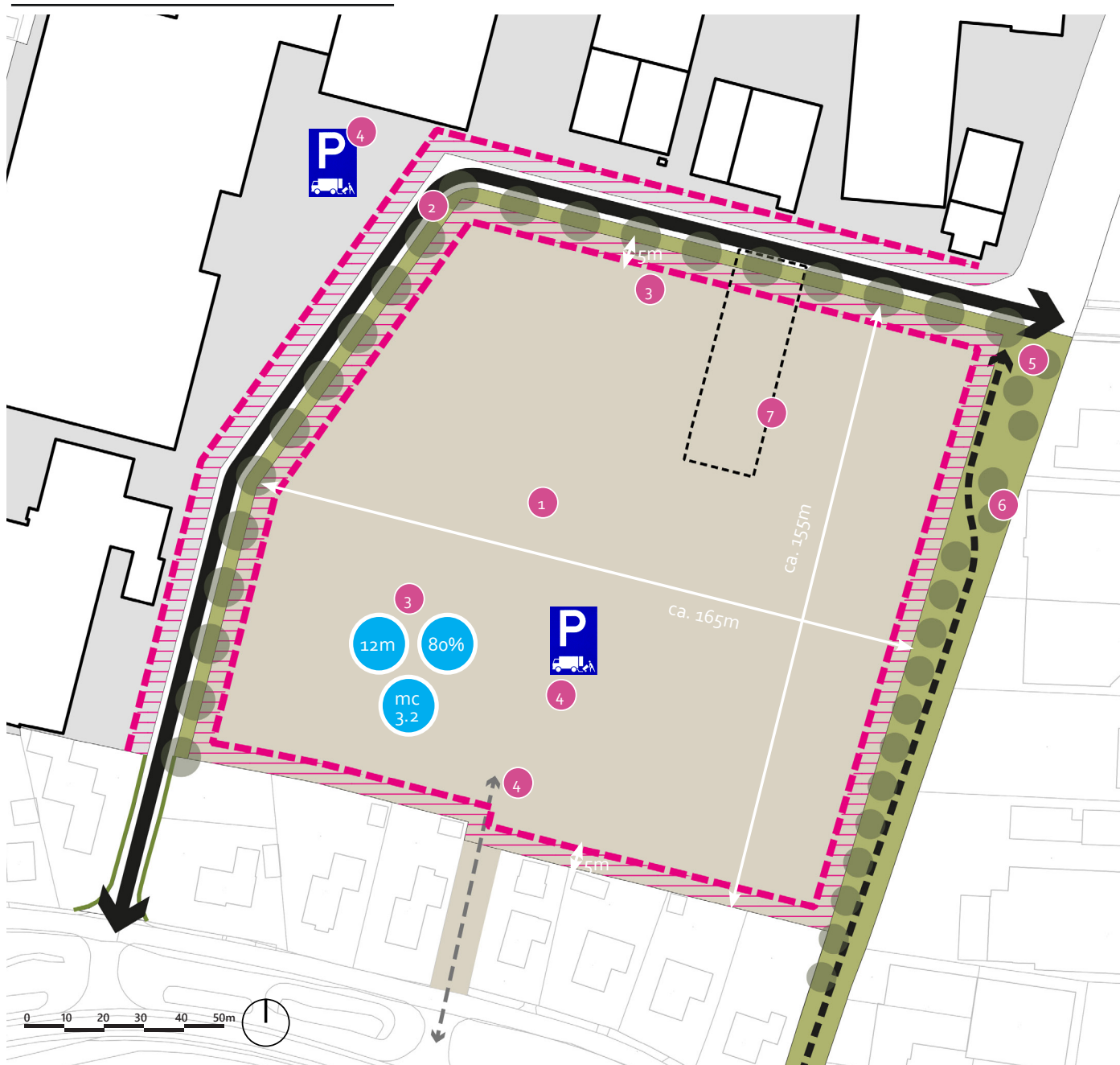
Ambities Industriepark 2a:

- afstoten locatie zonder nieuw eigendom op Industriepark



HERSTRUCTURERINGSPLAN INDUSTRIEPARK

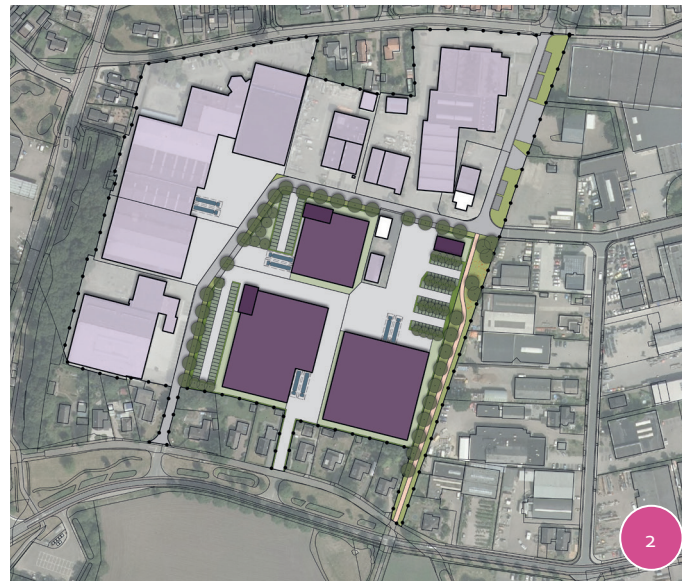
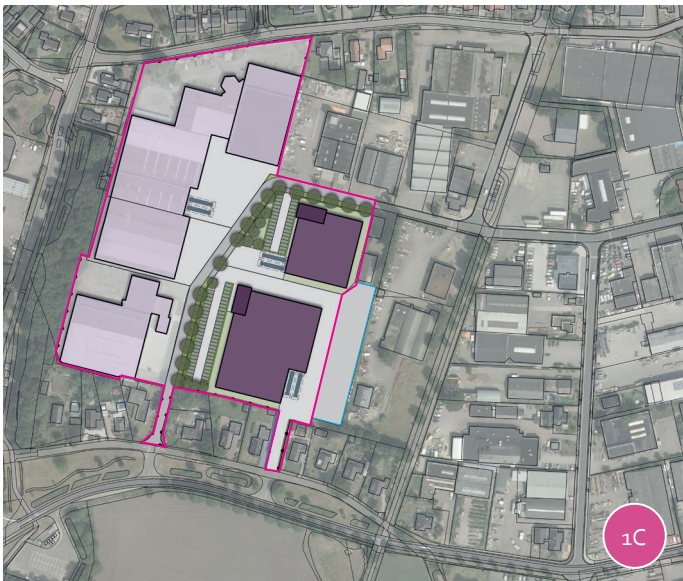
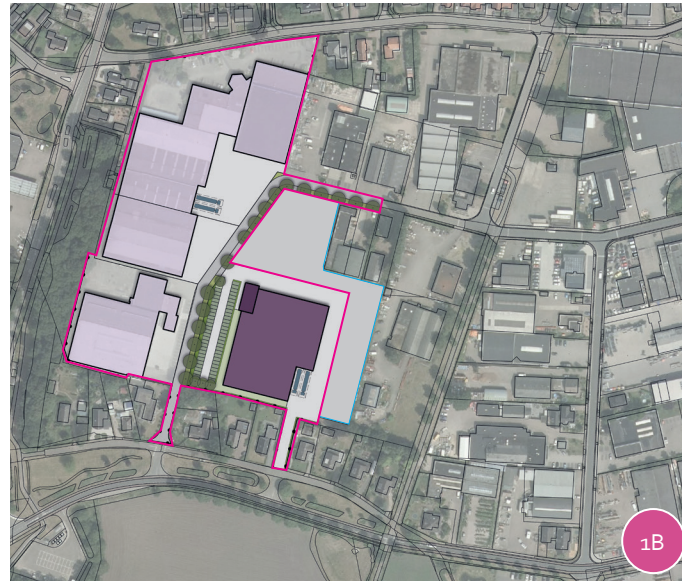
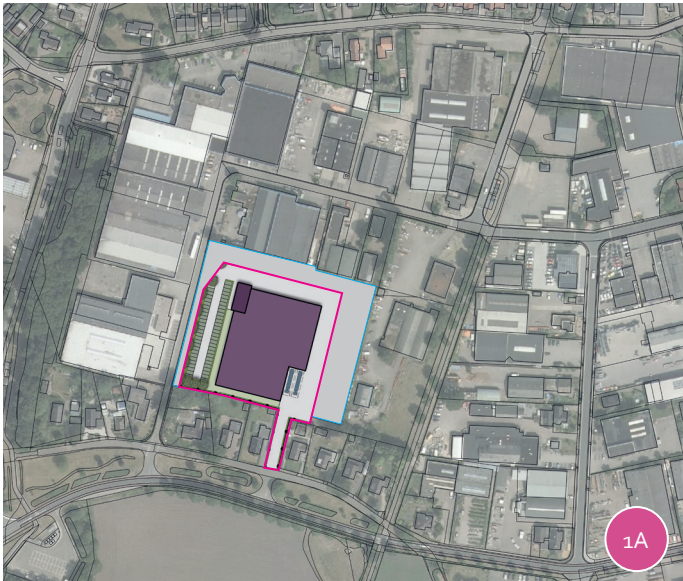
concept herstructureringsplan: Flexibel raamwerk



- 1 Flexibel indeelbaar gebied van 2,4 ha met drie à vier nieuwe bedrijfskavels
- 2 Verbreding van het wegprofiel van het Industriepark. Met de afschuining wordt de bocht overzichtelijker. De verbreding van het profiel met een groene berm aan een zijde draagt bij aan klimaatadaptatie, ruimtelijke kwaliteit en samenhang op het Industriepark.
- 3 De maximale bouwhoogte van 12m en het bebouwingspercentage van 80% stimuleren ondernemers om de ruimte duurzaam te gebruiken. Daarbij geldt dat de bebouwing minimaal 5m afstand moet houden tot de erfgrans die grenst aan de openbare ruimte of de achterzijdes van de Stikkenweg. De milieucategorie blijft 3.2.
- 4 Parkeervoorzieningen en laad- en losfaciliteiten worden op eigen terrein gerealiseerd. Voor kavels aan de zuidzijde is een extra expeditieroute richting de Stikkenweg mogelijk.
- 5 Verbreding en herinrichtingvoormalige spoorbaan: een veiliger kruispunt,
- 6 versterken hoofdgroenstructuur en biodiversiteit
- 7 Weergave gebaseerd op inzet alle eigenaren.

HERSTRUCTURERINGSPLAN INDUSTRIEPARK

concept herstructureringsplan: fasering



Fase 1: overeenstemming

1a. Vertrek Heutink en bouw Transil.

1b. Nieuw bestemmingsplan, laad- en losvoorziening Honicel en herinrichting weg tot aan perceel Industriepark 4.

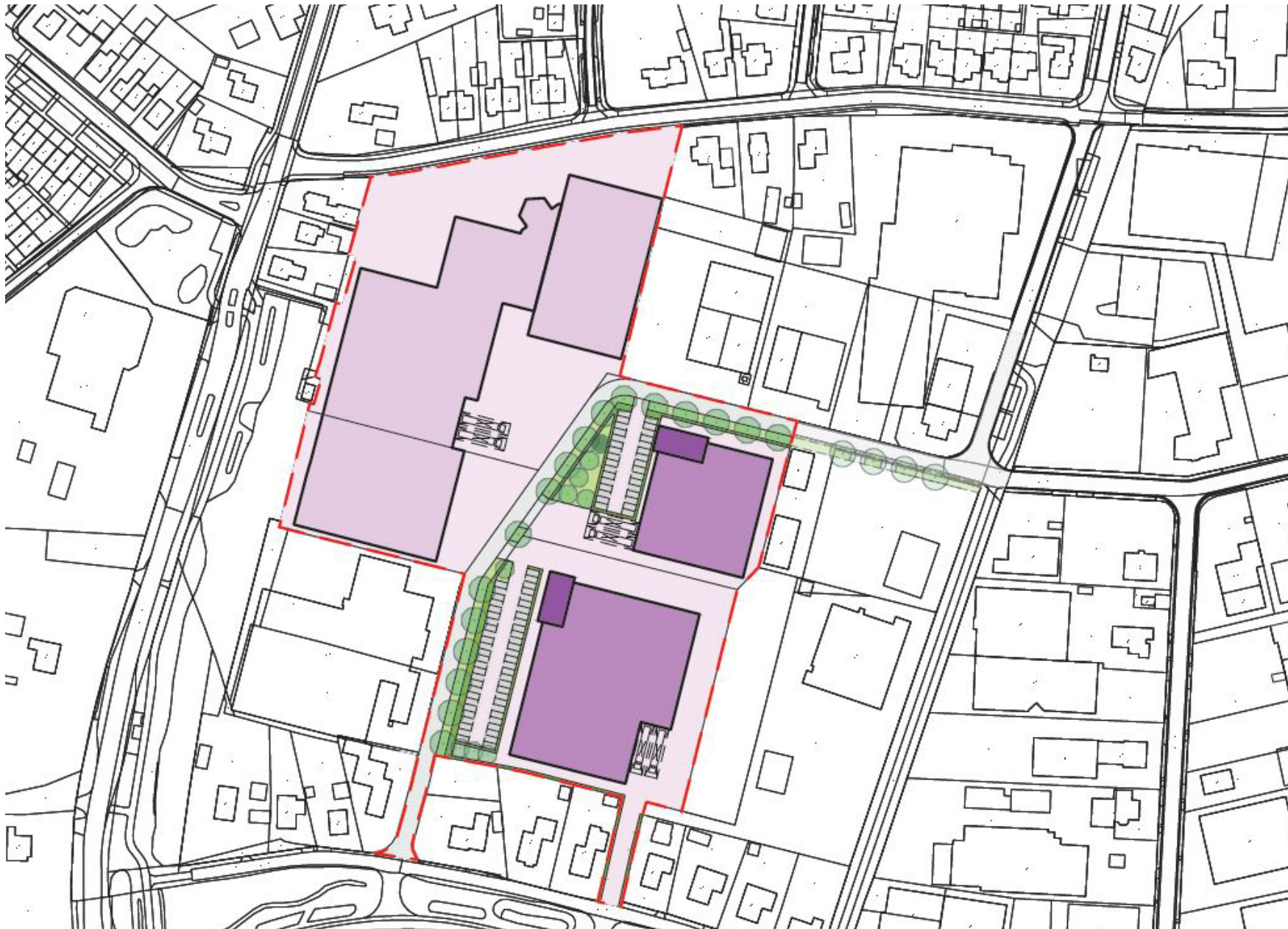
1c. Nieuw perceel beschikbaar.

Fase 2: nog onzeker

2. Gemeente blijft zich inzetten om dit eindbeeld te realiseren, maar daarvoor moet proces rondom eventuele verkoop VCP verder zijn én moeten extra financiële middelen voor herinrichting openbare ruimte worden gevonden.

HERSTRUCTURERINGSPLAN INDUSTRIEPARK

concept herstructureringsplan: eindbeeld fase 1



HERSTRUCTURERINGSPLAN INDUSTRIEPARK

concept herstructureringsplan: waar staan we nu?

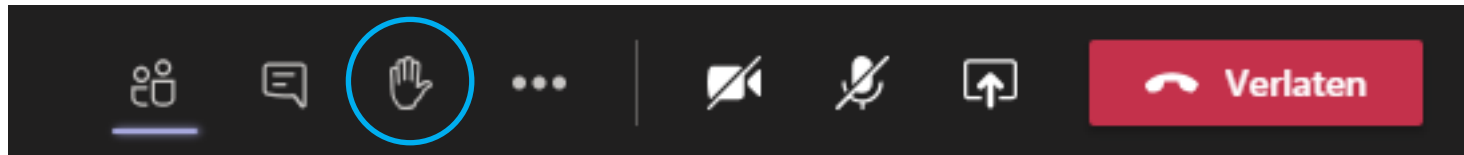
- Gemeenteraad is bijgepraat (9 februari)
- Diverse onderzoeken zijn/worden uitgevoerd, denk aan bodem, archeologie en natuur --> acties rondom bodemverontreiniging noodzakelijk
- Intentie- en koopovereenkomsten worden voorbereid
- Subsidie bij provincie is aangevraagd
- College neemt besluit over herstructureringsplan, zodra provincie duidelijkheid heeft gegeven rondom subsidie
- Nieuw bestemmingsplan is voorbereid (hierover hierna meer)
- Start werkzaamheden sloop en nieuwbouw (start naar verwachting april 2022, afhankelijk van vertrekdatum Heutink)

HERSTRUCTURERINGSPLAN INDUSTRIEPARK

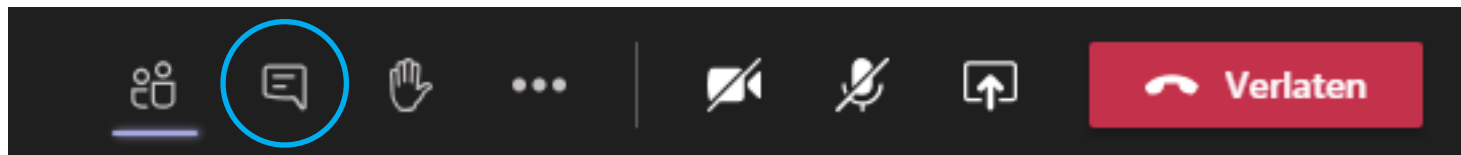
Vragen en reacties tot nu toe

Heeft u een vraag of wilt u reageren?

Steek uw hand op



of reageer via de chatfunctie



BESTEMMINGSPLAN INDUSTRIEPARK

Waarom een nieuw bestemmingsplan?

In een bestemmingsplan wordt geregeld hoe gronden bebouwd en gebruikt mogen worden.

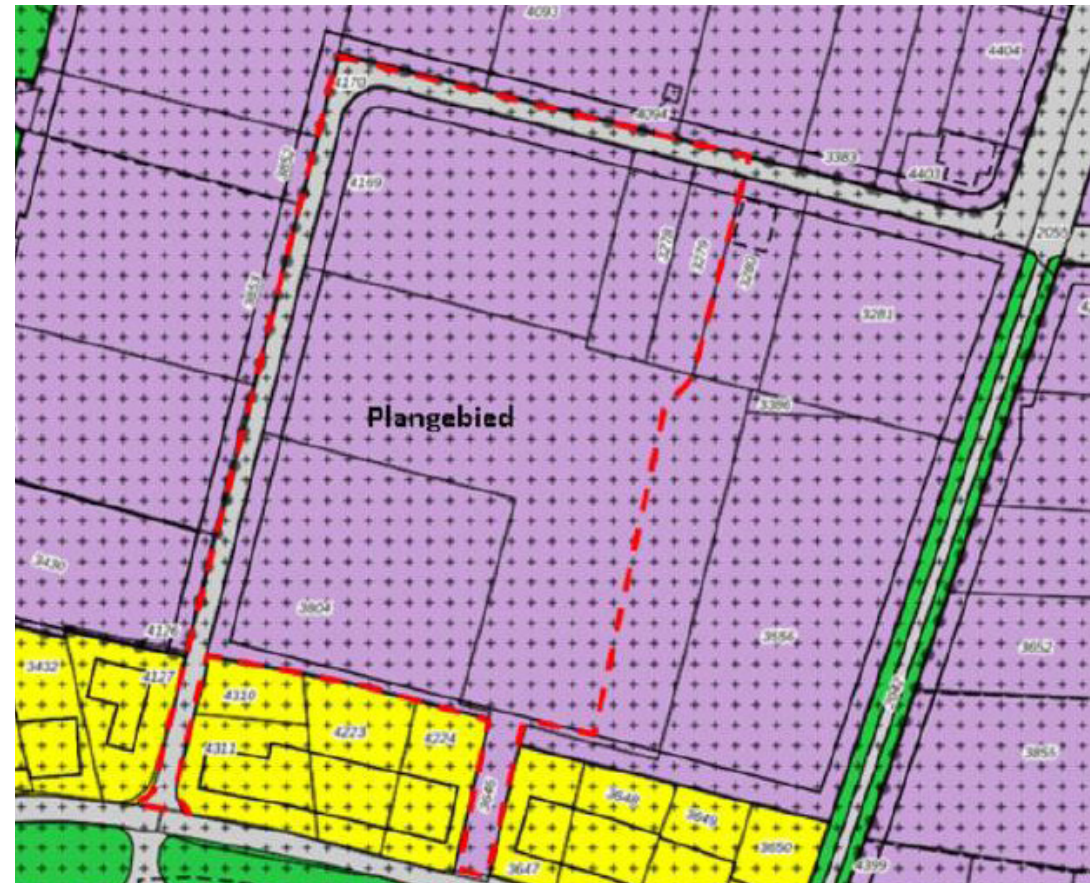
Beoogde wegverlegging is deels binnen bestemming 'Bedrijventerrein' beoogd

Beoogd groter bedrijfsperceel Honicel is deels binnen bestemming 'Verkeer' beoogd

Daarom een nieuw bestemmingsplan voor fase 1 van het herstructureringsplan.

Conform systematiek gemeente Bronckhorst worden ruimtelijke initiatieven verzameld en op 1 oktober of 1 april gebundeld in een zogenoemd 'Veegplan'.

Fase 1 van de herstructurering van het Industriepark in Zelhem maakt deel uit van veegplan 1 oktober.



BESTEMMINGSPLAN INDUSTRIEPARK

Wat is een bestemmingsplan?

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 delen, namelijk:

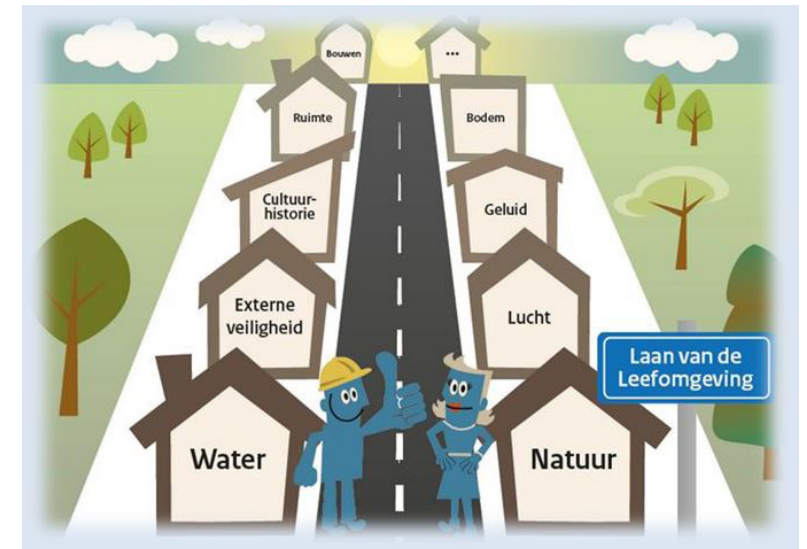
1. Toelichting: Wat is het plan? Is sprake van een goede ruimtelijke ordening?

- **Toets aan beleid vanuit Rijk, provincie, regio en gemeente**

- > voorkeur voor vernieuwen bestaande bedrijventerreinen boven bouwen in het groen
- > behoefte aan nieuwe bedrijfskavels
- > aandacht voor zaken als ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit

- **Toets aan milieu- en omgevingsaspecten**

- > onderzoeken naar bodem, archeologie en natuur uitgevoerd
- > plan van aanpak voor bodemsanering in wording
- > nader onderzoek beschermde diersoorten in uitvoering
- > overleg met waterschap loopt
- > overleg met omgeving (deze avond en reacties website)



BESTEMMINGSPLAN INDUSTRIEPARK

Wat is een bestemmingsplan?

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 delen, namelijk:

2. **Regels:** hoe mogen gronden bebouwd en gebruikt worden?
3. **Verbeelding:** kaart waarop bestemmingen en grenzen zijn weergegeven

In lijn met herstructureringsplan:

- behoud bouwhoogte 12 meter
- behoud milieucategorie 3.2
- behoud bebouwingspercentage 80%
- bouwvlak teruggebracht van 3 naar 5 meter afstand tot percelen Stikkenweg



BESTEMMINGSPLAN INDUSTRIEPARK

Waar staan we nu?

Bestemmingsplan bevindt zich in vooroverlegfase:

- overleg met overlegpartners (waterschap)
- overleg met omgeving

Wat is hun reactie op het bestemmingsplan?

Mogelijk om tot en met 8 september een reactie op het bestemmingsplan te geven

Bestemmingsplan is terug te vinden op gemeentelijke projectwebsite: www.bronckhorst.nl/industriepark
Hier is ook een reactieformulier te vinden

Uiterlijk begin oktober worden vragen/reacties van antwoord voorzien

1 oktober opname in gemeentelijk veegplan

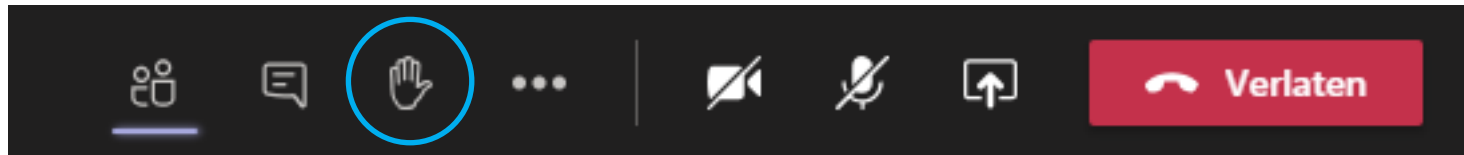


HERSTRUCTURERINGSPLAN INDUSTRIEPARK

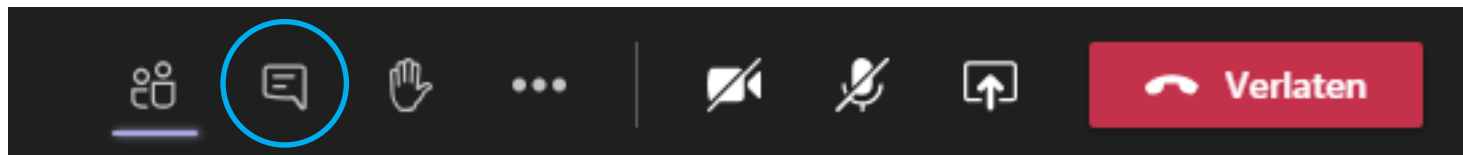
Vragen en reacties tot nu toe

Heeft u een vraag of wilt u reageren?

Steek uw hand op



of reageer via de chatfunctie



Bedankt voor uw aanwezigheid!

Wilt u nog iets vragen of op het bestemmingsplan reageren?

Dat kan tot en met 8 september via de gemeentelijke projectwebsite:

1. www.bronckhorst.nl
2. Kies voor 'In en over Bronckhorst'
3. Kies voor 'Plannen en projecten'
4. Kies voor 'Herstructurering Industriepark Zelhem'

<https://www.bronckhorst.nl/industriepark>

Industriepark Zelhem



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling