

ZAKELIJKE BESCHRIJVING

Onteigeningsplan Uitbreiding Putkop

Behorende bij de Onteigeningsbeschikking van de raad van de gemeente Woerden

1. Onteigeningsbelang

1.1 Aanleiding

Bij besluit van 19 juni 2025 heeft de raad van de gemeente Woerden, op grond van artikel 11.3 en 11.4 van de Omgevingswet, besloten om, ten name van de gemeente Woerden, ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, zoals vermeld op de, bij de Onteigeningsbeschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte, grondtekening(en) en de lijst van te onteigenen onroerende zaken (hierna: **de Onteigeningsbeschikking**).

De onteigening is noodzakelijk en urgent in het algemeen belang van het ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ten behoeve van de (gedeeltelijke) uitvoering van het bestemmingsplan "Uitbreiding Putkop", deel uitmakende van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Woerden (hierna: **het Omgevingsplan**), ter realisatie van de bestemmingen/functies Bedrijventerrein (BT), Groen (G), Verkeer (V), Water (W) en de dubbelbestemming/functie Waarde-Archeologie 3 (WR-A3).

Het Omgevingsplan voorziet in de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Putkop ten noordwesten van de kern Harmelen. Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven die groeien en binnen de gemeente Woerden willen verplaatsen.

1.2 Planning en urgentie

De verantwoordelijkheid voor de planuitvoering berust bij de gemeente Woerden. Via een aanbestedingsprocedure zal de gemeente Woerden een uitvraag doen voor het bouwrijp en woonrijp maken van het plangebied. Vervolgens worden de bedrijfskavels via een openbare selectieprocedure verkocht aan bedrijven die zich op het bedrijventerrein willen vestigen. Deze bedrijven zullen voorafgaand aan de levering een bouwplan vervaardigen en ter toetsing voorleggen aan de gemeente. Na vergunningverlening wordt er geleverd.

De kosten van planuitvoering worden gedekt via de uitgifte van de bouwkavels. Voor een nadere onderbouwing van de financiering wordt verwezen naar het Exploitatieplan "Bedrijventerrein Putkop" dat gelijktijdig met het bestemmingsplan is vastgesteld (en nog niet onherroepelijk van kracht is).

De toekomstige openbare ruimte en de nutsvoorzieningen worden fasegewijs aangelegd door de gemeente Woerden en de nutsbedrijven.

De gemeente Woerden wil meer ruimte creëren voor bedrijven. Met het 'Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen gemeente Woerden 2018-2030' wordt het vestigingsklimaat versterkt. Met het herstructureringsprogramma wordt voldaan aan het provinciaal beleid om bestaande bedrijventerreinen te herstructureren, doordat schuifruimte beschikbaar wordt gesteld. De schuifruimte is urgent nodig om ruimte te bieden aan bedrijven, bedrijven zitten ruimtelijk in de knel omdat er geen nieuwe (schuif)ruimte beschikbaar is.

Als de te onteigenen onroerende zaken in eigendom worden verkregen wordt direct gestart met de uitvoering van de werkzaamheden (bouwrijp maken) en de uitgifte van de bedrijfskavels. De gemeente wil het eerste kwartaal van 2026 starten met de werkzaamheden en deze vervolgens in een (1) aaneengesloten bouwstroom uitvoeren. Uitgifte van de bedrijfskavels is dan mogelijk laatste kwartaal 2026. Uitgaande van een bouwtijd van een (1) tot twee (2) jaar zouden de te vestigen bedrijven eind 2028 operationeel kunnen zijn op het Bedrijventerrein Putkop. Het woonrijp maken zal uiterlijk 3 maanden nadat de bouw gereed is afgerond worden.

Uit inventarisatie van ruimtebehoefte is gebleken dat veel ruimtebehoefte bestaat bij bedrijven die gevestigd zijn in Harmelen en elders in Woerden en dat die bedrijven graag naar Putkop willen verhuizen. De doelgroep betreft Woerdense MKB-bedrijven.

Om geen tijd te verliezen zijn de benodigde plannen opgesteld.

Versiedatum: 23 april 2025

Hiermee is aannemelijk dat binnen de, in artikel 11.11 van de Omgevingswet genoemde, termijn van drie (3) jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van het Omgevingsplan.

1.3 Noodzaak tot onteigening

Om het Omgevingsplan tijdig te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de gemeente Woerden de eigendom, vrij van lasten en rechten, verkrijgt van de onroerende zaken die zijn vermeld in de bij de Onteigeningsbeschikking behorende, en als zodanig gewaarmerkte, grondtekening(en) en de lijst van te onteigenen onroerende zaken.

Er zijn in totaal drie (3) onroerende zaken bij de Onteigeningsbeschikking betrokken. Het betreft agrarische grond (akkerbouw/grasland). De onroerende zaken zijn gelegen ten noordwesten van de kern van Harmelen en ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Putkop.

Met de eigenaren van de onroerende zaken wordt al geruime tijd onderhandeld over minnelijke verwerving. Er zijn meerdere aanbiedingen voor aankoop tegen volledige schadeloosstelling gedaan. Ook is de mogelijkheid van zelfrealisatie op verzoek van de eigenaren besproken. De eigenaren hebben echter geen voorstellen gedaan of vergunningen aangevraagd om te komen tot concrete planinvulling.

Op de bij de onteigening betrokken onroerende zaken zijn geen zakelijke rechten gevestigd. De landbouwgrond wordt – voor zover bij de gemeente bekend – niet gebruikt door de eigenaren zelf. Zij hebben de afgelopen jaren de gronden steeds voor korter dan de wettelijke duur verpacht. Dit kan met een geliberaliseerde pachtovereenkomst.

Herhaaldelijk navraag bij de makelaar/adviseur van de eigenaren om informatie over het grondgebruik heeft niets opgeleverd. Grondeigenaren vonden het niet nodig om deze informatie te delen, omdat ze er zelf voor zouden zorgen dat de grond vrij (van huur, pacht en of gebruik) beschikbaar zou zijn, zodra nodig.

De grond wordt dus feitelijk gebruikt door een bij grondeigenaren bekende agrariër uit de omgeving van Harmelen, meer is er niet bekend.

De gemeente Woerden heeft met de eigenaren overleg gevoerd om de onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen vrij van huur en gebruik. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Een laatste concreet bod (uitgebracht voorafgaand aan de Onteigeningsbeschikking) is niet (tijdig) door hen geaccepteerd.

Omdat niet aannemelijk is dat het overleg binnen afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht gaat leiden is de onteigening noodzakelijk om het Omgevingsplan tijdig te kunnen verwezenlijken. De Onteigeningsbeschikking is daarom noodzakelijk.

Gedurende het voeren van de gehele onteigeningsprocedure zal actief getracht worden om met deze eigenaren van de bij de (gedeeltelijke) uitvoering van het Omgevingsplan betrokken onroerende zaken alsnog tot afspraken te komen.

2. Planologische grondslag

2.1 Omgevingsplan

Bij besluit van 11 juli 2024 heeft de raad van de gemeente Woerden het bestemmingsplan "Uitbreiding Putkop" vastgesteld.¹ De ter inzage legging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk van kracht.

Per 1 januari 2024 maakt het bestemmingsplan deel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Woerden omdat de terinzagelegging van het bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 is aangevangen.

2.2 Bestemmingen/Functies

Aan de te onteigenen onroerende zaken worden blijkens het Omgevingsplan de volgende bestemmingen/functies toegekend.

Grondplan nr.	Kadastraal bekend Harmelen Sectie en nr.	Te onteigenen gedeelte	Toegekende bestemmingen/functies
1.	L 1441	Geheel 5.270 m ²	Bedrijventerrein (BT), Groen (G), Verkeer (V), Water (W) en de dubbelbestemming/functie Waarde-Archeologie 3 (WR-A3)
2.	L 1444	Geheel 15.390 m ²	Bedrijventerrein (BT), Groen (G), Verkeer (V), Water (W) en de dubbelbestemming/functie Waarde-Archeologie 3 (WR-A3)
3.	L 2284	Gedeeltelijk 44.847 m ²	Bedrijventerrein (BT), Groen (G), Verkeer (V), Water (W) en de dubbelbestemming/functie Waarde-Archeologie 3 (WR-A3)

2.3 Plangebied

Het plangebied en de te onteigenen onroerende zaken liggen ten noordwesten van de kern van Harmelen. Het plangebied wordt globaal begrensd aan de noordzijde door de achtertuinen van de lintbebouwing aan de Breudijk en aan de zuidzijde door de lintbebouwing van de Leidsestraatweg (N198). In het oosten sluit het plangebied aan op de boomkwekerij en zorgcentrum Stichting Rijnhoven en verderop ligt het natuurgebied Vijverbos. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Technieweg/het bestaande bedrijventerrein Putkop.

¹ NL.IMRO.0632.UitbreidingPutkop
Versiedatum: 23 april 2025

3. Toelichting ontwikkeling van de fysieke leefomgeving

3.1 Bestaande situatie

De bij de onteigening betrokken onroerende zaken zijn in gebruik als agrarische grond (akkerbouw/grasland). De gronden zijn in gebruik (mogelijk verpacht) aan een voor de gemeente onbekende derde-belanghebbende.

Op de te onteigenen onroerende zaken is de bestaande situatie als volgt.

Grondplan nr.	Kadastraal bekend Harmelen Sectie en nr.	Te onteigenen gedeelte	Toegekende bestemmingen/funcities
1.	L 1441	Geheel 5.270 m2	Agrarische grond (akkerbouw/grasland)
2.	L 1444	Geheel 15.390 m2	Agrarische grond (akkerbouw/grasland)
3.	L 2284	Gedeeltelijk 44.847 m2	Agrarische grond (akkerbouw/grasland)

3.2 Wijze van planuitvoering

In de wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door de toelichting en regels van het bestemmingsplan "Uitbreiding Putkop". Voorts geven het Bedrijventerrein Putkop Stedenbouwkundig plan gemeente Woerden 14 mei 2024 (bijlage 1 bij de toelichting) en het Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Bedrijventerrein Putkop 14 mei 2024 (bijlage 2 bij de toelichting) een goed beeld van de toekomstige situatie. Ook geeft deze Zakelijke beschrijving inzicht in de planuitvoering.

De in bovengenoemde documenten opgenomen wijze van planinrichting betreffen referenties. De uitgiftevelden zijn flexibel in te delen naar aanleiding van de wensen van de kandidaat-kopers. De inrichting wijzigt mogelijk nog maar de begrenzing en oppervlakten genoemd in het Onteigeningsplan zullen volledig benodigd blijven.

De uitbreiding van bedrijventerrein Putkop is een definitieve afronding van het al bestaande bedrijventerrein. De uitbreiding is een nieuwe gezonde werkomgeving met aandacht voor de mensen die er werken, en de lokale flora en fauna die er verblijven; een natuurlijk werklandschap.

Het natuurlijke karakter van het werklandschap concentreert zich aan de rand van het bedrijventerrein in een glooiend parklandschap. Deze rand is een aantrekkelijke en natuurlijke overgangszone met het naastgelegen landschap. Daarin wordt meegegaan in het bestaande landschap met kronkelende sloten en grote waterpartijen als restante van de kleiwinning. Door het watersysteem te optimaliseren kan het bedrijventerrein groen opgetrokken worden. Met een minimale ontsluitingsstructuur, wandelpaden en groen op de kavels wordt het groene karakter verder het bedrijventerrein in getrokken. Hierin is ook ruimte om op termijn het groen door te trekken naar het bestaande bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein is opgedeeld in drie verschillende bouwvelden met een nieuwe ontsluitingsweg als begrenzing. Binnen de aangegeven bouwvelden is er een variatie mogelijk van kavels tussen de 1.000 en 5.000 m2, afhankelijk van de zone. De exacte grootte van de bedrijfskavels zal bij de uitgifte afgestemd worden met geïnteresseerden ondernemers.

Het bebouwingspercentage voor de bedrijfskavels verschilt per zone. De bedrijfsgebouwen moeten minimaal 3 meter afstand houden tot de erfgrans als deze grenst aan openbaar gebied. Aan de ontsluitingsweg is deze 3 meter een vaste grens. Daarmee wordt voor een eenduidig beeld gezorgd met gebouwen die in een gelijke rooilijn staan. Bij de grens met een andere bedrijfskavel is de afstand van de bebouwing tot de erfgrans minimaal 2 meter. Als uitzondering kan hier op de erfgrans gebouwd worden als de gevel wordt voorzien van extra brandwerende maatregelen en het eventuele onderhoud aan de gevel via eigen terrein op gelost kan worden. Hiermee ontstaat er meer flexibiliteit bij de inrichting van de bedrijfskavels en kunnen gebouwen tegen elkaar aan gesitueerd worden. Gebouwen kunnen aan elkaar geplaatst worden als de voorgevelbreedte niet meer is dan 60 meter en ze een eenheid vormen in architectuur.

Op de te onteigenen onroerende zaken wordt de volgende wijze van planuitvoering voorzien: (een gedeelte van) een ontsluitingsweg, watergang, groene wal/park en bedrijfskavels. In het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan zijn mogelijke verkavelingen verbeeld. De exacte indeling van de kavels zal verder uitgewerkt worden tijdens de uitgifte.

4. Tenaamstelling onteigening

De onteigening van de onroerende zaken geschiedt ingevolge artikel 11.3 en 11.4 van de Omgevingswet ten name van de gemeente Woerden.