

# Ruimtelijk Domein | *Projecten*

## Teamleider Beleid en Gebiedseconomie

**Datum:** 27-6-2022  
**Naam:** [REDACTED]  
**opsteller:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Heemserpoort en De Boschkamp  
**Doel:** informeren

### **Inleiding**

Met deze notitie wordt kort inzicht gegeven in de stand van zaken van de ontwikkeling van de beoogde bedrijventerreinen Heemserpoort en De Boschkamp. De mensen van Beleid en Gebiedseconomie maken onderdeel uit van de projectgroepen Heemserpoort en de Boschkamp. Onderstaande informatie is bij hen bekend.

### ***Heemserpoort***

Bestemming is nu agrarisch.

Totaal aan hectares netto uitgeefbaar circa 16,4 hectare (inclusief de gronden die tot 2026 in gebruik zijn bij het COA/AZC). Vanuit de eind 2021 met de provincie gemaakte programmeringsafspraken is 7,1 hectare bedrijventerrein als eerste fase te onderbouwen. Die 7,1 hectare bestaat uit 4,1 hectare wonen/werken en 2,9 hectare werken. Een tweede fase van 9,3 hectare dient naar de inzichten (eind 2021) van Beleid en Gebiedseconomie ongeveer 4 jaar na start uitgifte fase 1 te starten. Deze zijn nog geen onderdeel van de programmeringsafspraken. Er is in 2021 een concept grex opgesteld.

Eind 2021 is flora en fauna onderzoek gedaan. Daarbij zijn diverse diersoorten gespot waaronder de das en de steenmarter. Nader onderzoek is uitgevoerd. In maart 2022 is het onderzoeksrapport opgeleverd. Als gevolg van de plannen gaan verblijfplaatsen en leefgebied van de steenmarter en essentieel foerageergebied van de das verloren. Er is ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Met de provincie is contact geweest. Duidelijk is aangegeven welke procedure doorlopen moet worden en welke voorwaarden van kracht zijn. Dat betekent onder andere dat in overleg met de stichting Das en Vecht er mitigerende maatregelen moeten worden opgesteld en deze in een activiteitenplan opgenomen moeten worden. De opdracht aan Bügel Hajema is hiervoor verleend. Bij de das ligt een flinke uitdaging. Een alternatief foerageergebied dient aangrenzend gerealiseerd te worden en dient groter te zijn dan het oorspronkelijke foerageergebied. In overleg met Solar Fields (aangrenzend bouwer van een zonnepark) wordt onderzocht of het foerageergebied onder de zonnepanelen een plek kan krijgen. Onder voorwaarden kan dat. Het zonnepark beslaat 14 hectare. Mitigerende maatregelen voor de steenmarter zijn een stuk eenvoudiger te realiseren.

In 2020/2021 is reeds stikstofonderzoek gedaan. Sindsdien is er een nieuwe Aerius rekenmethode gemaakt. Actualisatie zal nodig zijn.

Binnenkort is er overleg met Bügel om de planning van de ontheffingsprocedure - en in het verlengde daarvan het bestemmingsplan/omgevingsplan scherp te krijgen. Behandeltermijn bij de provincie voor een ontheffingsvergunning is 13 weken. Dit kan verlengd worden met 7 weken. De verwachting is dat de provincie de 20 weken nodig zal hebben (*tegen de verlening kan bezwaar worden aangetekend. Tegen de beslissing op bezwaar kan men in beroep gaan bij de Raad van State*). De verwachting (indicatief) is dat er zeker anderhalf jaar nodig is voor het maken van een onherroepelijk omgevingsplan (*zonder bezwaar/beroep bij Raad van State*). Daarna bouwrijp maken.

Bijzonderheden: een deel is tot maart 2026 verhuurd aan het AZC. AZC heeft een tijdelijke omgevingsvergunning  
Ten zuidwesten van Heemserpoort ontwikkelt Solar Fields een zonnepark van circa 14 hectare.

### ***De Boschkamp***

Op de Boschkamp liggen twee bestemmingsplannen. Beide betreft het bedrijventerrein. De gronden worden echter al jarenlang agrarisch gebruikt. De bestemmingsplannen zijn uit 2007 en sluiten qua verkaveling niet meer aan op de hedendaagse vraag uit de markt. Er is een nieuwe verkavelingsopzet gemaakt. De verkavelingsopzet wordt op de vigerende bestemmingsplannen gelegd. Op basis van de verschillen en overeenkomsten zal RHO advies geven over de (on)mogelijkheden om op basis van de vigerende bestemmingsplannen toch al een aanvang te maken met uitgifte van gronden. Het advies betekent ook een advies over welke onderzoeken geactualiseerd moeten worden om een omgevingsplan te maken. Vooruitlopend daarop is al wel opgedragen dat een verkennend flora en fauna onderzoek wordt uitgevoerd. Als het advies van RHO positief is en aangeeft dat we op basis van de vigerende bestemmingsplannen al een aanvang kunnen maken met uitgifte van gronden dan zal dat (indicatief) medio 2023 zijn, er van uitgaande dat we dan ook bouwrijpe kavels kunnen leveren. Is het advies negatief dan zal er eerst een onherroepelijk omgevingsplan moeten komen en schuift start uitgifte door naar eerste helft 2024.

Totaal aan hectares netto uitgeefbaar is circa 5,1 hectare. De Boschkamp mag gelijk met fase 1 van Heemserpoort ontwikkeld en uitgegeven worden. De Boschkamp richt zich op wonen/werken en werken. Voor de Boschkamp is een concept grex gemaakt.

De gronden zijn nu nog echter onderdeel van een faillissement van Megahome. In 2021 ontstond de mogelijkheid voor de gemeente om de gronden te kopen. Met de curator is overeenstemming over de aankoopprijs. Na de zomer zal er door J een college- en raadsvoorstel worden gemaakt voor definitieve verwerving van de gronden. De gemeente kan - na aankoop - per 1 januari 2023 de gronden in gebruik nemen.

Er zijn momenteel 5 agrariërs actief in het gebied. Met hen is schriftelijk afgesproken dat zij tot 1 januari 2023 van het terrein gebruik mogen maken. Daarnaast staat er in het gebied een "burgerwoning" die al decennia lang door één familie wordt bewoond. Met de huidige bewoner is jaren geleden een koopovereenkomst gesloten. De huidige bewoner is dan ook geen eigenaar. Zodra de gemeente formeel eigenaar van de Boschkamp is, is de gemeente ook eigenaar van de woning en het bijbehorende perceel. De curator en de gemeente zijn met de bewoner in gesprek over een datum voor het vrij opleveren van de woning.

Bijzonderheden: Er zijn een aantal gegadigden die op de Boschkamp PDV willen vestigen. In de vigerende bestemmingsplannen is dat niet mogelijk. Beleid en Gebiedseconomie heeft aan Seinpost opgedragen de mogelijkheden daartoe- in het bredere kader van detailhandelsbeleid - te onderzoeken. Aangrenzend aan de Boschkamp is de Wavin gevestigd. Wavin heeft door haar productieproces enorm veel restwarmte beschikbaar. Het zwembad maakt daarvan al gebruik. De Wavin onderzoekt in samenspraak met de gemeente of er ook een restwarmteleiding op de Boschkamp aangelegd kan worden.

Tenslotte: Ook voor het beoogde bedrijventerrein Rollepaal Oost dient een omgevingsplan te worden gemaakt. (Indien de Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking treedt). Daarvoor

wordt een set van regels voor bedrijven opgesteld die gemeentebreed toegepast worden voor nieuwe bedrijventerreinen, dus ook voor Heemserpoort en de Boschkamp.