

De raad van de gemeente Leek;

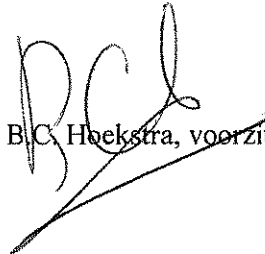
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 juni 2013, registratienummer 2013003333;

gelet op artikel 3.1 en 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening

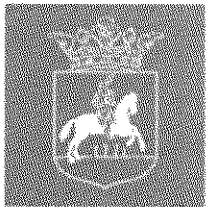
B E S L U I T :

1. de beheersverordening Bedrijventerrein Oldebert (NL.IMRO.0022.BVTB13BEHE1-OW01) vast te stellen;
2. te bepalen e beheersverordening Bedrijventerrein Oldebert in werking treedt op de eerste dag na de bekendmaking ervan.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Leek,
d.d. 19 juni 2013.


B.C. Hoekstra, voorzitter


mevrouw A. Damen-Wildeboer, griffier



Raad: 19 juni 2013
Agendapunt: III-7

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: wethouder mevrouw T.H. Haseloop-Amsing
Onderwerp: Beheersverordening Bedrijventerrein Oldebert

Leek, 7 juni 2013

De gemeente Leek is bezig met de actualisatie van bestemmingsplannen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad om binnen tien jaar na vaststelling van een planologische regeling, opnieuw een planologische regeling vast te stellen. Volgens de Wro dient de gemeente alle bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar voor 1 juli 2013 te actualiseren. Niet tijdig geactualiseerde bestemmingsplannen blijven na 1 juli 2013 wel geldig, maar de wetgever verbindt hier een sanctie aan. Indien de gemeenteraad niet aan de actualisatieplicht voldoet, vervalt vanaf 1 juli 2013 de bevoegdheid om leges in te vorderen voor alle verstrekte diensten die verband houden met een niet meer actuele planologische regeling. Dit is met name van belang bij omgevingsvergunningen.

Inventarisatie bestemmingsplannen

Reeds enkele jaren wordt in de begrotingscyclus aan de gemeenteraad aangegeven welke bestemmingsplannen zijn geactualiseerd en welke hiervoor op het programma staan. Wij hebben de stand van zaken per 1 maart 2013 geïntroduceerd. De gemeente heeft een behoorlijk aantal bestemmingsplannen actueel. Op dit moment wordt gewerkt aan de bestemmingsplannen voor Leek-centrum, Leek-woonwijken (inclusief Wolfeschans), de bedrijventerreinen Leek en Oldebert en een partiële herziening van bestemmingsplan Oostindie. Van al deze plannen kan in de zomer en het najaar van 2013 een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De vaststelling wordt verwacht in het voorjaar en de zomer van 2014. Aan de actualisatie van de bestemmingsplannen Bedrijventerreinen Diepswal en Leeksterhout wordt nog niet gewerkt. Hier kan vanaf eind 2013 of begin 2014 mee worden gestart. De vaststelling van een actualisatie van deze plannen mag niet eerder dan in 2015 worden verwacht. Geconcludeerd moet worden dat de gemeente per 1 juli 2013 niet volledig aan de actualisatieplicht in het kader van de Wro kan voldoen.

Tot op heden heeft de gemeente Leek zich gericht op de herziening en digitalisering van alle bestemmingsplannen voor zijn grondgebied. De actualisatie kan op dezelfde wijze worden voortgezet, maar uw raad kan ook een andere keuze maken. De Wro biedt namelijk, met name voor conserverende bestemmingsplannen (weinig of geen ruimtelijke ontwikkelingen), ook nog een andere mogelijkheid, de beheersverordening.

Wij wensen de beheersverordening ex artikel 3.38 Wro in te zetten als instrument, om op 1 juli 2013 te voldoen aan de actualisatieplicht voor planologische regelingen. Wij stellen u voor om voor de plangebieden van de bestemmingsplannen die voor 1 juli 2013 niet actueel zijn een beheersverordening vast te stellen, m.u.v. delen van plangebieden waar ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Niet onvermeld moet blijven dat een voorbereidingsbesluit met het oog op de actualisatie geen soelaas biedt, omdat een aanvraag om omgevingsvergunning direct na afloop van de termijn van het voorbereidingsbesluit (een jaar) afgehandeld dient te worden.

Voorgesteld wordt om de beheersverordening als instrument in de gemeente Leek in te zetten, omdat:

- De gemeente voldoet aan de wettelijke verplichting om per 1 juli 2013 een actueel planologisch regime te hebben.
- Een beheersverordening, naast de actuele bestemmingsplannen, gemeentebreed zorgt voor een duidelijk planologisch regime.
- Een beheersverordening voor voortzetting van het bestaande planologisch regime zorgt; in feite kunnen de vigerende bestemmingsplannen worden verlengd, m.u.v. bedrijventerrein Oldebert.
- Voorkomen wordt dat zich op bedrijventerrein Oldebert zware industrieën vestigen. De bestaande bedrijven worden niet belemmerd.
- Een beheersverordening in principe geen consequenties voor burger en bedrijf heeft.
- Met de inzet een beheersverordening de financiële consequenties voor burgers en bedrijven in de gehele gemeente hetzelfde zijn, overal moeten leges voor vergunningen worden betaald.
- De beheersverordening, met het oog op 1 juli 2013, een korte procedure kent.
- De beheersverordening enkel wordt toegepast in gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkeling plaatsvinden.
- De beheersverordening enkel wordt gebruikt als overbrugging naar een nieuw bestemmingsplan.

Beheersverordening

Zoals gezegd, de Wro biedt een alternatieve mogelijkheid voor de actualisatie van een planologisch regeling voor een gebied. De gemeenteraad heeft twee mogelijkheden, het vaststellen van een actueel bestemmingsplan of het vaststellen van een beheersverordening. De vaststelling van een bestemmingsplan behoeft geen toelichting. Een beheersverordening is een nieuw instrument uit de Wro, als alternatief voor een bestemmingsplan.

Een beheersverordening legt de bestaande situatie vast. Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd met eventuele ruimte voor kleine uitbreidingsmogelijkheden. Bij gebruik in ruime zin worden het vigerende bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken als uitgangspunt genomen. Dit kunnen dus ook ontwikkelingen zijn die ten tijde van het vaststellen van de beheersverordening nog niet zijn gerealiseerd. De VNG adviseert als uitgangspunt indien mogelijk het vigerend bestemmingsplan te kiezen. Het toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning blijft dan ongewijzigd t.o. van de huidige situatie.

De beheersverordening kent een aantal voordelen ten opzichte van het bestemmingsplan. Een beheersverordening is in veel gevallen sneller en goedkoper te maken dan een bestemmingsplan en kent geen voorbereidingsprocedure en beroepsmogelijkheden. Het maken van een beheersverordening kan dus tijd en geld uitmaken. De beheersverordening is dan ook een geschikt instrument om in te zetten met het oog op 1 juli 2013. Dit is de datum dat alle planologische regelingen van een gemeente actueel moeten zijn en waar dat niet het geval is de bevoegdheid om leges in te vorderen verval.

Juridisch kader

In artikel 3.38, lid 1 Wro is bepaald dat de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 (het bestemmingsplan) voor die delen van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening kan vaststellen, waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. Een verordening dient te zijn voorzien van een toelichting en motivering.

Artikel 3.38, lid 2 geeft aan dat een verordening in elk geval binnen tien jaar na vaststelling wordt herzien. De beheersverordening kan op basis van artikel 3.38, lid 3 Wro een verbod bevatten om werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren, dan wel om bouwwerken te slopen. Artikel 3.38, lid 4 Wro maakt het mogelijk om met inachtneming van de bij de beheersverordening gegeven regels bij een omgevingsvergunning af te wijken van de verordening.

Artikel 3.39 Wro geeft aan dat op het tijdstip van inwerkingtreding van een beheersverordening voor een gebied waarvoor een bestemmingsplan geldt, het bestemmingsplan vervalst voor zover dat bestemmingsplan betrekking heeft op dat gebied. Het omgekeerde is ook het geval. Op het tijdstip van inwerkingtreding van een bestemmingsplan vervalst de beheersverordening.

De Wro kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Het vaststellen van een beheersverordening is een besluit tot vaststelling van algemeen verbindende voorschriften. Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar bij de gemeenteraad of beroep bij de bestuursrechter worden aangetekend. De beheersverordening moet conform artikel 139 Gemeentewet bekend worden gemaakt.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Op dit moment is de gemeente in het kader van de IGS en de OV-problematiek bezig met een aantal ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij moet niet alleen naar wonen worden gekeken, maar ook naar infrastructuur en landschapsopgaven. In de nog niet geactualiseerde bestemmingsplannen vinden deze ontwikkelingen naar verwachting plaats in delen van de plangebieden van Leeksterhout (nabij A7) en Leek (omgeving Midwolderweg en Entree Leek). In gebieden waar ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht is het niet toegestaan om een beheersverordening vast te stellen. Bij de vaststelling van de verordening moeten deze gebieden daarbuiten worden gelaten.

Raadscommissie 17 april 2013

Wij hebben ons besluit van 26 maart 2013, het voornemen om het instrument beheersverordening in te zetten om te voldoen aan de actualisatieplicht voor planologische regelingen volgens de Wro, op 17 april 2013 met de raadscommissie besproken. De raadscommissie heeft, volgens het geleideformulier, op voorhand een aantal vragen gesteld. Tijdens de raadscommissievergadering zijn door verschillende fracties nog een aantal vragen gesteld. Wij kunnen u als volgt informeren.

Er is onderzoek gedaan naar jurisprudentie m.b.t. het instrument beheersverordening. Omdat het instrument nog relatief nieuw is en nog niet heel ruim is toegepast is er geen concrete jurisprudentie beschikbaar. Het onderzoek heeft zich daarom gericht op de toelichting van de Wro, het raadplegen van informatie van het VNG en de bestudering van enkele beheersverordeningen op ruimtelijkeplannen.nl. Geconcludeerd is dat de gemeente toepassing kan geven aan het instrument.

Bij het stedenbouwkundig bureau dat op dit moment vaak door de gemeente wordt ingeschakeld is extern juridisch advies ingewonnen. Dit bureau heeft meegewerkt aan de VNG - handreiking m.b.t. de beheersverordening. Weliswaar is binnen de gemeente geen ervaring met de toepassing van het instrument beheersverordening, maar wel met de toepassing van allerlei andere verordeningen. In dit kader benadert de uitvoering van de toekomstige beheersverordening Wro die van de uitvoering van de Bouwverordening.

Bij de vaststelling van de beheersverordeningen worden de financiële risico's voor de gemeente zoveel mogelijk beperkt. Voor de plangebieden van de bestemmingsplannen Leek (waaronder bedrijventerrein Leek), Wolfeschans, Diepswal en Leeksterhout zal de vaststelling van een beheersverordening niet tot financiële risico's leiden, omdat het hier in feite gaat om een "verlenging" van de vigerende bestemmingsplannen. Voor het plangebied van bedrijventerrein Oldebert worden de financiële risico's zo veel mogelijk beperkt, door de bestaande situatie vast te leggen.

Na het van kracht worden van een verordening worden lopende handhavingszaken afgehandeld op basis van de regelgeving ten tijde van de aanvraag. In dit geval dus de regelgeving van de vigerende bestemmingsplannen. Toekomstige handhavingszaken, na het van kracht worden van een verordening, worden afgehandeld op basis van de regelgeving als aangegeven in die verordening. Voor het gebied van de plangebieden van de bestemmingsplannen Leek (waaronder bedrijventerrein Leek), Wolfeschans, Diepswal en Leeksterhout verandert er niets, omdat in feite de vigerende bestemmingsplannen worden "verlengd". Voor het plangebied van bedrijventerrein Oldebert zullen handhavingszaken worden afgehandeld op basis van de in deze verordening opgenomen regels.

Voor de plangebieden van de bestemmingsplannen Leek (waaronder bedrijventerrein Leek), Wolfeschans, Diepswal en Leeksterhout zal de vaststelling van een beheersverordening nauwelijks consequenties hebben. Enkele mogelijkheden, zoals wijzigingsbevoegdheden voor het college of nadere eisen die het college aan bijvoorbeeld een bouwwerk kan stellen, mogen niet in een beheersverordening opgenomen worden.

De consequenties voor het plangebied van bedrijventerrein Oldebert zijn anders. De vigerende, niet actuele, bestemmingsplannen zijn zeer verouderd en kunnen niet als onderlegger voor een verordening worden gebruikt. Het oude plan biedt veel ruimte voor vestiging van zware industrie en lawaaimakers. Dit is ongewenst, ook in het toekomstig nieuwe bestemmingsplan. Daarom wordt de beheersverordening opgesteld aan de hand van een inventarisatie. Voor de bestaande bedrijven verandert er nauwelijks iets. Ze kunnen dezelfde activiteiten uit blijven voeren en kunnen ook nog uitbreiden. Alle kavels op het bedrijventerrein zijn in gebruik. Indien gewenst, kunnen nieuwe bedrijven in dezelfde milieucategorie zich ter plaatse van bestaande bedrijven vestigen.

Voor relatief kleine afwijkingen heeft het college de mogelijkheid om een Wabo-vergunning in afwijking van de beheersverordening te verlenen. Grote veranderingen op de bedrijventerreinen, zoals bijvoorbeeld de bouw van een zeer grote opslagloods, zijn mogelijk middels een planologische procedure (bestemmingsplan of projectbesluit).

Inmiddels is bekend dat de regering in 2014 de Omgevingswet wil vaststellen. Echter, daarna moeten nog een aantal wetwijzigingen plaatsvinden en moeten een groot aantal nieuwe AMvB's worden vastgesteld, waardoor de Omgevingswet naar verwachting pas in 2017 in werking kan treden. Tegen die tijd heeft de gemeente Leek de bestemmingsplannen digitaal op orde en zullen deze "automatisch" overgaan in een Omgevingsplan. Overigens ook een beheersverordening zal "automatisch" overgaan in een omgevingsverordening.

Tijdens de vergadering is geconcludeerd dat de raadscommissie zich kan vinden in de vaststelling van een beheersverordening, voor die gebieden in de gemeente waar per 1 juli 2013 geen actuele planologische regeling van kracht is. Tevens kan de raadscommissie zich vinden in ons voorstel om de inspraak te beperken tot het insprekrecht bij de behandeling van de beheersverordeningen door de raadscommissie. Dat betekent dat de verordeningen in de raadscommissie worden behandeld, waarbij het insprekrecht van toepassing is. De commissie heeft positief geadviseerd.

Beheersverordening Bedrijventerrein Oldebert

Zoals hiervoor aangegeven, adviseert de VNG als uitgangspunt, indien mogelijk, het vigerend bestemmingsplan te kiezen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan Oldebert geldt een bestemmingsplan uit 1965. Op grond van de invoeringswet Wro vervalt het bestemmingsplan Oldebert 1965 op 1 juli 2013. Dat betekent dat er na 1 juli 2013 geen regeling voor bedrijventerrein Oldebert meer van toepassing is en aanvragen slechts kunnen worden getoetst aan de Bouwverordening. Het eerder genomen voorbereidingsbesluit biedt geen soelaas. In geval er geen nieuw bestemmingsplan of een beheersverordening wordt vastgesteld is de kans op ongewenste ontwikkelingen nog groter dan op dit moment. Ook om redenen van bescherming van de bestaande bedrijven en woningen is de noodzaak om een beheersverordening voor bedrijventerrein Oldebert vast te stellen wel dringend. Echter, het is dus niet mogelijk om het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt te kiezen voor de beheersverordening.

De voorbereidingen voor de herziening van bestemmingsplan Oldebert, waar wij op dit moment mee bezig zijn, biedt uitkomst. Vanwege de ingewikkelde planologische problematiek van dit bedrijventerrein wordt eerst een keuzenotitie opgesteld. De problematiek op bedrijventerrein Oldebert is ingewikkeld, omdat het bestemmingsplan zeer verouderd is, de geluidszone onduidelijk is en er woningen op het terrein zijn gelegen. Op dit moment is de keuzenotitie nog niet geheel gereed. Wel is voor het terrein een inventarisatie, met bijbehorende kaart, van de bestaande situatie opgesteld. Op basis van deze inventarisatie is specifiek voor het plangebied van het bestemmingsplan Oldebert een beheersverordening opgesteld, zie bijlage.

Inventarisatie

Het behoud van de bestaande situatie vormt de onderlegger van de beheersverordening. Dit houdt in dat de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik is toegestaan. Om een goed beeld te hebben van wat ten tijde van de vaststelling van deze beheersverordening bestaand is, is in de bijlagen een overzicht van de bestaande functies en een functiekaart opgenomen.

Hierin zijn de soorten bedrijven opgenomen met de bijbehorende SBI-codes (Standaard BedrijfsIndeling) en categorieën waarin de bedrijven vallen. Bij het bepalen van de categorieën is aangesloten op de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Los van de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik kunnen er ook nog andere niet benutte mogelijkheden zijn. Het kan daarbij gaan om zowel bouw- als gebruiksmogelijkheden overeenkomstig een eerder doorlopen ruimtelijke procedure. Denk hier bijvoorbeeld aan verleende vergunningen op basis van artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening en meer recentere Wabo-procedures. Als deze vergunningen zijn verleend, maar nog niet (volledig) zijn uitgevoerd, vallen ze wel onder het begrip 'bestaand'.

Veiligheidszones

Op basis van de huidige wet- en regelgeving moet rondom opslagplaatsen van gevaarlijke stoffen een veiligheidszone in acht worden genomen. Het gaat hier om de opslag van bijvoorbeeld ammoniak en lpg. Voor wat betreft de afstanden is aangesloten op de Risicokaart Groningen. In de regeling is opgenomen dat (beperkt) kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen de zones.

Woningen

Voor de bestaande woningen aan de Feithsweg is een regeling opgenomen door deze woningen toe te staan als wonen op bedrijventerrein uitsluitend binnen het besluitsubvlak 'wonen op bedrijventerrein'. De overig aanwezige woningen zijn bestaande bedrijfswoningen.

Uitvoering

Om ook voor de bestaande situatie enige flexibiliteit te bieden, is in de regels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om andere bedrijven toe te staan dan alleen de bestaande. Dit heeft ertoe geleid dat aan de oostzijde van de Leuringslaan bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid alleen bedrijven van categorie 1 en 2 kunnen worden toegestaan. Reden hiervoor is dat de bedrijfspercelen grenzen aan woonpercelen. Op de percelen in de noordwestzijde van het verordeningsgebied (gelegen nabij De Holm) geldt ook een maximale categorie van 2. Op de rest van het terrein kunnen met afwijking bedrijven tot en met categorie 3.2 worden gevestigd. Ten slotte zijn er nog een aantal bedrijven in de categorie 4.1 op het terrein gevestigd. Op de verbeelding is de maximale categorie die bij afwijking is toegestaan aangegeven.

Bij de regels is een bedrijvenlijst opgenomen waarin de toegestane bedrijven zijn opgenomen. Er mogen bij toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid geen geluidsoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven worden gevestigd.

Omgevingsvergunningen

Aanvragen om omgevingsvergunning moeten worden getoetst aan de in de verordening gestelde regels. De regels bevatten afwijkingsbevoegdheden en overgangsrechtelijke bepalingen. Voor relatief kleine afwijkingen heeft het college de mogelijkheid om een Wabo-vergunning in afwijking van de beheersverordening te verlenen. Grote veranderingen op het bedrijventerrein, zoals bijvoorbeeld de bouw van een zeer grote opslagloods, zijn mogelijk middels een planologische procedure (bestemmingsplan of projectbesluit).

Procedure

Bij de ter inzage liggende stukken treft u de Beheersverordening Bedrijventerrein Oldebert aan. Zoals afgesproken in de raadscommissie van 17 april 2013 wordt de beheersverordening door uw raad behandeld, zoals gebruikelijk bij verordeningen. Dat betekent dat de verordening in de raadscommissie wordt behandeld, waarbij het inspraakrecht van toepassing is. Na een positief advies van de commissie kan de verordening vervolgens worden vastgesteld. Tegen een vastgestelde verordening kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld, omdat een verordening een algemeen verbindend voorschrift is.

Communicatie

Aangezien de raadscommissie op 17 april 2013 positief heeft geadviseerd, hebben wij op 7 mei 2013 besloten om het persbericht uit te laten gaan. In het persbericht wordt uitleg gegeven over het hoe en wat van de beheersverordening en de consequenties voor burger en bedrijf.

Burgers en bedrijven hebben er zodoende voor de behandeling in uw raad kennis van kunnen nemen.

Wij zijn reeds enige tijd bezig met de voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen Leek en Oldebert. Wij hebben de bedrijven daarover geïnformeerd. Voor de bedrijven op bedrijventerrein Leek veranderd er niets, maar voor de bedrijven op bedrijventerrein Oldebert wel. Voor bedrijventerrein Oldebert is een specifieke beheersverordening opgesteld, waarbij niet het bestaande bestemmingsplan wordt "verlengd". Daarom hebben wij de bedrijven op bedrijventerrein Oldebert uitgenodigd om uitleg te geven. Op 15 mei 2013 hebben wij een informatiebijeenkomst gehouden.

De behandeling van de beheersverordeningen in de raadscommissie is zoals gebruikelijk bekendgemaakt in De Midweek en op onze website. Na de vaststelling worden de verordeningen bekendgemaakt in De Midweek, op de website van de gemeente en op ruimtelijkeplannen.nl. Het laatste is, net als bij bestemmingsplannen, een verplichting uit de Wro. Het plan heeft daarom ook een digitale IMRO-code.

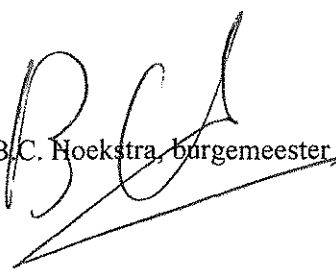
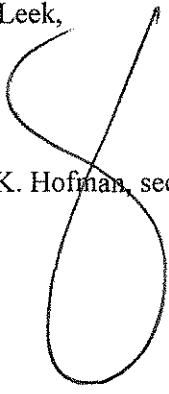
Voorstel

Wij stellen u voor:

1. de beheersverordening Bedrijventerrein Oldebert (NL.IMRO.0022.BVTB13BEHE1-OW01) vast te stellen;
2. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de eerste dag na de bekendmaking ervan.

Dit voorstel is behandeld in de raadscommissie op 22 mei 2013. De portefeuillehouder heeft meegedeeld dat twee bedrijven niet in de juiste milieucategorie in de conceptbeheersverordening zijn opgenomen. Het bedrijf op het perceel Leuringslaan 48 moet worden opgenomen in de categorie 3.2 i.p.v. 2 en het bedrijf op het perceel Feithspark 11 in categorie 4.1 i.p.v. 3.2. Na bespreking heeft de voorzitter geconcludeerd dat de beheersverordening in het kader van de Wet ruimtelijke ordening niet op bezwaren stuit vanuit de commissie. De genoemde wijzigingen zijn in dit voorstel opgenomen. De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Leek,

 
B.C. Hoekstra, burgemeester, H.K. Hofman, secretaris