

Gemeente Heerenveen

Projectbesluit ex artikel 3.10 Wro

Vergroten van een bedrijfspand Uranus 8 te Heerenveen (IBF)

(artikel 3.10 en verder Wet ruimtelijke ordening)

TOELICHTING

I. Het verzoek

Op 12 juli 2010 is door de heer Ris van Project Totaal Okido een bouwaanvraag ingediend. Het bouwplan (met kenmerk 300H-2010) voorziet in het vergroten van een bedrijfspand op het perceel Uranus 8 op het IBF te Heerenveen. Het pand zal als groothandel in horeca bedrijfsmeubels worden gebruikt.

II. Planologische situatie

Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Internationaal Bedrijvenpark Friesland (IBF)" zoals dat werd vastgesteld op 6 mei 1996 en goedgekeurd op 7 oktober 1996. In dat bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden".

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan en wel op de volgende onderdelen:

- alleen grote bedrijven met een grote ruimtebehoefte mogen zich in het bedrijvenpark vestigen. Als minimummaat voor een uit te geven bedrijfskavel zal 10 ha worden gehanteerd, terwijl het bouwplan ca. 1 ha is;
- het bouwperceel mag voor ten hoogste 15% bebouwd worden, terwijl in dit bouwplan het perceel voor ca. 51% bebouwd wordt. Het bestemmingsplan geeft het college de bevoegdheid ontheffing te verlenen tot een bebouwingspercentage van 30%, wat niet genoeg is;
- de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens moet minimaal 75 meter zijn, terwijl in dit bouwplan de kleinste afstand 8 meter is. Het bestemmingsplan geeft het college de bevoegdheid ontheffing te verlenen tot een afstand tot de perceelsgrens van minimaal 20 meter, wat niet genoeg is.

Toekomstig bestemmingsplan

Het bouwplan ligt op het bedrijventerrein IBF, dat in ontwikkeling is. De rond het bouwplan liggende percelen zijn alle bestemd voor bedrijfsdoeleinden.

Op 30 september 2004 heeft de gemeenteraad ingestemd met de functie wijziging van het IBF naar bedrijvenlocatie voor de segmenten 'modern-gemengd' en 'transport/logistiek/distributie'. Ook heeft de raad besloten dat de norm van minimaal 10 hectare voor een bedrijfsperceel komt te vervallen. Het bouwplan past binnen dit raadsbesluit.

Er is een herziening van het bestemmingsplan voor dit deel van Heerenveen in voorbereiding: "Internationaal Bedrijvenpark Friesland (IBF)". Gezien de grootte van het bedrijfsterrein moet de herzieningsprocedure, door Europese wetgeving, parallel worden gevoerd met een zogenaamde Milieu Effect Rapportage (MER). De Commissie m.e.r. heeft op 12 februari 2010 het definitieve toetsingsadvies over het milieueffectrapport uitgebracht. De Commissie m.e.r. is van oordeel dat de essentiële informatie voor besluitvorming in het MER aanwezig is. Uit het MER wordt duidelijk dat het aangepaste bedrijventerrein een lagere milieubelasting met zich meebrengt dan in de oorspronkelijke opzet. Het MER maakt bovendien inzichtelijk dat het bedrijventerrein binnen aanvaardbare milieugrenzen kan opereren. Met dit positieve toetsingsadvies is de procedure voor het MER afgerond. Het MER en onderliggende rapporten

zijn bijlagen bij het ontwerp-bestemmingsplan.

De verleende vrijstellingen/ontheffingen passen binnen de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan.

Vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening heeft de afdeling Visie en Beleid aan de hand van de ideeën en besluitvorming van het college en de gemeenteraad, een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarin zijn stedenbouwkundige en architectonische eisen ondergebracht. Dit beeldkwaliteitsplan is op 25 juni 2007 vastgesteld. Het bouwplan voldoet aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan (afstand perceelsgrens aan openbare weg ten minste 12 meter, afstand tot overige perceelsgrenzen ten minste 3 meter, bebouwingspercentage ten hoogste 70%, perceelgrootte, beplanting, vormgeving, maximaal 2 uitritten). Dit mede op basis van de terrein-inrichtingstekening die wij op 12 juli 2010 van aanvrager hebben ontvangen.

Projectbesluit

Het bestemmingsplan biedt onvoldoende ontheffings- of wijzigingsbepalingen waarmee aan het verzoek tegemoet kan worden gekomen. Medewerking kan worden verleend door een projectbesluit te nemen, waartoe een bevoegdheid voor de raad (of na delegatie voor het college) is opgenomen in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

III. Overwegingen

Stedenbouw en Welstand

Voor het IBF is, vooruitlopend op de herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, het ruimtelijk document beeldkwaliteitsplan gemaakt als toetsingskader. Het bouwplan voldoet volgens het welstandsadvies d.d. 30 augustus 2010 aan de redelijke eisen van welstand.

Overige aspecten

Ter herziening van het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplan in voorbereiding. Zoals hiervoor is beschreven is de procedure voor het MER afgerond. Voor deze plannen zijn alle planologische relevante aspecten onderzocht. Gemakshalve wordt daarnaar verwezen: voor de helderheid wordt hieronder een aantal aspecten aangehaald.

Flora en fauna

Het perceel is gelegen in het toekomstig stedelijk gebied van Heerenveen. Het is niet gelegen in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. De gronden zijn nu nog onbebouwd en onverhard. Voor de bouw hoeft geen noemenswaardige begroeiing (weide) te verdwijnen.

Voor het IBF heeft er een ecologische beoordeling plaatsgevonden. Voor de algemene beschermde (planten- en dieren-) soorten is een algemene vrijstelling verleend, voor enkele werkzaamheden moet er ontheffing volgens de Flora- en Faunawet worden aangevraagd. Voor het bouwrijp maken van het IBF (waaronder de aanleg van de wegen) is in een eerder stadium ontheffing door LNV verleend. Het is niet de verwachting dat voor dit bouwplan ontheffing nodig is.

Archeologie

Voor het IBF is in 2005 een grootschalig archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor één terreindeel is geadviseerd om een nader onderzoek te laten uitvoeren. Dit betreft echter niet de locatie waarop het bouwplan is geprojecteerd. De conclusie van het archeologisch onderzoek is dat er voor de onderhavige locatie geen nader onderzoek nodig is. Er zijn geen cultuurhistorische waardevolle objecten of terreinen gelegen in de nabijheid van het bouwplan.

Verkeer

Het gestegen aantal verkeersbewegingen door de ontwikkeling van het IBF leidt niet tot een wezenlijke toename van het verkeer op de hoofdwegen A32 en A7. Op de lokale toegangswegen van en naar het IBF (Saturnus en Mercurius) is wel een knelpunt te verwachten. De uitwerking van de aansluiting van het IBF op de omliggende autosnelwegen wordt nader onderzocht.

Water

Het, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, toegenomen bebouwings- c.q. verhardingspercentage geeft geen problemen voor de waterhuishouding van Heerenveen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Voor het IBF worden de watergangen en het geprojecteerde rioolstelsel aangepast aan de nieuwe verhardingspercentages. Er is gekozen voor een "drieweg-stelsel", waaronder een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

Externe veiligheid

In de nabijheid van het bouwplan zijn geen noemenswaardige bronnen van risico te vinden. Bij recht is het vestigen van een inrichting welke onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) zou gaan vallen niet toegestaan. Het pand wordt gebruikt als groothandel in horeca bedrijfsmeubels. Op deze activiteiten is het Bevi niet van toepassing.

Milieuaspecten

Voor zover noodzakelijk worden bedrijven slechts toegelaten met een milieuvergunning of getoetst aan de bij de Wet Milieubeheer behorende besluiten (Amvb's). Het pand wordt gebruikt als groothandel in horeca bedrijfsmeubels. Deze bedrijfsvorm past binnen het geldende bestemmingsplan. De Wet Milieubeheer is niet van toepassing.

Ten aanzien van bodem-aspecten kan ontheffing worden verleend van de Bouwverordening van de gemeente Heerenveen, omdat reeds in 2005 een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Daaruit kwam naar voren dat er voor het beoogde gebruik geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het aspect bodem. Het bouwterrein is geschikt voor het beoogde gebruik. Omtrent eventuele verwerking en/of afvoer van de grond van het bouwterrein zijn nadere voorwaarden gesteld. Daarnaar wordt op deze plaats verwezen.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten van uitvoer zijn voor rekening van de aanvrager. Het projectbesluit betekent nauwelijks een nadelige verruiming van het planologisch regime. De kans op planschade is daardoor nihil. Nader onderzoek naar het risico op planschade achten wij daarom niet noodzakelijk.

Maatschappelijke haalbaarheid

Het is op dit moment niet bekend wat belanghebbenden van het voornemen vinden. De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst in de zienswijzenfase. Binnen deze periode kan een ieder zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerp-besluit naar voren brengen.

IV. Procedure

Projectbesluit

Ingevolge artikel 3.10 lid 1 Wro kan de gemeenteraad ten behoeve van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit nemen.

Delegatie

Op 25 augustus 2008 besloot de gemeenteraad de bevoegdheid om projectbesluiten te nemen in onder andere het plangebied IBF te delegeren aan het college.

Starten procedure

Op 9 december 2008 heeft het college besloten om voor bouwplannen op het IBF waar een procedure projectbesluit nodig is, de betreffende procedure op te starten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het past binnen het raadsbesluit van 30 september 2004;
- het voldoet aan het beeldkwaliteitsplan IBF zoals dat werd vastgesteld op 25 juni 2007 en
- de planologisch relevante aspecten in de ruimtelijke onderbouwing leveren voor het concrete bouwplan geen problemen op.

Het bouwplan voldoet aan bovengenoemde voorwaarden, zodat geen voorstel aan het college wordt gedaan.

Kennisgeving 1.3.1 Bro

Als het gaat om een projectbesluit waarin ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, waarvoor geen afzonderlijk milieueffectrapport wordt opgesteld, dan moet het bestuursorgaan op grond van artikel 1.3.1 Bro en art. 3:12 Awb kennis geven van het voornemen tot het opstellen van een projectbesluit. Voor onderhavig plan wordt géén MER voorbereid, zodat een kennisgeving in dit geval nodig is.

Inspraak

Volgens de gemeentelijke inspraakverordening "besluit elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid." Op 30 september 2004 heeft de gemeenteraad reeds ingestemd met de functiewijziging van het IBF naar bedrijvenlocatie voor de segmenten 'modern-gemengd' en 'transport/logistiek/distributie'. Ook heeft de raad toen besloten dat de norm van minimaal 10 hectare voor een bedrijfsperceel komt te vervallen. Het bouwplan past binnen dit raadsbesluit. De huidige ontwikkelingen op het IBF, waarbinnen onderhavig geval past, stemmen overeen met het provinciale streekplan, ten aanzien waarvan ook gelegenheid voor inspraak werd gegeven. Er is derhalve reeds inspraakgelegenheid geweest over de ontwikkeling op het IBF waarop het onderhavige projectbesluit betrekking heeft.

Zienswijzen en overleg

Artikel 3.11 Wro voorziet in de mogelijkheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen in te dienen omtrent de voorgenomen vaststelling van een projectbesluit. Het ontwerp-projectbesluit wordt hiertoe gepubliceerd en ligt 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan eenieder mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

Gelijktijdig met de openbaarmaking wordt het projectbesluit toegezonden aan de besturen van het waterschap en aan de rijks- en provinciale diensten. Volgens artikel 5.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een projectbesluit daarover namelijk overleg met de besturen van betrokken waterschappen en diensten van provincie en Rijk die belast zijn met de behartiging van belangen die in het projectbesluit in het geding zijn. Daarnaast dienen eigenaren en beperkt gerechtigden van de in het ontwerp-projectbesluit begrepen gronden een kennisgeving te krijgen van de zakelijke inhoud daarvan.

In het kader van de MER, die reeds door het college van B&W is vastgesteld, heeft er met het Wetterskip Fryslân overleg plaatsgevonden over de waterhuishouding op het IBF. Er wordt geen aanleiding gezien om opnieuw overleg te voeren.

De provincie is bij brief van 30 juni 2008 (verzonden op 4 juli 2008 en bij ons ingekomen op 7 juli 2008) ingegaan op de nieuwe Wro en de wijze waarop gemeenten hiermee dienen om te gaan indien er sprake is van een projectbesluit die betrekking heeft op provinciale belangen. Aangezien er met het ontwikkelen van het IBF provinciale belangen betrokken zijn, dient het plan aan de provincie te worden toegezonden.

De Minister van VROM heeft bij brief (ongedateerd, ingekomen 8 juli 2008) kenbaar gemaakt dat met het Rijk, bij de voorbereiding van o.m. projectbesluiten, alleen overleg behoeft te worden gevoerd indien nationale belangen in het geding zijn, die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf nationaal Ruimtelijk Beleid. In deze paragraaf zijn onderwerpen opgenomen die afkomstig zijn uit Planologische Kernbeslissingen (PKB's), die sinds de inwerkingtreding van de Wro de status van (rijks)structuurvisies hebben gekregen. De ontwikkeling van het bedrijventerrein IBF behoort niet tot de belangen die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. Er hoeft derhalve geen overleg te worden gevoerd met het Rijk.

Vaststellen projectbesluit

Nadat het ontwerp-projectbesluit zes weken ter inzage heeft gelegen waarbij een ieder zienswijzen kon indienen, is het projectbesluit vastgesteld.

Leges

Tot 31 maart 2010 was in artikel 3.13 Wro geregeld dat de bevoegdheid tot het invorderen van rechten die verband houden met het projectbesluit wordt opgeschort tot het tijdstip dat het bestemmingsplan of een beheersverordening is vastgesteld waarin het projectbesluit is ingepast. Met ingang van 31 maart 2010 is echter de Crisis- en Herstelwet in werking getreden. Artikel 3.13 Wro moet nu zo gelezen worden dat de bevoegdheid tot het invorderen van rechten terzake van door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het projectbesluit, opgeschort worden tot het tijdstip waarop dat besluit langs elektronische weg beschikbaar is gesteld. Deze bevoegdheid vervalt indien het besluit niet binnen twee maanden op de voorgeschreven wijze beschikbaar is gesteld.

Het projectbesluit voor het vergroten van een bedrijfspand wordt, nu het is vastgesteld, langs elektronische weg beschikbaar gesteld, zodat direct leges geïnd kunnen worden.