



> Raadsvoorstel

Opiniërende bespreking: 17 september 2015

Besluitvormende raad: 01 oktober 2015

Datum verzending: 21 augustus 2015

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark

Voorstel:

1. Instemmen met de in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark' opgenomen beoordeling van de zienswijzen;
2. Instemmen met de in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark' opgenomen Staat van wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark, met planidentificatie NL.IMRO.0106.07BP2013121A-C001 gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vaststellen;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Aanleiding:

Directe aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark is het gegeven dat de geldende bestemmingsplannen inmiddels sterk verouderd zijn. Aan de basis staat het bestemmingsplan Industrierrein uit 1972. Daarna is er nog een aantal aanvullingen en partiële herzieningen vastgesteld, zoals het bestemmingsplan voor de Borgstee, Vier A, Vier C, etc. Een overzicht van de (deels) te actualiseren bestemmingsplannen is opgenomen in hoofdstuk 1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan biedt een actueel en digitaal planologisch – juridisch kader voor het Stadsbedrijvenpark. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is voorzien in de tienjaarlijkse actualisatieverplichting vanuit de Wet ruimtelijke ordening.

Dit bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard maar anticipeert ook op eventuele toekomstige ontwikkelingen in en rond het Havenkwartier. Een en ander zoals geformuleerd in de Structuurvisie FlorijnAs. Zo is het Stadsbedrijvenpark getransformeerd van een geluidgezoneerd industrierrein naar een economisch, duurzaam en aantrekkelijk bedrijvenpark dat toekomstbestendig is. Hiervoor is de systematiek vanuit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' toegepast. In de basis is maximaal milieucategorie 3.1 en 3.2 toegestaan (middelzware bedrijvigheid). Specifiek is voor dit bedrijventerrein de zogenaamde inwaartse zonering van toepassing (van gevoelig object naar overlastgevend object). De al aanwezige bedrijven in een hogere categorie zijn specifiek bestemd of zijn ondergebracht onder een specifieke planregeling (zie ook kopje 'argumenten'). Via deze systematiek kunnen ze hun huidige bedrijfsactiviteiten voortzetten.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Wijziging Geluidszone Stadsbedrijvenpark' in 2012 is een eerste stap gezet om de in de structuurvisie FlorijnAs beschreven ambities te kunnen faciliteren. Dit bestemmingsplan vormt het sluitstuk.

Vooroverleg

De bij dit bestemmingsplan betrokken reguliere overlegpartners zijn op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de gemaakte afspraken in het kader van de instemmingsverklaring in de gelegenheid gesteld om te reageren ten aanzien van het voorontwerp van het bestemmingsplan. Hiervan is door vijf instanties gebruik gemaakt. Naar aanleiding van het vooroverleg is het bestemmingsplan op onderdelen (al dan niet ambtshalve) aangepast. Een compleet overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de 'Reactienota vooroverleg'. Het resultaat van het vooroverleg is opgenomen in bijlage 9 van het bestemmingsplan. Op dit bestemmingsplan is de inspraakverordening niet van toepassing verklaard. Wel is tijdens het vooroverleg een inloopmiddag georganiseerd voor belangstellenden om deze actief te informeren over het bestemmingsplan.

Ontwerp

Het ontwerp van het bestemmingsplan is gepubliceerd op 13 februari 2014. Vervolgens heeft het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan zijn tien zienswijzen ingediend. Na afloop van de tervisielegging hebben wij moeten constateren dat in het digitale bestemmingsplan een omissie zat. Op nagenoeg alle percelen was de functieaanduiding gewijzigd naar 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Dit was onjuist en heeft ertoe geleid dat ons college heeft besloten om de correcte versie van het ontwerpbestemmingsplan wederom voor een periode van zes weken ter visie te leggen.

Publicatie van de hernieuwde tervisielegging heeft plaatsgevonden op 15 mei 2014. Het bestemmingsplan heeft

> Raadsvoorstel

vervolgens opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegen bij de publieksbalie Bouwen, wonen en ondernemen en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode zijn nog vijf zienswijzen ontvangen.

In totaal zijn tegen het ontwerp van het bestemmingsplan vijftien zienswijzen ontvangen. Een samenvatting van de ingekomen zienswijzen en een gemeentelijke reactie daarop is opgenomen in de bij dit voorstel behorende 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark'.

Argumenten:

1.1 Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn vijftien zienswijzen ingediend.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn binnen de termijnen van tervisielegging vijftien zienswijzen ingediend. In de als bijlage bij dit voorstel behorende 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark' is een samenvatting opgenomen van de inhoud van de zienswijzen en de voorgestelde gemeentelijke beantwoording. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de reactienota.

2.1 Een aantal zienswijzen geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Een aantal zienswijzen geeft aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen. Voor een overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar de in de reactienota zienswijzen opgenomen Staat van Wijzigingen.

2.2 In het vast te stellen bestemmingsplan is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Na afloop van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij geconstateerd dat het gewenst is om een aantal aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan aan te brengen. Het betreft voornamelijk wijzigingen van redactionele of tekentechnische aard. Een overzicht van alle inhoudelijke wijzigingen is opgenomen in de Reactienota zienswijzen.

3.1 Vaststelling van het bestemmingsplan.

Zoals aangegeven in de aanleiding betreft dit bestemmingsplan een actualisatie van het huidige planologisch – juridisch instrumentarium. Omdat de geldende bestemmingsplannen sterk verouderd zijn en in de tussentijd het bovenliggende beleid gewijzigd is, is de systematiek van het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen worden hieronder kort toegelicht.

Bedrijven en milieuzonering.

Een van de belangrijkste wijzigingen betreft het doorvoeren van de milieuzonering aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Gelet op de ambities om het Stadsbedrijvenpark te transformeren van een industrieterrein naar een bedrijventerrein is voor een groot deel van het terrein de milieucategorie 3.1 of 3.2 de hoogste categorie. Voor dit bedrijventerrein is gekozen voor een inwaartse zonering (vanaf het milieugevoelige object naar eventuele overlastgevendende bedrijven). Deze systematiek is de afgelopen decennia ontwikkeld en was nog niet opgenomen in het vigerende plan uit 1972. Een overzicht van de toegelaten bedrijven is opgenomen in bijlage 1 bij de regels (Staat van bedrijfsactiviteiten – Bedrijventerrein).

De staat van bedrijfsactiviteiten is geschoond. Gebiedsvreemde activiteiten (agrarische functies, crematoria) en ongewenste activiteiten (bijvoorbeeld detailhandel) zijn uit de bedrijvenlijst verwijderd en zijn daardoor niet toelaatbaar in het plangebied.

In het bestemmingsplan is met afwijkingsbevoegdheden flexibiliteit aangebracht om een bedrijf uit een hogere categorie toe te staan, mits die qua aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven uit categorie 3.1 of 3.2 (afhankelijk welke ter plaatse van toepassing is).

In een aantal zienswijzen geven bedrijven aan de A.F. Philipsweg 41 t/m 57 aan dat de in het ontwerpbestemmingsplan toegekende milieucategorie op hun perceel beperkend kan werken voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Om deze reden is onderzocht of een verhoging van de milieucategorie nadelige effecten zou geven op de nabijgelegen woonwijk. Geconcludeerd is dat een verhoging van de milieucategorie van een aantal bedrijven (van categorie 3.2 naar 4.1) ten opzichte van de woonwijk mogelijk en gewenst is. De betreffende bedrijven hebben ingestemd met de toegekende milieucategorie.

Specifieke aanduidingen.

In het bestemmingsplan is ten aanzien van een aantal gebiedsvreemde of bijzondere functies een specifieke aanduiding opgenomen. De meest voorkomende aanduiding is 'bedrijfswooning'. Deze aanduiding is opgenomen voor



> Raadsvoorstel

de bestaande bedrijfswoningen. Met een wijzigingsbevoegdheid kunnen nieuwe bedrijfswoningen toegevoegd worden. Hier is een aantal voorwaarden aan verbonden.

PDV-beleid.

Het beleid ten aanzien van perifere detailhandel (pdv) is vertaald in dit bestemmingsplan. Concreet heeft dit ertoe geleid dat de percelen waar momenteel een pdv-formule gevestigd is, is voorzien van de bestemming 'Detailhandel – Perifeer'. Ter plaatse van deze bestemming is een vastgestelde branchering toegestaan, waarbij de winkel-formule een minimale verkoopvloeroppervlakte dient te hebben (1.000 m²). Met wijzigingsbevoegdheden is het mogelijk om de PDV-zone in de toekomst nog enigszins uit te breiden conform het daarvoor vastgestelde beleid. Hier is echter een aantal voorwaarden aan verbonden (zie artikelen 25.9 en 25.10 van het bestemmingsplan).

Webwinkels.

Op 3 september 2014 heeft ons college besloten om beleidsregels vast te stellen voor webwinkels. Deze is voortvarend aan de vaststelling van het bestemmingsplan verwerkt in dit bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is een webwinkel, zonder afhaalfunctie en zonder showroom toegestaan. Verzending van orders dient plaats te vinden via postorders of (eigen) koeriersdiensten.

3.2 Actualisatie van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

De vigerende bestemmingsplannen zijn sterk verouderd. De in deze bestemmingsplannen opgenomen planregeling voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een eenduidige systematiek voorgesteld die tevens digitaal te raadplegen is. Door het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt het weer mogelijk om leges te heffen voor aanvragen om omgevingsvergunningen binnen dit plangebied. Sinds 1 juli 2013 was dit namelijk niet langer mogelijk. Vooralsnog heeft dit geen grote financiële consequenties gehad voor dit gebied.

3.3 Het bestemmingsplan faciliteert deels de ambities vanuit de structuurvisie FlorijnAs.

Zoals aangegeven voorziet dit bestemmingsplan deels in het faciliteren van de ambities vanuit de structuurvisie FlorijnAs. Het belangrijkste gevolg hiervan is dat de milieuzonering is verankerd in dit bestemmingsplan op basis van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering. Hierbij is gekozen voor het principe van inwaartse zonering (vanaf milieu- en hindergevoelige objecten) naar de bedrijven toe. Dit is voor een binnenstedelijk bedrijventerrein de meest logische en goedkoopste aanpak.

Een ander alternatief zou uitwaarts zoneren zijn. Hierbij wordt vanaf de grens van het bedrijventerrein naar buiten toe gezoneerd. Alle gevoelige objecten binnen de zones moeten dan gesaneerd worden. Gelet op de context van dit plangebied ligt deze aanpak niet voor de hand.

3.5 Geen exploitatieplan benodigd.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht uw raad om gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De gemeente Assen is in dit geval verantwoordelijk voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Aangezien het hier om een consoliderend bestemmingsplan gaat en geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd worden, zijn de financiële consequenties beperkt. Voorgesteld wordt om daarom geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen/risico's:

Wijzigingen zijn vatbaar voor beroep.

Tegen de voorgestelde wijzigingen kunnen belanghebbenden in beroep gaan en schorsing aanvragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen de indieners van de zienswijzen in beroep gaan.

Financiële toelichting:

Dit bestemmingsplan is in overwegende mate consoliderend van aard. Door de in dit bestemmingsplan voorgestelde wijzigingen is het risico op planschade op voorhand niet geheel uit te sluiten. Dekking van eventuele planschadeclaims is opgenomen in het budget voor het actualiseren van bestemmingsplannen. Overigens wordt opgemerkt dat de vertaling van de ambities van de structuurvisie FlorijnAs opgenomen zijn in een door SAOZ uitgevoerde risicoanalyse planschade. Hieruit is naar voren gekomen dat het risico op planschade nihil is.

Communicatie:

Na vaststelling van dit bestemmingsplan worden de indieners van de zienswijzen door ons college schriftelijk geïnformeerd over uw besluit. De indieners van de zienswijzen zijn voorafgaand aan de opiniërende behandeling van

> Raadsvoorstel

dit bestemmingsplan schriftelijk geïnformeerd over de mogelijkheden om gebruik te maken van het spreekrecht.

De publicatie van het raadsbesluit wordt over zes weken geplaatst in de rubriek Berichten van de Brink van het Drenthe Journaal en in de Staatscourant.

Uitvoering en planning:

Na publicatie van het vaststellingsbesluit ligt het bestemmingsplan (digitaal en analoog) voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kan een belanghebbende die tijdig zijn of haar zienswijze heeft ingediend of een belanghebbende die bezwaar heeft tegen de door uw raad doorgevoerde wijzigingen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld treedt het plan daags na afloop van de beroepstermijn in werking en is daarmee onherroepelijk.

Indien beroep wordt ingesteld treedt het plan wel in werking, maar is het nog niet onherroepelijk. Een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan opschorten.

Evaluatie:

Het bestemmingsplan wordt eens in de 10 jaar herzien. Voorafgaand aan de actualisatie wordt de werking van het bestemmingsplan geëvalueerd. Indien nodig wordt de planregeling aangepast aan nieuwe inzichten en gewijzigd beleid.

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark (toelichting, regels, verbeelding en bijbehorende bijlagen);
2. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark (zienswijzen maken als bijlage onderdeel uit van de reactienota);
3. Conceptbrief indieners zienswijzen.

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

de burgemeester,
M.L.J. Out

de secretaris,
T. Dijkstra

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2015;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat:

- in overeenstemming met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met diverse instanties overleg is gevoerd;
- de uitkomsten van het overleg zijn samengevat in hoofdstuk 8 en bijlage 9 van de toelichting van het bestemmingsplan;
- de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan "Stadsbedrijvenpark" is gepubliceerd in de Staatscourant en de rubriek 'Berichten van de Brink' van het Drenthe Journaal van 13 februari 2014;
- het ontwerp van het bestemmingsplan "Stadsbedrijvenpark" in overeenstemming met artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 14 februari tot en met



> Raadsvoorstel

27 maart 2014 voor eenieder ter inzage heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;

- naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan tien zienswijzen naar voren zijn gebracht;
- geconstateerd is dat in het digitale bestemmingsplan een omissie is opgetreden, waardoor een groot aantal functieaanduidingen is gewijzigd. Dit heeft consequenties gehad voor nagenoeg alle percelen binnen het bestemmingsplan;
- het bestemmingsplan opnieuw is gepubliceerd op 14 mei 2014 en in overeenstemming met artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 15 mei tot en met 26 juni 2014 voor eenieder ter inzage heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- dit heeft geresulteerd in nog vijf zienswijzen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan;
- de in totaal vijftien ingekomen zienswijzen in de "Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark" zijn samengevat en voorzien zijn van een beantwoording van het gemeentebestuur;
- de overwegingen zoals opgenomen in de "Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark" geacht worden onderdeel uit te maken van dit besluit;
- het bestemmingsplan als gevolg van de zienswijzen en een aantal ambtshalve wijzigingen is aangepast;
- hierdoor sprake is van een gewijzigde vaststelling als bedoeld in artikel 3.8 lid 4 Wro;
- in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn opgenomen waarvoor de vaststelling van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vereist is;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark' opgenomen beoordeling van de zienswijzen;
2. in te stemmen met de in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark' opgenomen Staat van wijzigingen;
3. het bestemmingsplan Stadsbedrijvenpark, met planidentificatie NL.IMRO.0106.07BP2013121A-C001 gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 01 oktober 2015.

De raad voornoemd,


, voorzitter


, griffier