

Gemeenteraad	11 september 2014	7
--------------	-------------------	---

Kerkdriel, 1 juli 2014

Bestemmingsplan Buitengebied herziening 2014, bedrijventerrein De Hogewaard en Van Heemstraweg (BP1102)

Beslispunten

1. *De uitgangspunten en doelstellingen van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied herziening 2014, bedrijventerrein De Hogewaard en Van Heemstraweg (BP1102) zoals dat op 1 mei 2014 ter visie is gelegd, over te nemen.*
2. *De voorstellen en standpunten uit de zienswijzennota over te nemen*
3. *Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied herziening 2014, bedrijventerrein De Hogewaard en Van Heemstraweg (BP1102) zoals dat op 1 mei 2014 ter visie is gelegd (ongewijzigd) vast te stellen.*

Inleiding

Met dit voorstel wordt u gevraagd het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2014, bedrijventerrein De Hogewaard en Van Heemstraweg (BP1102)" vast te stellen. Deze planherziening beoogt de onevenredig hoge planschade, die met het bestemmingsplan Buitengebied 2006 is ontstaan op de bedrijventerreinen De Hogewaard en Van Heemstraweg te Heerewaarden, "in natura" te compenseren door vervallen gebruiksmogelijkheden (deels) planologische weer mogelijk te maken. Met de brief van 22 oktober 2013 is uw raad over dit voornemen al geïnformeerd (zie bijlage). Het ontwerp van de planherziening heeft van 1 mei 2014 tot en met 11 juni 2014 ter visie gelegen en in die termijn zijn twee zienswijzen ingekomen. U wordt verzocht een besluit te nemen over het ontwerpbestemmingsplan en de daartegen ingekomen zienswijzen.

Achtergrond en aanleiding van de planherziening

Met het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs deel 2006, zijn destijds onder andere de milieucategorieën van de daarin opgenomen bedrijventerreinen opnieuw gezien en toegekend. In de voorbereiding van dat bestemmingsplan werd door de provincie verzocht de bedrijventerreinen De Hogewaard en Van Heemstraweg (vanwege hun kleinschaligheid en ligging in gevoelige open gebieden) niet langer te bestemmen als "Bedrijventerrein". De provincie stelde voor de afzonderlijk bedrijven te bestemmen als "Niet-agrarisch bedrijf" waardoor de gebruiksmogelijkheden behoorlijk zouden afnemen.

Uiteindelijk heeft de gemeente met de vaststelling van het bestemmingsplan in 2006 vastgehouden aan de bestemming "Bedrijventerrein", maar ter compensatie en gelet op de (gevoelige) omgeving de maximaal toegestane milieucategorie verlaagd. Met de in dat plan opgenomen regeling konden de zittende bedrijven (categorie III) gewoon doorgaan maar zou wanneer een bedrijf aldaar zou stoppen nog maximaal een bedrijf in de milieucategorie II zijn toegestaan (eventueel met afwijking ook nog categorie III). Altijd is daarbij aangenomen dat de schade die daaruit zou kunnen voortvloeien, niet voor vergoeding in aanmerking zou komen (je kunt niet eeuwig rechten ontleen aan een ooit verkregen recht en er was ook een afwijkingsmogelijkheid) en dat de eventuele schade daarnaast ook slechts minimaal zou zijn. De zittende bedrijven kunnen hun bedrijf immers ongestoord voortzetten. Nadat het bestemmingsplan in 2008 onherroepelijk rechtskracht had gekregen, claimden de bedrijven planschade. De schade bleek echter enorm te zijn (ca. 1.3 miljoen euro).

Als alternatief voor uitbetaling van de schade heeft het college gekozen om de schade te herstellen door de oude planologische rechten (deels) weer terug te geven. De uiteindelijke bevoegdheid voor een dergelijke planologische aanpassing ligt evenwel niet bij ons college maar bij uw raad. Met dit voorstel wordt u gevraagd de oplossingsrichting van ons college te onderschrijven en het bestemmingsplan vast te stellen. Wellicht ten overvloede wordt nog opgemerkt dat dus niet alle oude rechten worden teruggegeven. De motieven waarom de gebruiksmogelijkheden eerder zijn ingeperkt,

zijn namelijk nog steeds van toepassing (gevoelige omgeving). Alleen de inperkingen die hebben geleid tot de onevenredig hoge planschade worden met de planherziening hersteld. Uit een uitgevoerd natuurwaardenonderzoek is vast komen te staan dat met het terugbrengen van de mogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan geen sprake is van significante negatieve effecten op de omgeving.

Twee van de drie bedrijven hebben tegen het ontwerpplan zienswijzen ingediend. Zij zijn van mening dat met de bestemmingsplanherziening meer mogelijkheden zouden moeten worden teruggebracht. Ons college wil daar evenwel niet in meegaan. Bij de kanttekeningen en in de zienswijzennota wordt op de zienswijzen en ons standpunt daarover nader ingegaan.

Kernvraag

Kan worden ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en de voorgestelde standpunten op de ingekomen zienswijzen.

Beoogd effect

Borging van zwaarwegende bedrijfsbelangen en wegnemen van onevenredig hoge schade zonder significante effecten op de omgeving.

Argumenten

1.1 Met het bestemmingsplan wordt de onevenredige planschade weggenomen.

Uit de rapporten van SAOZ blijkt dat de onevenredig hoge schade wordt weggenomen.

1.2 Uitbetalen is geen reële optie

Voor uitbetalen van planschade is geen budget beschikbaar. Wanneer planschade wordt uitbetaald, leidt dit tot een verlies op de jaarrekening. Met risico's wordt rekening gehouden met het bepalen van het noodzakelijke weerstandsvermogen. Met een planschade van 1.3 miljoen euro is evenwel geen rekening gehouden.

1.3 Geen significante effecten voor de omgeving

Uit onderzoek van bureau Waardenburg bv (Adviseurs voor ecologie en milieu) is vast komen te staan dat met het teruggeven van de in het plan opgenomen gebruiksmogelijkheden geen significante effecten optreden.

2.1 Reactie op de zienswijzen sluit aan bij geldend gemeentelijk beleid

In beide zienswijzen wordt gevraagd om verdergaande verruiming van de gebruiksmogelijkheden. Dat is in strijd met het geldend beleid. De bedrijventerreinen zijn namelijk gelegen in open agrarische gebieden en in de nabijheid van gevoelige functies (Natura 2000, EHS en woningen). De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij de behandeling van een beroep tegen het bestemmingsplan Buitengebied 2006 reeds uitgesproken dat het niet onredelijk is om meer gewicht toe te kennen aan de bescherming van de (natuur-)waarden boven de belangen van het bedrijf. Bij een verdere verruiming van de mogelijkheden voor de bedrijven is namelijk niet uitgesloten dat de waarden van EHS en Natura 2000 worden aangetast.

2.2. Reactie op zienswijzen past binnen provinciaal beleid

Ook vanuit de provincie is in het kader van het vooroverleg aangegeven alleen mee te kunnen gaan met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden om de planschade weg te nemen als daarbij daarnaast ook is aangetoond dat geen significante effecten zouden optreden. Een verdere verruiming van de gebruiksmogelijkheden past ook niet in het provinciaal beleid.

3.1 Vaststelling bestemmingsplan is bevoegdheid raad

Om de planschade weg te nemen moet de planherziening rechtskrachtig worden en dat kan alleen als het door uw raad wordt vastgesteld.

Kanttekeningen

A. Algemeen

1.1 Wordt de planschade met dit plan wel helemaal in natura gecompenseerd?

Zekerheid daarover is in dit stadium niet met 100% te geven. Uiteindelijk kunnen de bedrijven weer een hernieuwd verzoek doen om planschade en tegen de beslissing daarop weer bezwaar maken en eventueel later ook weer beroep en hoger beroep instellen. Verondersteld wordt evenwel dat met wat

wordt teruggegeven er geen planschade meer zal zijn. Dit is ook door SAOZ in een rapportage gesteld.

SOAZ was en blijft evenwel van mening dat met het niet teruggeven van de bouwmogelijkheid van de 2e bedrijfswoning er enige planschade kan blijven. Uit de tussenuitspraak van de rechtbank is evenwel op te maken dat de rechtbank het afwijkende standpunt van de gemeente daaromtrent deelt en dat het kunnen vervallen van de bouwmogelijkheid voor een 2e bedrijfswoning voorzienbaar was, daarom de planschade die daaruit voortvloeit niet voor vergoeding in aanmerking komt en derhalve ook niet hoeft te worden gecompenseerd.

1.2 Geeft dit plan geen nieuwe planschade (voor de omgeving)?

Ook daarover is in dit stadium geen 100% uitsluitel te geven. Wel is er op basis van het voorontwerp door SAOZ een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. De conclusie van SAOZ is dat deze planherziening geen planschade geeft (Nihil).

1.3 Kunnen er nog meer planschadeclaims inkomen als gevolg van de afwaardering van milieucategorieën in het Buitengebied?

Nee. Planschade moet binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van een plan zijn geclaimd. Die termijn is inmiddels voorbij.

1.4 Zijn er nog andere situaties waar planschade is vanwege afwaardering milieucategorieën?

Deze vraag is in dit bestemmingsplan niet meegenomen en wordt ook niet beantwoord. Het antwoord is ook moeilijk te geven. Planschade is zeer casuïstiek. Vele omstandigheden zijn bepalend en het feit dat hier uiteindelijk is vastgesteld dat er sprake is van planschade, wil niet zeggen dat dat dan op andere locaties ook het geval is bij een afwaardering. Steeds moeten alle omstandigheden van de locatie en situatie worden beoordeeld.

Gesteld moet worden dat de situaties van onderhavig bestemmingsplan behoorlijk uniek zijn te noemen (bedrijventerreinen van beperkte omvang, die opgenomen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied, die niet onder de directe invloed staan van een kern maar wel van natuurgebieden en waar eerder ook een zeer hoge milieucategorie was toegestaan).

Bij komplannen (bestemmingsplannen voor de kernen) is sprake een heel andere situatie.

De bedrijventerreinen in die plannen bieden vaak ook nog mogelijkheden voor de bouw van nieuwe bedrijfswoningen (gevoelige objecten) en zijn veelal aansluitend aan woongebieden. Ook waren voor die gebieden in het verleden al vaak restricties aan een hogere milieucategorie.

Indien zich planschadesituaties gaan voordoen die gelijkenis vertonen met onderhavige situaties, zal uiteraard ook daar een passende oplossing voor worden gezocht.

1.5 Moet ook niet een exploitatieplan worden op- en vastgesteld?

Nee. De planherziening is niet voor een "bouwplan" als bedoeld in art. 6.2.1 Bro. Derhalve is de op- en vaststelling van een exploitatieplan ook niet aan de orde.

2.1 Twee bedrijven zijn het niet eens met de planherziening en hebben zienswijzen ingediend.

Door twee (van de drie) bedrijven waar de planherziening op toeziet, zijn zienswijzen ingediend (zie bijlage). Samengevat komt het erop op neer dat beide van mening zijn dat er meer gebruiksmogelijkheden zouden moeten worden hersteld en dat de wijze waarop het herstel plaatsvindt niet juist zou zijn. De wens van de bedrijven voor verdere verruiming van de gebruiksmogelijkheden is begrijpelijk maar vanuit "een goede ruimtelijke ordening" niet te honoreren. De eerdere inperking van de gebruiksmogelijkheden in 2006 is gedaan met het oog op de belangen van de omgeving en die zijn nog steeds van toepassing. Het gedeeltelijk weer terugbrengen van de eerder weggenomen gebruiksmogelijkheden wordt alleen gedaan om de onevenredig hoge planschade te compenseren. Met het voorliggende plan wordt die planschade weggenomen. De opmerking in de zienswijze dat de waardering van de aanwezige milieucategorie niet juist zou zijn wordt niet gedeeld. Ook de ODR deelt het standpunt van de gemeente hierin. In de bijgevoegde zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en onze standpunten daarop nader gespecificeerd.

3.1 Kan dit plan (nu al) worden vastgesteld nu er nog bezwaren en beroepsprocedures lopen over de planschade(hoogte)?

Dat de betreffende bedrijven het niet (helemaal) eens zijn met onze oplossing is bekend. Ze willen liever meer maar dat past niet in het beleid en is ook niet noodzakelijk om de onevenredig hoge planschade weg te nemen. Rapporten van onafhankelijk deskundigen onderbouwen het standpunt van het college. Langer wachten met de procedure tot herstel zou weer tot schade of een zwakkere

positie in de rechtszaken kunnen leiden (gewenst is om z.s.m. duidelijkheid/zekerheid te verschaffen dat gemeente ook daadwerkelijk herstelt).

B. Relatie met Maasdriel 2020+

De planherziening sluit aan bij de uitgangspunten Maasdriel 2020+. Er wordt ruimte gelaten voor ondernemen maar tegelijkertijd is het belangrijk om de bestaande landschappelijke en ecologische kwaliteiten (land en water) te behouden en waar mogelijk te versterken.

Bedrijfsvoering

Financieel

Voor de kosten van deze bestemmingsplanherziening is dekking via de post 6711000 Advieskosten Bestemmingsplannen.

Personeel en organisatie

Voor de werkzaamheden van onderhavig procedure is ruimte gereserveerd.

Communicatie

Van de vaststelling van het plan zal overeenkomstig de reguliere procedure een kennisgeving worden gedaan in het Gemeenteblad, Het Carillon en de Staatscourant. De indieners van zienswijzen zullen per brief in kennis worden gesteld. Daarnaast zal vanwege het bijzondere belang ook het derde bedrijf per brief in kennis worden gesteld van de vaststelling.

Juridische zaken

Tegen uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan door de indieners van de zienswijzen beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien uw raad het plan gewijzigd vaststelt, staat daarnaast voor iedere andere belanghebbende de mogelijkheid voor het instellen van beroep open tegen het gewijzigd deel.

Evaluatie

Op dit moment is geen evaluatie voorzien. Ten aanzien van eventuele beroepen tegen de vaststellingsbesluit wordt uw raad uiteraard op de hoogte gehouden. Daarnaast zal u ook bij eventuele andere bijzondere ontwikkelingen rond dit dossier worden geïnformeerd.

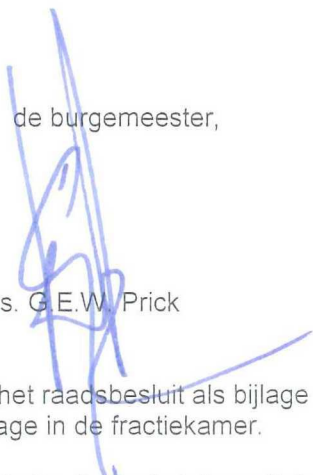
Nota van wijziging

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,



mr. ing. A.P.J.M. de Jong



drs. G.E.W. Prick

Vanwege de omvang van de stukken is alleen het raadsbesluit als bijlage bijgevoegd. De overige stukken liggen op de gebruikelijke wijze ter inzage in de fractiekamer.

Bijlage(n)	: 1. Raadsbesluit. Zie website; 2. Kopie informatiebrief d.d. 22-10-'13; 3. Ontwerp-bestemmingsplan (incl. bijlagen); 4. Zienswijzen; 5. Zienswijzennota
Team	: Beleid & Regie
Steller	: de heer A.G. van Liempt
Portefeuillehouder	: G.P. van den Anker

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 juli 2014,

gelet op het bepaalde in de Wro, de Structuurvisie Maasdriel, het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs deel 2006, de planschadeverzoeken, het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied herziening 2014, bedrijventerrein De Hogewaard en Van Heemstraweg (BP1102) en de ingekomen zienswijzen,

besluit :

1. De uitgangspunten en doelstellingen van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied herziening 2014, bedrijventerrein De Hogewaard en Van Heemstraweg (BP1102) zoals dat op 1 mei 2014 ter visie is gelegd, over te nemen.
2. De voorstellen en standpunten uit de zienswijzennota over te nemen.
3. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied herziening 2014, bedrijventerrein De Hogewaard en Van Heemstraweg (BP1102) zoals dat op 1 mei 2014 ter visie is gelegd (ongewijzigd) vast te stellen.

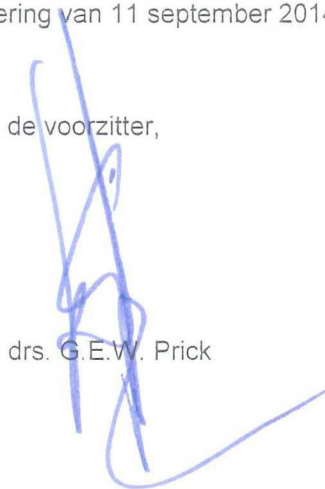
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 11 september 2014

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier



drs. J.F. van Zutphen

de voorzitter,



drs. G.E.W. Prick