

Nieuwegein



Gemeenteraad

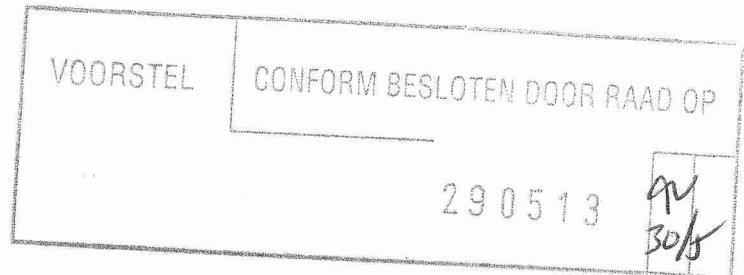
Onderwerp Beheersverordening Liesbosch 2013

Datum 29 mei 2013

Raadsvoorstel

Afdeling Duurzame Ontwikkeling

Portefeuillehouder F.T.J.M. Backhuijs

**1 Onderwerp**

Beheersverordening Liesbosch 2013

2 Gevraagd besluit

1. De Beheersverordening Liesbosch 2013 en de 'Reactienota Beheersverordening De Liesbosch 2013' vaststellen.
2. De indieners van een reactie op het concept met bijgevoegde brief en een kopie van de Reactienota op de hoogte brengen.

3 Aanleiding en probleembeschrijving*Aanleiding*

In oktober 2012 heeft u de startnotitie ontvangen voor de Beheersverordening Liesbosch 2013 die nu voorligt. In deze notitie is aangegeven dat in 2011 gestart is met het maken van een nieuw bestemmingsplan voor de Liesbosch. Het geldende bestemmingsplan uit de jaren '80 is gedateerd en voor 1 juli 2013 moeten alle bestemmingsplannen volgende de Wet ruimtelijke ordening actueel zijn. Cruciaal voor verdere doorontwikkeling van het plangebied was en is nog steeds de verkeersafwikkeling. Daarom is in het proces van het bestemmingsplan eerst stilgestaan bij het opstellen van een gedegen en gedragen verkeersrapport met een vijftal scenario's.

Gedurende het traject is echter gebleken dat als mogelijke oplossingsvariant het opheffen van de zogenaamde doelgroepenstrook op de Laagravenseweg voor de provincie Utrecht niet direct een gewenste oplossing is. In overleg met de provincie wordt op dit moment onderzocht onder welke omstandigheden toch opheffing van de strook mogelijk is. Met name wordt daarbij gekeken naar afwikkeling van verkeer van de Laagravenseweg naar de Nieuwegeinse brug en naar de rotonde Laagraven (onder de A12). Eind dit jaar verwacht de provincie duidelijkheid te kunnen geven.

Het voorgaande betekent dat het niet mogelijk is om voor 1 juli 2013 een bestemmingsplan vastgesteld te krijgen met daarin verwerkt een gedragen en door derden gefinancierde verkeersoplossing met uitgekristalliseerde programmatische

keuzes. Nadeel hiervan is dat we als gemeente niet aan de verplichtingen van de Wet ruimtelijke ordening voldoen om overal actuele bestemmingsplannen te hebben. De sanctiewerking is dan dat de gemeente geen leges voor nieuwe bouwplannen kan heffen voor specifiek dat plangebied. Dit probleem wordt voorkomen met het opstellen van deze Beheersverordening.

Beheersverordening

Zoals in de startnotitie aangegeven biedt de Wet ruimtelijke ordening naast het bestemmingsplan ook met een beheersverordening de mogelijkheid een dekkend en actueel juridisch planologische regime te hebben. Dit instrument is alleen toepasbaar in een gebied waar geen nieuwe planologische mogelijkheden geboden worden. De procedure is vergelijkbaar met de totstandkoming van een andere gemeentelijke verordening. Beroep tegen de beheersverordening is niet mogelijk omdat er geen nieuwe rechten verleend of bestaande rechten ontnomen worden. Met het vaststellen van een beheersverordening behoudt de gemeente wel het recht om leges te blijven innen bij nieuwe bouwaanvragen die passen binnen het juridisch planologisch regime van het plangebied. Met de Beheersverordening voldoet de gemeente om voor 1 juli 2013 een actueel planologisch kader te hebben voor dit plangebied.

Parallel bestemmingsplantraject

De gemeente Nieuwegein blijft voor de Liesbosch het uitgangspunt hanteren dat als derden de verkeersoplossingen financieren en de verkeersoplossingen gedragen worden door de gemeente en de provincie Utrecht, er meegewerkt wordt aan ontwikkelmogelijkheden voor de percelen in de Liesbosch waarvoor dit nog mogelijk is. De beoogde functies moeten dan wel ook planologisch akkoord bevonden worden. Daarom wordt er parallel aan het beheersverordeningstraject verder gewerkt aan het bestemmingsplan in overleg met derden om de verkeersoplossingen gefinancierd en uitgevoerd te krijgen.

Reacties concept beheersverordening

Deze beheersverordening kent geen inspraaktraject en een formele zienswijzenperiode. Toch hebben we gemeend om diverse betrokken overheidsinstanties en bedrijven dan wel verenigingen van eigenaren actief om een reactie te vragen. Daarvoor hebben zij drie weken de gelegenheid gehad.

De ingediende reacties hebben op kleine onderdelen geleid tot aanpassing van de definitieve verordening. Daar waar verzocht is nieuwe rechten in de verordening heeft geen aanpassing plaatsgevonden omdat dit in strijd is met de uitgangspunten van de startnotitie en de gedachtegang achter een beheersverordening. In het bestemmingsplan kan het wel een plek krijgen na planologische afweging. Voor alle reacties en de antwoorden daarop van gemeentezijde wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota.

4 Gewenst maatschappelijk effect

Een actuele planologische regeling voor de bedrijven in de Liesbosch.

5 Bestaand beleidskader

Deze beheersverordening vervangt het bestemmingsplan Laagraven uit de jaren 80.

6 Voorgestelde oplossing

De bestaande planologische situatie vastleggen in de Beheersverordening.

7 Alternatieven

Een bestemmingsplan vaststellen als er een haalbaar plan bestaat. In de tussentijd is leges innen niet mogelijk.

8 Financiële aspecten

Niet van toepassing.

9 Communicatie aspecten

1. Na vaststelling van de beheersverordening vindt publicatie plaats in de Molenkruier, de Staatscourant en via elektronische weg.
2. Voorgesteld wordt de indieners van een reactie op de conceptverordening met bijgevoegde brief en de reactienota te informeren.

10 Juridische aspecten

Op grond van artikel 3.8, derde lid, jo. H3A van de Wet ruimtelijke ordening moet bekendmaking van de beheersverordening binnen 2 weken na de vaststelling plaats vinden. De vastgestelde beheersverordening ligt vervolgens 6 weken ter inzage.

11 Risico's

n.v.t.

12 Bijlagen

- Beheersverordening Liesbosch 2013
- Reactienota Beheersverordening Liesbosch 2013
- conceptbrief indieners reactie

burgemeester en wethouders,

drs. P.C.M. van Elteren
secretaris

F.T.J.M. Backhuijs
burgemeester



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nieuwegein;

overwegende dat van 21 januari tot en met 10 februari 2013 betrokkenen een reactie hebben kunnen geven op de concept Beheersverordening;

dat van de mogelijkheid om te reageren gebruik is gemaakt door:

1. provincie Utrecht
2. het Waterschap HDSR
3. de Vereniging van Eigenaren Laagraven
4. de Vereniging van Eigenaren Liebosch Zuid
5. de Vereniging van Eigenaren Liesbosch Noord
6. de Veiligheidsregio Utrecht (VRU)
7. Hornbach
8. Volker Wessels
9. Makro Nederland
10. Van Hees
11. Ekris

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2013;

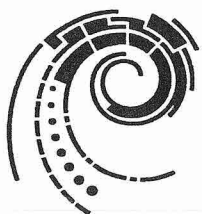
besluit:

1. De Beheersverordening 'Liesbosch 2013' en de 'Reactienota Beheersverordening De Liesbosch 2013' vaststellen.
2. De indieners van een reactie op het concept met bijgevoegde brief en een kopie van de Reactienota op de hoogte brengen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 mei 2013.

de griffier,

de voorzitter,



Afzender Ron van Schaik

Telefoon 030 607 14 33

E-mail r.vanschaik@nieuwegein.nl

**Reactienota
Beheersverordening
De Liesbosch 2013**

Datum 26 februari 2013

Kenmerk

Onderwerp Reacties
Beheersverordening
De Liesbosch 2013

Dit is een reactienota op de concept Beheersverordening De Liesbosch 2013.

Betrokken partijen hebben van *21 januari tot en met 10 februari 2013* de gelegenheid gekregen een reactie in te dienen op de concept Beheersverordening.

Er zijn reacties ingediend door de provincie Utrecht, het Waterschap HDSR, de Vereniging van Eigenaar (VVE) Laagraven, VVE Liebosch Zuid, VVE Liesbosch Noord, Veiligheidsregio Utrecht (VRU), de bedrijven Hornbach, Volker Wessels, Makro Nederland, Van Hees en Ekris;

Hieronder zijn de reacties (samengevat) weergegeven en wordt aangegeven hoe met deze reacties is omgegaan.

	Reactie	Beantwoording Nieuwegein
1.	Provincie Utrecht	
1.1	Geen opmerkingen	nvt
2.	Waterschap HDSR	
2.1	Positief advies na aanpassingen opmerkingen	Zie reactie 2.2. t/m 2.6
2.2	Overige waterstaatskeringen graag overnemen op plankaart	De waterstaatskeringen zijn opgenomen op de plankaart.
2.3	Breedte beschermingszone Amsterdam Rijnkanaal graag afstemmen met Rijkswaterstaat	Rijkswaterstaat is akkoord met de beschermingszone.
2.4	Hoofdwatergangen graag bestemmen als water met een beschermingszone van 5 meter	De hoofdwatergangen en de beschermingszone zijn opgenomen op de plankaart.
2.5	Diverse tekstuele toevoegingen in de toelichting: "In het plangebied liggen langs de Ravenswade en de Ravenseweg	Tekstvoorstellen zijn overgenomen

	primaire watergangen. Bij primaire watergangen is een beschermingszone van 5 meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang, van toepassing. Binnen deze zone is de Keur van het waterschap van toepassing." "Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, dienen geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) te worden toegepast voor dak, dakgoot en regenpijp indien hemelwater vanaf deze oppervlakken (in)direct wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater."	
2.6	Samenvatting beleidskader water als bijlage opnemen	Samenvatting is opgenomen als bijlage
3.	VVE Laagraven	
	De Beheersverordening biedt mogelijkheden om zekere vormen van grootschalige detailhandel mogelijk te maken , maar beperkt die toch zeer. In het belang van onze leden , die allemaal over betrekkelijk kleine bedrijfsruimtes, variërend van 300 tot 1200 meter, beschikken zouden wij er sterk op willen aandringen in deze panden de mogelijkheid van detailhandels-activiteiten iets te willen uitbreiden. De huidige economische veranderingen zouden makkelijk kunnen leiden tot een verandering in bedrijfsvoering, die verkoop aan particulieren noodzakelijk maken. Die mogelijkheid sluit U uit en dat is niet goed. De beperking, die U oplegt is te groot en stelt ons achter bij reeds op het industrieterrein gevestigde ondernemingen. Het beperkt ook de waarde van het onroerend goed, dat toch al zo onder druk staat.	Wij begrijpen dat u voor uw leden zoveel mogelijk vrijheid wil om bedrijfsmatige activiteiten te kunnen ontplooien, zeker in deze economische tijd. Wij hechten echter aan de detailhandelstructuur zoals die zorgvuldig is opgebouwd in Nieuwegein. Verruiming van de detailhandlesregels voor bedrijfsterreinen zou deze structuur in gevaar brengen zowel in ruimtelijke zin als in financiële zin voor eigenaar en huurders van bestaande winkelpanden. Alleen voor detailhandel dat naar aarde niet goed past in een winkelcetrum maken we al jaren een uitzondering die we ook in de beheersverordening doorzetten. Deze uitzondering geldt voor de bedrijventerreinen Liesbosch en Laagraven van de beheersverordening. De limitatieve lijst ziet op de branches auto's, boten, motoren, caravans, wonen, bouwmarkten en tuincentra en keukens en sanitair. Daarnaast geldt voor de Liesbosch nog wel specifiek dat voor extra verkeersbewegingen pas een vrijstelling wordt verleend als er ook bijpassende verkeersoplossingen zijn.
4.	VVE Liesbosch Zuid	
	Uit oogpunt van archeologie wordt aangegeven dat er onderzoek gedaan moet worden bij ingrepen dieper dan 30 cm. Omdat voor een gedeelte geldt dat dit een gedempte haven is, wordt verzocht hier de onderzoekplicht pas bij 3 meter van toepassing te verklaren	Dit verzoek wordt overgenomen.
	Van Vliet heeft geen ammoniakinstallatie.	Tekst wordt hieraan aangepast.
	Graag opnemen invloedsfeer gasleiding waarbinnen geen ontwikkelingen mogelijk zijn van 5 meter aan weerszijden van de gasleiding.	Met de dubbelbestemming "Leiding – Gas" dat geldt naast de bestemming "Bedrijventerrein" is dit al op de plankaart en voorschriften geregeld.
	Goothoogte en nokhoogte graag aanpassen aan bestaande hoogte gebouwen.	De goot- en bouwhoogte zijn conform het vigerend bestemmingsplan overgenomen. Eventuele hogere bebouwing die via

		vrijstellingen of ontheffingen zijn gebouwd, zijn via een aparte regeling in de verordening mogelijk gemaakt. Deze zijn niet apart op de plankaart weergegeven.
5.	Veiligheidsregio Utrecht	
	Geen opmerkingen	nvt
6.	Hornbach	
	Voor een drive-in bouwmarkt van 2000 m2 heeft de gemeente een tijdelijke vrijstelling verleend tot 1 januari 2014. De rechter heeft deze vrijstelling vernietigd omdat de tijdelijkheid niet goed onderbouwd was. In de beheersverordening kan deze bestemming toch opgenomen worden omdat de gemeente het wel eens is met deze tijdelijke vrijstelling en de definitieve bestemming zou meenemen bij het bestemmingsplan dat voor 1 juli 2013 vastgesteld wordt. Er is voldoende aangetoond dat deze 2000 m2 geen extra verkeersbewegingen met zich meebrengt.	Uitgangspunt bij de beheersverordening is geweest om alleen bestaande situatie en afgegeven planologische rechten mee te nemen. In een paraleltraject van een nog op te stellen bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen meegenomen in overleg met de betreffende marktpartijen. Ten tijde van het verlenen van de tijdelijke vrijstelling zag het er naar uit dat de marktpartijen met een ontwikkelmogelijkheid nog voor 1 juli 2013 overeenstemming zouden verkrijgen. Inmiddels is dat niet haalbaar gebleken, maar ook is er nog geen concrete helderheid over haalbare verkeersoplossingen. Daarom heeft de gemeente besloten eerst in te steken op het maken van een beheersverordening zodat er een geldende regeling is voor de bestaande situatie en is aangegeven dat de gemeente tevens mee wil werken aan een bestemmingsplan samen met marktpartijen. Sinds het verlenen van de tijdelijke vrijstelling is bovendien in diverse gesprekken met Hornbach gebleken dat door gewijzigde inzichten van het hoofdconcern en de economische crisissituatie de gewenste plannen steeds wisselen. Tenslotte is de tijdelijke vrijstelling door de rechter vernietigd.
	De revitalisering bedrijventerrein en mobiliteitsproblemen. De komende planperiode moet de gemeente zich nadrukkelijk richten op potentiële oplossingsrichtingen.	Zoals aangegeven is de gemeente bereid mee te werken aan een ontwikkelgericht bestemmingsplan voor de delen van het Liesboschterrein dat nog niet afgerond is.
	Hornbach en vergelijkbare bedrijven zou de hoofdbestemming Detailhandel moeten hebben.	Gekozen is om voor de beheersverordening uit te gaan van de vigerende regeling. Echter ter plaatse van de Hornbach is de huidige bestaande agrarische bestemming niet meer wenselijk en ook niet realistisch omdat er een vrijstelling voor een bouwmarkt is gegeven. Daarom is op deze locatie gekozen om de bedrijfsbestemming van de rest van het bedrijventerrein over te nemen. Voor het gehele gebied geldt de hoofdbestemming Bedrijventerrein. Alleen met een vrijstelling kan het college overeenkomstig het detailhandelsbeleid enkele vormen van zogenaamde perifere detailhandel toestaan. Met de afgegeven vrijstelling kunt u uw bouwmarkt blijven voortzetten. In hoofdzaak blijft de Liesbosch voor ons een bedrijventerrein en niet primair een detailhandelsgebied.
	De verkoop van consumentenvuurwerk is onvoldoende in de regels neergelegd	De verkoop en opslag van vuurwerk is planologisch juridisch een regulier onderdeel

		van een bedrijventerreinbestemming. In de beheersverordening is daarom als standaard uitgangspunt opgenomen dat de opslag van vuurwerk van meer dan 10.000 kg niet is toegestaan. Opslag van meer dan 10.000 kg vuurwerk valt namelijk onder het vuurwerkbesluit, omdat voor de opslag van dergelijke hoeveelheden vuurwerk specifieke regels van toepassing zijn. Daarom is in deze beheersverordening gekozen om opslag van meer dan 10.000 kg vuurwerk niet toe te staan. Alleen bestaande rechten worden meegenomen.
7.	VolkerWessels	
	De gemeente kan geen beheersverordening vaststellen omdat er voldoende concrete ontwikkelplannen zijn. Met VolkerWessels is ook een intentieovereenkomst gesloten.	De gesloten intentieovereenkomst ziet op de haalbaarheidsfase. Onderzocht wordt wat nodig is om eventueel een ontwikkeling mogelijk te maken. Er zijn nog diverse grote onduidelijkheden in dat proces, vandaar dat wij van mening zijn dat er nog geen concrete ontwikkelplannen zijn. Deze onduidelijkheid ziet met namen op het programma (omvang en functie) en mobiliteit.
	De bestaande rechten van het voormalig veilingsterrein zijn niet opgenomen in de beheersverordening; er is een aanzienlijke beperking zelfs geregeld: - Archeologische voorwaarden - Indeling in milieucategorie 4.1 of 4.2 - Nieuwe PDV alleen met een omgevingsvergunning - Begripsbepaling van detailhandel dat niet mag is uitgebreid - Alleen een omgevingsvergunning als verkeerssituatie is opgelost - Valt in geluidszone industrie	In de verordening is de vigerende regeling uit het bestemmingsplan leidend geweest. Er zijn echter een aantal zaken die in het kader van een goede ruimtelijke ordening tegenwoordig wel moeten worden geregeld. - In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen er regels te worden gesteld aan de bescherming van mogelijke archeologische waarden in de grond - In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten bedrijventerreinen worden ingeschaald in milieucategorieën. Dit levert geen nieuwe belemmering op voor bestaande bedrijven, omdat in het kader van het milieuspoor bedrijven moeten voldoen aan het activiteitenbesluit. - In het vigerend bestemmingsplan was nieuwe PDV ook alleen na ontheffing toegestaan. Deze regeling is in de beheersverordening overgenomen. Het is niet wenselijk dat PDV bij recht is toegestaan op het bedrijventerrein. - Er is geen sprake van verandering van het begrip detailhandel. Het begrip detailhandel is in lijn met het vigerend bestemmingsplan, de detailhandelsnota en de provinciale regels. - Dit betreft het overnemen van een voorwaarde die juridisch is vastgelegd bij de twee gevoerde artikel 19 procedures op het terrein voor bedrijfsgebouwen. Deze voorwaarde is bekend. - In de huidige situatie is er ter plaatse ook sprake van een geluidszone. Dit

	- Bedrijfsgebonden kantoren zijn aan een maximum verbonden - Een deel van het terrein is aangewezen als veiligheidszone bevi	heeft geen gevolgen voor de bedrijfsvoering, aangezien bedrijven niet worden aangemerkt als geluidsgevoelige functies. - Dit is in het kader van de provinciale ruimtelijke verordening verplicht. - In het kader van het wettelijke regeling Besluit Externe veiligheid voor Inrichtingen (bevi) is het niet toegestaan om binnen de veiligheidszone kwetsbare objecten te realiseren. Dit is door middel van deze aanduiding geregeld. Als kwetsbare objecten zijn onder andere kantoren met een vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² geschaard. Deze zijn ter plaatse dan ook niet toegestaan.
	Niet alle verleende vrijstellingen (sport en outdoor) zijn overgenomen in de verordening	De beheersverordening regelt met artikel 3 alle verleende vrijstellingen.
8.	Makro Nederland	
	In de Staat van Inrichtingen zou Makro als zelfbedieningsgroothandel met een pasjessysteem aangeduid moeten zijn	Een zelfbedieningsgroothandel met pasjessysteem past binnen de 'Overige Groothandels'. Het gebruik van een pasjessysteem of zelfbedieningsgroothandel is geen ruimtelijk relevant onderscheid ten opzichte van een groothandel.
9.	VVE Liesbosch Noord	
	2.3 Laatste regel; de penitenciaire inrichting is gevestigd aan De Liesbosch.	Aangepast
	Bijlage 1 defensieleiding p20. Kantoorgebouw Ballast Nedam wijzigen in kantoor Ordina	Aangepast
	Tekening Het meest zuidelijk kantoor (van Ballast Nedam) heeft ook een L vorm (in het cirkeltje al dun aangegeven).	Aangepast
	Tussen het 2 ^e en 3 ^e kantoor van Ballast Nedam is ook een loopbrug aanwezig.	Aangepast
	Inhoud tekst: 2.2 ruimtelijk hoofdstructuur en 5.2 verkeer wordt niet de ontsluiting via de Liesboschbrug benoemd	Aangepast
	4.4.2. De Ravensewetering is niet benoemd als hoofdwaterloop. Klopt dat?	Aangepast
	Inhoud tekening: Het bebouwingsvlak van de "autodealers" (rechts van de kantoor bestemming) in oostelijke richting vergroten (conform oude bestemmingsplan).	Aangepast
10.	Van Hees	
	De inspraakverordening is niet gevolgd en dat had wel moeten.	De beheersverordening voorziet in een tijdelijke regeling voor het beheer van het plangebied voor de tijd tot de ontwikkelingen

		op het terrein duidelijk zijn en een bestemmingsplan zal worden opgesteld. Omdat ter plaatse geen nieuwe beleidsontwikkelingen zijn voorzien, er komt geen nieuw bouwrecht, is het voeren van een inspraaktraject overeenkomstig de inspraakverordening niet nodig. Wel zijn de diverse actoren in het plangebied en de overlegpartners in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op de verordening.
	De aangevraagde wabovergunning die volgens het huidige Bestemmingsplan wel verleend kan worden, kan dat volgens de Beheersverordening niet.	De planologische mogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan zijn daar waar mogelijk overgenomen in de Beheersverordening. In dit geval wordt het bouwplan ook in de beheersverordening mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn legaal gebruik en bouwwerken die niet passend zijn in de regels maar waarvoor al wel vergunning is verleend, in de bijlage bij de verordening geregeld via artikel 3 van de verordening.
	De reactietermijn sloot 8 februari terwijl in de aanbiedingsbrief staat tot 20 februari 2013. Deze brief is ontvankelijk.	Deze brief is als ontvankelijk beschouwd en meegenomen in de afweging bij de vaststelling van de beheersverordening. De aanbiedingsbrief en de termijnstelling zijn overigens van de vereniging van eigenaren geweest en niet van de gemeente.
11	Ekris	
	Geen opmerkingen	nvt