

Reg. nr.: Z-14-07353 /INT-15-05206



De raad van de gemeente Lingewaal;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 april 2015;

overwegende dat het wenselijk is om voor het bestemmingsplan dat geldt voor het bedrijventerrein "De Oven" te Asperen een beheersverordening vast te stellen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. vast te stellen de Beheersverordening bedrijventerrein "De Oven" met planidentificatienummer NL.IMRO.0733.BvOven-VA01.

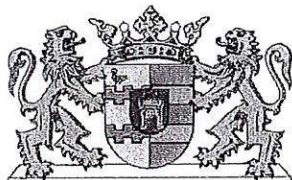
Aldus vastgesteld door de raad van Lingewaal,
in zijn openbare vergadering van 21 mei 2015,

De griffier,

H. H. Dame

De voorzitter,

L.H.M. van Ruijven-van Leeuwen



Gemeente Lingewaal

Raad van : 21 mei 2015
Agendapunt : 10
Reg. nr. : Z-14-07353/ INT-15-05198



Adviesnota

Onderwerp

Bedrijventerrein "De Oven" te Asperen.

Inleiding

1.1. Besluit van 17 april 2014.

Op 17 april 2014 heeft uw raad besloten:

1. geen verder vervolg te geven aan het haalbaarheidsonderzoek voor de beoogde gehele transformatie van bedrijventerrein "De Oven" naar woongebied;
2. een voorbereidingsbesluit te nemen als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het plangebied "De Oven" zoals aangegeven op de bij dit besluit als zodanig gewaarmerkte plattegrondtekening;
3. te bepalen dat het besluit onder 2. in werking treedt op de dag van openbare kennisgeving hiervan in de Staatscourant.
4. een krediet beschikbaar te stellen ten bedrage van € 50.000,-- voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor "De Oven" en de financiële gevolgen daarvan mee te nemen in de voorjaarsnota.

1.2. Startnotitie 26 juni 2014.

Op 26 juni 2014 heeft u de startnotitie voor de actualisering van het bestemmingsplan "De Oven" vastgesteld. Hierin is een aantal uitgangspunten vermeld. Te noemen zijn:

- het onderzoek naar de haalbaarheid van een tweede ontsluiting van het bedrijventerrein;
- het terugbrengen van de bouwmogelijkheden;
- het terugbrengen van de milieucategorieën van de betrokken bedrijven op "De Oven".

1.3. Uitgevoerd onderzoek.

Ter uitvoering van dit raadsbesluit zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- een quick scan naar de haalbaarheid van de tweede ontsluitingsweg vanuit het perspectief van de Natuurbeschermingswet;
- een kostenberekening, opgesteld door een civieltechnisch bureau;
- een planschade-advies naar de eventuele schade als gevolg van het terugbrengen van de milieucategorieën.

1.4. Tussentijdse terugkoppeling.

De uitslag van de ingestelde onderzoeken is op 14 oktober jl. met u in een vertrouwelijke bijeenkomst besproken. Tijdens deze bijeenkomst is informatie gegeven over de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg in relatie tot de mogelijke strijd met de Natuurbeschermingswet en over de hoge kosten ervan.

1.5. Pas op de plaats: verplaatsing Hermeta nader onderzoeken.

Het bedrijf Hermeta heeft aangekondigd te willen verhuizen naar het te ontwikkelen bedrijventerrein "Zeiving Noord-West". De Provincie Gelderland heeft hiervan met belangstelling kennis genomen en heeft tevens de nodige medewerking toegezegd om naar mogelijkheden te zoeken om dit mogelijk te maken. Om tot een goede afweging te kunnen komen, dienden nadere onderzoeken te worden uitgevoerd. Daardoor is de afronding van de planning van het project "De Oven", zoals in de startnotitie is opgenomen, vertraagd.

Samenvatting

Nu het onderzoek is uitgevoerd zoals in de bovenvermelde startnotitie is aangegeven, maar ook een tussenstap is gemaakt door alsnog te onderzoeken of de verplaatsing van Hermeta zou kunnen zorgen voor een gedeeltelijke transformatie, doen wij u thans voorstellen voor een gewijzigde aanpak van het project.

Gevraagde beslissing

1. vast te stellen de Beheersverordening bedrijventerrein "De Oven" met planidentificatienummer NL.IMRO.0733.BvOven-VA01.

Beoogd effect

Het voortzetten van de huidige bestemmingsplansituatie op basis van het meest pragmatische wettelijke instrument.

Argumenten

- 1.1. *Uit het nadere onderzoek naar de mogelijkheden van een nieuwe ontsluitingsweg, is gebleken dat een nieuwe ontsluitingsweg financieel, technisch en juridisch niet haalbaar is.*

Door het bureau Waterpas uit Rotterdam is een civieltechnisch onderzoek gedaan naar de kosten van de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg in westelijke richting tussen het bedrijventerrein "De Oven" en de Leerdamseweg. Uit dit onderzoek is gebleken dat twee alternatieven hiervoor kunnen worden aangewezen. Het betreft een mogelijkheid van een verbinding over het perceel van het Waterschap Rivierenland en een doorsteek over de eigendommen van het bedrijf Van der Stroom. In beide gevallen bedragen de kosten van aanleg minimaal € 2,3 miljoen. Daarbij moeten de kosten van verwerving van de ondergrond nog worden opgeteld.

Door het bureau RHO is een quick scan uitgevoerd naar de vraag of de geldende Natuurbeschermingswet de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg mogelijk maakt. Uit de opgestelde rapportage blijkt dat de aanleg van de nieuwe weg inhoudelijk en procedureel moeilijk zal zijn te verwezenlijken. Op grond van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet dient een passende beoordeling en op grond van de Wet milieubeheer een milieueffectrapportage te worden opgesteld. Het lijkt erop dat de aanleg van de ontsluitingsweg significante effecten zal hebben voor de aanwezige soorten in het desbetreffende Natura 2000 gebied. In dat geval is de weg alleen mogelijk als wordt voldaan aan zogenaamde ADC-criteria. Er moeten geen Alternatieven zijn, er moet sprake zijn van een Dringende reden van openbaar belang en er dienen Compenserende maatregelen te worden getroffen. Hoewel aangetoond kan worden dat geen alternatieven aanwezig zijn en ook elders kan worden gecompenseerd, twijfelt RHO eraan of de noodzaak van de aanleg van een weg, hoe begrijpelijk ook, wel kan voldoen aan het zeer stringente criterium van dringend openbaar belang in de Natuurbeschermingswet.

Het aansluiten van een nieuwe ontsluitingsweg op de Leerdamseweg zal waarschijnlijk tot grote weerstand leiden bij de aanwonenden aan de Leerdamseweg. Het gevolg zou kunnen zijn dat de waarde van hun woningen daalt, waarschijnlijk als gevolg van een bestemmingsplanwijziging die een nieuwe weg mogelijk maakt.

De ontsluitingsweg zal noodzakelijkerwijs een deel van de ter plaatse beschermde archeologische waarden bedreigen als gevolg waarvan extra kostenverhogende maatregelen dienen te worden genomen, danwel het tracé voor een deel niet kan worden aangelegd.

Tenslotte leidt aansluiting van een nieuwe ontsluitingsweg op de Leerdamseweg verkeerskundig tot nieuwe problemen op het kruisingsvlak met de Nieuwstraat / Heukelumseweg.

- 1.2. *Het zonder meer omlaag brengen van de toegestane milieucategorie van de bedrijven leidt tot inbreuk op de thans bestaande rechten.*

Onderzocht is of de voorgestelde maatregel in de startnotitie waarbij de milieucategorie van bedrijven boven milieucategorie 2 omlaag wordt gebracht, bijvoorbeeld door middel van een maatbestemming, leidt tot inbreuk op bestaande rechten. Dat is het geval en zal leiden tot bezwaren van de desbetreffende bedrijven. Anderzijds is een dergelijke maatregel anno 2015 wel gewenst vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Bij de opstelling van een nieuw bestemmingsplan zal per bedrijf moeten worden gekeken wat de gevolgen zijn van het opnemen van een maatbestemming. Daarbij zal nadrukkelijk de afweging dienen te worden gemaakt tussen de effectiviteit van een maatbestemming en de mogelijkheden van een structurele verbetering van de thans bestaande situatie. .

1.3. Alleen de verplaatsing van het bedrijf Hermeta leidt niet tot de gewenste structurele verbetering van het gebied.

Hermeta is een belangrijk bedrijf voor onze gemeente. De directie van Hermeta heeft de wens te kennen gegeven te willen verplaatsen naar het bedrijventerrein "Zeiving Noord-West". Om tot verplaatsing te komen is het mogelijk op basis van de huidige provinciale regelingen een provinciale bijdrage te verstrekken van € 500.000,--. Nader overleg met dit bedrijf heeft uitgewezen dat een dergelijke bijdrage onvoldoende is om tot verplaatsing te komen. Alleen verplaatsing van Hermeta zonder dat er een perspectief wordt geboden op structurele verbetering van het bedrijventerrein als geheel, bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie, leidt niet tot een hogere bijdrage. Mede om die reden heeft met het bedrijf, alsmede met een aantal andere grondeigenaren en bouwbedrijf Van Arnhem, nader overleg plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat een gedeeltelijke transformatie, waarbij 2,3 hectare langs de Linge wordt omgezet naar woningbouw en de activiteiten van de bedrijven op dit gedeelte worden verplaatst naar het perceel van Hermeta, het meest kansrijke perspectief biedt. Daarvoor is wel voorwaarde dat een goede zonering wordt bereikt tussen de aanwezige bedrijvigheid en de nieuwe woningbouw. Uit de gesprekken is bovendien gebleken dat sprake is van een aanzienlijk exploitatietekort waarbij geldt dat alle partijen samen zich maximaal moeten inspannen om dat tekort omlaag te brengen, zodat een haalbare optie kan worden bereikt.

Verder is de herbestemming van een deel van het terrein tot woningbouw, ook om een andere reden, niet zonder risico. Op grond van de ladder duurzame verstedelijking dient de woningbouw te voorzien in een actuele regionale behoefte. De behoefte aan minimaal 62 woningen zoals thans is onderzocht, is niet zonder meer aanwezig in onze gemeente. Daarnaast zullen daarover afspraken moeten worden gemaakt in de regio. Het omvormen van een deel van het bedrijfsterrein naar een andere functie blijft, gelet op de thans bestaande situatie, een positieve ontwikkeling. Het versterken van de natuurwaarde ter plaatse door delen van het gebied toe te voegen aan het Natura 2000-gebied rondom het bedrijventerrein, verdient een nader onderzoek. Ook aspecten als duurzame energie en andere alternatieve inkomstenbronnen kunnen hierin worden betrokken.

In breder perspectief bezien kan de locatie ook een belangrijke functie vervullen in het benutten van de potenties van onze gemeente als groene poort en bevordering van natuur en recreatie. Hoewel de kostendragers dan minder voor de hand liggen, kan een overheidsbijdrage leiden tot een structureel betere situatie voor omwonenden in het bijzonder en de gemeente in haar geheel.

1.4. Het vaststellen van een beheersverordening is in de thans aanwezige situatie de meest pragmatische en hierdoor beste optie.

Zoals hiervoor is aangegeven, is het handhaven van de huidige situatie vanwege de slechte ontsluiting en de te hoge milieucategorieën van de aanwezige bedrijven, niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening anno 2015. Van de andere kant is sprake van verkregen rechten die niet zonder meer ongedaan kunnen worden gemaakt. Het belangrijkste is echter dat een structurele oplossing kan worden bereikt. Dat kan alleen maar in de vorm van transformatie van het bedrijventerrein. Gehele transformatie is vanwege de kosten daarvan en het gebrek aan bereidheid van de provinciale overheid om substantieel daarin bij te dragen niet mogelijk gebleken. Het is de moeite waard om gedeeltelijke transformatie alsnog te onderzoeken.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat een bestemmingsplan iedere 10 jaar moet worden herzien. Sinds 2008 verbindt de Wet ruimtelijke ordening een sanctie aan deze verplichting. Deze komt erop neer dat, wanneer de gemeenteraad niet heeft voldaan aan de herzieningsplicht, geen leges kunnen worden gevraagd voor de behandeling van aanvragen om omgevingsvergunning. Deze situatie doet zich thans reeds voor en is uiteraard ongewenst. De Wro biedt als alternatief de mogelijkheid om in gebieden waarin geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, een zogenaamde beheersverordening vast te stellen. In die beheersverordening worden de bestaande rechten in de geldende bestemmingsplannen voortgezet. Nadat de beheersverordening is vastgesteld, kunnen weer leges worden gevraagd voor te verlenen omgevingsvergunningen. Het vaststellen van een dergelijke beheersverordening is mogelijk zonder zienswijzenprocedure en zonder beroepsprocedure. Het vaststellen van een dergelijke verordening kan ook plaatsvinden met minimale kosten.

Het onderzoek naar gedeeltelijke transformatie zal in de tussentijd worden voortgezet omdat die optie, alles afwegende, de meest aantrekkelijke is. Naast de optie van woningbouw willen wij ook de omzetting naar natuur in breder perspectief en bevordering naar natuur en recreatie hierin, onderzoeken.

Op dit moment zijn de voornaamste grondeigenaren (bedrijf Hermeta en dhr. M. Brouwer) bereid om mee te werken aan transformatie naar woningbouw, zij het dat met de inzet van alle partijen de haalbaarheid daarvan mogelijk moet worden gemaakt. Om dat proces niet te frustreren, is het daarom gewenst de thans bestaande situatie nog enige tijd te continueren door middel van vaststelling van een beheersverordening.

1.5. Het nemen van maatregelen om de dagelijkse overlast te verminderen, is dringend gewenst.

Naar aanleiding van uw besluit om de startnotitie vast te stellen, zijn twee klankbordgroepen samengesteld, namelijk een klankbordgroep bestaande uit omwonenden en een klankbordgroep, bestaande uit ondernemers. Beide klankbordgroepen zijn van mening dat thans maatregelen moeten worden genomen om aan de ergste overlast een einde te maken. Deze maatregelen moeten worden omgezet in concrete acties op de korte termijn omdat de thans bestaande situatie vanuit functionaliteit en uiterlijk aanzien, maar ook op het gebied van overtreding van wettelijke regels, onaanvaardbaar is.

Gedurende een groot aantal jaren is het onderhoud op het bedrijventerrein uitgesteld in afwachting van een herontwikkeling daarvan. Daarnaast is de overlast van vrachtverkeer in de Nieuwstraat en de Achterstraat de bewoners al jaren een doorn in het oog. Maatregelen in de vorm van herinrichting, drempels zijn allemaal onderzocht en hebben zonder uitzondering naast beoogde (deel-)oplossingen ook nadelen.

Tijdens het laatste overleg met beide klankbordgroepen is geconstateerd dat thans de tijd rijp is om te gaan investeren in maatregelen op het bedrijventerrein en daarbuiten om tot concrete actie over te gaan, nu vast staat dat het bedrijventerrein in de huidige vorm niet op korte termijn zal zijn verplaatst. Hoewel een gedeeltelijke transformatie wordt onderzocht, zal het concreet implementeren daarvan nog wel minimaal drie jaar op zich laten wachten. Een dergelijk termijn is te lang om maatregelen uit te stellen.

Om die reden wordt thans voorgesteld in de perspectiefnota een budget op te nemen om op het bedrijventerrein maar ook daarbuiten infrastructurele en verkeerstechnische maatregelen te nemen. In het kader van uw besluit omtrent de perspectiefnota kan dit budget dan als afweegbaar ten opzichte van andere prioriteiten worden opgenomen.

Kanttekeningen

1.1. De beperkte gemeentelijke financiële middelen zijn ontoereikend om (gedeeltelijke) transformatie van "De Oven" mogelijk te maken.

Het gedeeltelijk transformeren van "De Oven" wordt thans nader onderzocht. In alle gevallen is sprake van een substantieel tekort. De financiële middelen van onze gemeente laten niet toe dat hiervoor een hoge bijdrage beschikbaar wordt gesteld. De gedeeltelijke transformatie dient dan ook plaats te vinden zonder bijdrage van onze gemeente. Gedeeltelijke transformatie naar een andere functie zal een aanzienlijke overheidsbijdrage vergen.

1.2. De problematiek van de onaanvaardbare ontsluiting van het bedrijventerrein is met de middelen die de gemeente op grond van wetgeving maar ook in financiële zin ter beschikking staan, niet oplosbaar.

Ondanks deze constatering wordt thans een maximale inspanning gedaan door de marktpartijen om toch tot een structurele verbetering te komen. Deze inspanning wordt in personele zin geleverd met ondersteuning van adviseurs met technische, financiële en juridische kennis. Uiteraard wordt ook het noodzakelijk overleg met de provinciale overheid gevoerd. In de tussentijd willen wij ook het omzetten naar andere functies en de financiële consequenties die dat heeft, nader onderzoeken.

Aanpak / Uitvoering

Na vaststelling van uw besluit wordt de beheersverordening openbaar bekend gemaakt. Daarna is deze beheersverordening het wettelijke kader voor het toetsen van aanvragen om omgevingsvergunning en voor het toegestane gebruik.

Opheffing huidige klankbordgroepen.

Bij de vaststelling van de voorgestelde beheersverordening worden de bestaande klankbordgroepen van de ondernemers en de omwonenden opgeheven omdat sprake is van een nieuwe fase waarbij een nieuwe breder samengestelde klankbordgroep kan worden ingesteld.

De suggesties van de gehouden gezamenlijke bijeenkomst van de klankbordgroepen, gehouden op 9 april 2015, worden meegewogen en zo mogelijk meegenomen in de mogelijke infrastructurele en civieltechnische maatregelen voor "De Oven".

Communicatie

Over dit voorstel heeft recent nader overleg plaatsgevonden met de klankbordgroepen. Het advies van de klankbordgroepen ligt voor u ter inzage.

Participatie

Trede 1, informeren.

Financiën

Bij de vaststelling van het plan van aanpak voor actualisering van het onderhavige bestemmingsplan op 17 april 2014 is aangegeven dat een totaalbedrag van € 50.000,-- hiervoor beschikbaar is. Dit bedrag is verwerkt in de jaarrekening 2014. Hiervan resteert nog € 15.000,--.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn inmiddels door het stedenbouwkundig bureau, alsmede door enkele andere bureaus, kosten gemaakt. Deze kosten zijn lager dan begroot. Wij hebben het beschikbare restbudget ingezet voor vaststelling van de beheersverordening en de begeleiding van de acties van de marktpartijen, alsmede de mogelijkheden van transformatie naar natuur en duurzame energie, om tot gedeeltelijke transformatie te komen. Het nog resterende bedrag wordt aangewend voor het verdere onderzoek.

Bijlagen

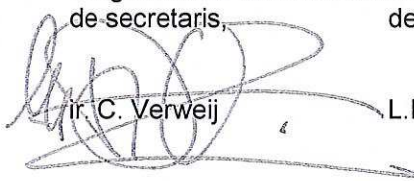
- conceptraadsbesluit.

Ter inzage

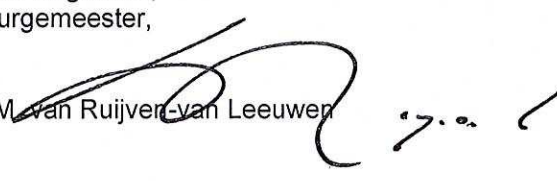
- advies klankbordgroepen;
- conceptbeheersverordening bedrijventerrein "De Oven" te Asperen.

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken zijn voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Lingewaal,
de secretaris, de burgemeester,



Ir. C. Verweij



L.H.M. van Ruijven-van Leeuwen