



gemeente **Oosterhout**



NOTA VOOR DE RAAD

*Ablus besloten, met tegen de stem
van GL-CDA-GeBe. D66*

J. 16/9/2014

Datum: 22 augustus 2014	Nummer raadsnota: BI.0140376
Onderwerp: Bestemmingsplan bedrijventerrein Weststad - Statendam, herziening I (2014)	

Portefeuillehouder: Willemsen	Bijlagen: 1. Reactienota zienswijzen	Ter inzage: 1. Ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Weststad - Statendam, herziening I (2014)"; 2. Ingediende zienswijzen;
---	--	--

Voorstel:

1. Ingediende zienswijzen ongegrond verklaren conform gestelde in reactienota zienswijzen;
2. Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Weststad-Statendam, herziening I (2014)" vaststellen.

Samenvatting

Op 23 oktober 2012 heeft uw raad het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Weststad - Statendam" vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, onder meer tegen de gelegde dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" voor meerdere bedrijfsterreinen binnen dit bestemmingsplan. Nu deze beroepen op onderdelen gegrond zijn verklaard, heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak deze dubbelbestemming voor percelen op het bedrijventerrein Statendam vernietigd en uw raad opgedragen binnen 6 maanden een nieuw besluit te nemen over die vernietigde onderdelen van het bestemmingsplan, een en ander met inachtneming van die uitspraak van de Raad van State. Overigens trof de Raad van State gelijktijdig de voorlopige voorziening, dat die dubbelbestemming, ondanks de vernietiging, zijn gelding blijft behouden tot de inwerkingtreding van dat nieuwe bestemmingsplan.

Met de nu voorgestelde vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Weststad - Statendam, herziening 1 (2014)" wordt voldaan aan deze uitspraak. In deze herziening wordt de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" gehandhaafd, maar de regeling aanzienlijk versoepeld. Gebleken is, dat de gronden op het bedrijventerrein Statendam in het verleden aanzienlijk zijn opgehoogd, reden waarom het door de eigenaar moeten uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek in deze geroerde gronden (tot een diepte van 2,5 meter) niet wenselijk wordt geacht.

Wat willen we bereiken?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak. Ook wordt voor de ondernemers op dit bedrijventerrein de regeling van de dubbelbestemming "Waarde - archeologie" minder strikt en leidt dit tot minder kosten en minder proceduuretijd voor die ondernemers.

Wat gaan we daarvoor doen?

Regeling bescherming archeologie in vernietigde bestemmingsplan:

In het op 23 oktober 2012 door u vastgestelde bestemmingsplan was bepaald, dat op grote delen van de bedrijfsgronden op de bedrijventerreinen Weststad (noordelijk deel) en Statendam een

dubbelbestemming "Waarde – archeologie" geldt. Deze dubbelbestemming was gelegd als uitvloeisel van eerder door uw raad in de Erfgoedkaart vastgesteld beleid, waarin deze bedrijfspcelen waren aangeduid als gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Op de pcelen met deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Van dit verbod kan via het indienen van een omgevingsvergunning worden afgeweken, indien is gebleken dat het oprichten van dat gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden. Dit laatste aspect moet worden aangetoond in een door de aanvrager te overleggen rapport.

Ook voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden, zoals grondbewerkingen dieper dan 0,5 meter (incl. woelen en draineren), het planten van diepwortelende bomen en het aanbrengen van ondergrondse leidingen, is een omgevingsvergunning vereist. Ook hierbij moet worden aangetoond, dat door dat gebruik van de gronden het archeologisch waardevol bodemarchief niet wordt aangetast. Hierbij kan ter onderbouwing hiervan, een archeologisch onderzoek worden verlangd.

Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van 2 oktober 2013:

Een aantal ondernemers op de beide bedrijventerreinen vond, dat deze regeling hen teveel beperkt in hun bedrijfsmatige mogelijkheden, omdat de hieraan verbonden voorwaarden tijdrovend en duur zijn. Hierbij is door de gemeente geen toereikend onderzoek gedaan en wordt de onderzoeksplicht ten onrechte bij de eigenaar gelegd. Bovendien hebben in het plangebied in het verleden reeds diverse (grond)werkzaamheden plaats gevonden, waardoor archeologische waarden ter plaatse niet aannemelijk zijn.

Uw raad had deze zienswijzen bij vaststelling van dat bestemmingsplan ongegrond verklaard, waarna deze bedrijven beroep hebben ingesteld bij de Raad van State.

In de uitspraak van 2 oktober 2013 constateert de Raad van State, dat de gelegde dubbelbestemming "Waarde – archeologie" enkel is gebaseerd op de vastgestelde Erfgoedkaart. Voordat dergelijke (dubbel)bestemmingen worden gelegd, rust volgens de Raad van State op het gemeentebestuur de plicht zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in een gebied, mede gezien het gegeven, dat de Monumentenwet de mogelijkheid biedt om de kosten van archeologisch (voor)onderzoek voor rekening te laten komen van de grondeigenaren. De financiële lasten voor derden moeten zoveel mogelijk voorzienbaar en vermijdbaar zijn. Niet had kunnen worden volstaan met een enkele verwijzing naar die Erfgoedkaart, maar had aanvullend onderzoek moeten worden uitgevoerd. Ook is de Erfgoedkaart niet gebaseerd op alle beschikbare, reeds uitgevoerde onderzoeken. Hieruit blijkt, dat voor het bedrijventerrein Statendam een ophoging heeft plaats gevonden, zodat het niet de verwachting is, dat zich in de ondergrond nog behoudenswaardige archeologische resten bevinden. De Raad van State is dan ook van oordeel, dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Vervolgens vindt vernietiging plaats van de dubbelbestemming "Waarde – archeologie" voor de in eigendom van de indieners van beroep zijnde pcelen Statendamweg 75, Havenweg 47, Havenweg 43 en Wilhelminakanaal – Oost 18 (allen gelegen op het bedrijventerrein Statendam). Opvallend hierbij is, dat deze vernietiging niet geldt voor de industriegronden van bedrijventerrein Weststad, waaraan aan delen daarvan eveneens die dubbelbestemming is toegekend, en waartegen ook de beroepen waren gericht.

Herziening 1 van het bestemmingsplan:

Ter voldoening aan de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het vereist, dat nu een herziening van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Weststad – Statendam" wordt vastgesteld. Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, betreft het grootste deel van het bedrijventerrein Statendam, gelegen ten westen van de Statendamweg en ten oosten van het Wilhelminakanaal en een deel van het gebied ten noorden van de Bovensteweg, alsmede een strook langs de A27 op Weststad 3 (ten zuiden van de Energieweg). Het voorziet in het toekennen van een nieuwe dubbelbestemming "Waarde-archeologie 1".

Gebleken is, dat de meeste gronden op de bedrijventerreinen Weststad en Statendam bij de aanleg ervan behoorlijk zijn opgehoogd (vanaf ongeveer 2 meter op het bedrijventerrein Statendam tot ruim 3 meter op het bedrijventerrein Weststad 2). Alleen het meest noordelijk gelegen bedrijventerrein Weststad 3 is niet opgehoogd. Vanwege deze ophoging bevinden zich zeker tot op 2 meter diepte van dat bedrijventerrein geen archeologisch resten. Gelet hierop is een versoepeling van de regeling

gewenst. In de herziening wordt nu in de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 1" geregeld, dat voor de vermelde percelen, waarop deze herziening betrekking heeft (dus niet voor Weststad 3), grondbewerkingen tot 2,50 (in plaats van de nu geëiste 0,50) meter diepte kunnen worden uitgevoerd, zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning vereist is.

De gronden, waarop deze herziening 1 van meervermeld bestemmingsplan, betrekking heeft, zijn nagenoeg volledig bebouwd of verhard. Het alsnog uitvoeren van nadere onderzoeken in de vorm van proefboringen, proefsleuven of anderszins, is in deze feitelijk aanwezige situatie niet mogelijk. Door het hanteren van een maat van 2,50 meter diepte zal de situatie zich niet snel voordoen, dat een archeologisch onderzoek zal moeten worden overgelegd. Pas bij nieuwbouw zal in verband met noodzakelijke heiwerkzaamheden een dergelijke diepte worden gehaald. Alle andere activiteiten zijn dan, zonder omgevingsvergunning in verband met archeologie, mogelijk. Met deze regeling worden de belangen van de bedrijven ter plaatse niet onnodig ingeperkt, zowel niet in tijd als geld.

Aangenomen motie archeologisch beleid:

Op 8 juli 2014 heeft uw raad bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" een motie over het archeologisch beleid met ruime meerderheid aangenomen. Geconstateerd werd, dat de vastgestelde regels voor de dubbelbestemming "Waarde – archeologie" erg streng zijn en onnodige beperkingen en kosten opleveren voor burgers en ondernemers in relatie tot het doel van die regels. In die motie verzoekt uw raad om te onderzoeken of het archeologisch beleid zodanig kan worden aangepast dat, afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde, een passende archeologische regeling wordt voorgesteld. Deze archeologische verwachtingswaarden dienen waar mogelijk te worden bijgesteld, zodat aangesloten wordt bij de te verwachten archeologische waarden, mede in relatie tot de versterking van de grond. Hierbij zouden de normen voor oppervlakte en diepte kunnen worden verruimd, zodat als er sprake is van één van de voorwaarden (zoals een beperkt oppervlak of er niet dieper gegraven wordt dan een bepaalde diepte, beide afhankelijk van de archeologische verwachting), geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Tenslotte wordt verzocht uw raad uiterlijk mei 2015 een voorstel te doen voor de herijking van het archeologisch beleid, zodat dit bij de actualisatie van bestemmingsplannen opgenomen kan worden.

Naar de door uw raad op 8 juli 2014 gevraagde beleidsaanpassing dient nog nader onderzoek plaats te vinden, waarna uw raad een besluit zal moeten nemen over dat (mogelijk) gewijzigde beleid. De vaststelling van deze herziening van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Weststad – Statendam" kan hierop niet wachten. Op basis van de uitspraak van de Raad van State dient deze herziening op korte termijn te zijn vastgesteld, omdat anders een aanzienlijke dwangsom aan degenen die beroep hebben ingesteld, verschuldigd zal zijn.

Gevoerde procedure:

Het ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Weststad – Statendam, herziening 1 (2014)" heeft met ingang van 6 juni 2014 voor de duur van 6 weken (tot en met 17 juli 2014) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van ter inzage legging zijn 2 zienswijzen bij uw raad ingediend. Deze zienswijzen komen er in grote lijnen op neer, dat de gemeente onterecht opnieuw deze dubbelbestemming heeft opgenomen en dat de betreffende bedrijven hierdoor worden beperkt in de gebruiksmogelijkheden van hun percelen.

In het bij dit raadsvoorstel gevoegde "Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Weststad – Statendam, herziening 1 (2014)" wordt gemotiveerd aangegeven, waarom deze dubbelbestemming wel terecht is opgenomen. Verder wordt gesteld, dat door de diepte van 2,50 meter, de bedrijven niet worden beperkt in hun gebruiksmogelijkheden. Voorgesteld wordt dan ook de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan vast te stellen.

Exploitatieplan:

Voor bestemmingsplannen, die onder de Wet ruimtelijke ordening in procedure worden gebracht, is het noodzakelijk om bij de vaststelling te bepalen of een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Dat is het geval als er in een plangebied gronden zijn gelegen van derden, die nog tot ontwikkeling kunnen worden gebracht en waarop door de gemeente te maken kosten kunnen worden verhaald. Aangezien in dit bestemmingsplan deze situatie zich niet voordoet, wordt voorgesteld te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Wat mag het kosten?

De kosten voor de vervaardiging van het bestemmingsplan, alsmede voor de te voeren planologische procedure, komen ten laste van het budget actualiseren / digitaliseren bestemmingsplannen.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

Omdat het gaat om een beperkte herziening van een eerder vastgesteld bestemmingsplan is direct gestart met de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Over een voorontwerp van dit plan is dan ook geen inspraak verleend. Vanwege de krappe tijdsplanning (deadline op basis van een uitspraak van de Raad van State) was een dergelijke uitgebreide procedure ook niet mogelijk.

Uitvoering

- a. Het besluit van uw raad zal, met de hierbij vastgestelde reactienota zienswijzen worden toegezonden aan de indieners van zienswijzen, met verwijzing naar de mogelijk te volgen rechtsgang;
- b. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Degene, die tijdig een zienswijze bij uw raad kenbaar heeft gemaakt, kan gedurende die termijn van ter visie legging beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit indienen. Ook kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat hij geen zienswijze bij uw raad naar voren heeft gebracht;
- c. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn behalve een beroepschrift ook nog een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Nummer: BI.0140376

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

bijeen in vergadering van 16 september 2014;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

gelezen het voorstel van het college van 22 augustus 2014;

overwegende, dat een beslissing moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Weststad – Statendam, herziening 1 (2014)";

dat het ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Weststad – Statendam, herziening 1 (2014)" op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor eenieder ter inzage heeft gelegen met ingang van 6 juni 2014, gedurende 6 weken;

dat van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen gebruik is gemaakt door 2 personen;

dat vooraleer over de vaststelling van het bestemmingsplan een beslissing kan worden genomen, een oordeel gevormd moet worden over de ingekomen zienswijzen;

dat beide ingekomen zienswijzen binnen de gestelde termijn van 6 weken zijn ingediend en derhalve ontvankelijk kunnen worden verklaard;

dat ten aanzien van de ingediende zienswijzen de "Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Weststad – Statendam, herziening 1 (2014)" is opgesteld, waarin per zienswijze een reactie is gegeven;

dat deze reactienota zienswijzen onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;

dat de beide ingediende zienswijzen ongegrond kunnen worden verklaard;

BESLUIT:

Raadsnota BI. 0140376 bestemmingsplan "Bedrijventerrein Weststad-Statendam, herziening I (2014)" vast te stellen, met dien verstande dat:

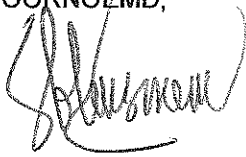
1. Artikel 2 Waarde – Archeologie 1 als volgt wordt gewijzigd:

"Voor de voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden gelden, behalve voor de daar op grond van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Weststad-Statendam" voorkomende bestemmingen, in navolging van de uitspraak van de Raad van State van 2 oktober 2013 over dit bestemmingsplan. Geen nadere gemeentelijke regels in aanvulling op de wettelijke regels van de Monumentenwet 1998 voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden."

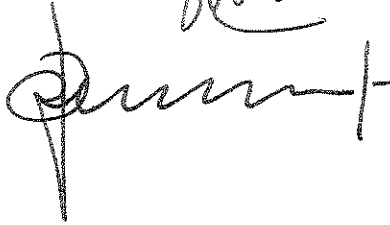
2. De toelichting van het bestemmingsplan overeenkomstig het besluit onder 1 wordt gewijzigd.
3. De Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Weststad – Statendam, herziening 1 (2014) wordt gewijzigd, waarbij de twee ingediende zienswijzen gegrond worden verklaard en de gemeentelijke reactie wordt aangepast in lijn van het besluit zoals verwoord onder sub 1.
4. De Erfgoedverordening Oosterhout 2012 en Erfgoedkaart Oosterhout aan te passen naar aanleiding van bovengenoemde besluiten.
5. Voor het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Weststad-Statendam, herziening I (2014)” geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 september 2014.

DE RAAD VOORNOEMD,



, voorzitter



, griffier



Amendement dubbelbestemming archeologie

Ondergetekenden, D.F.J. Melsen, W.P.J.M. Hoosemans en H.C. van Ginneken, raadsleden van de gemeente Oosterhout voor respectievelijk de fracties van VVD, Gemeentebelangen en GBV, dienen met verwijzing naar artikel 36 van het Reglement van orde voor de gemeente Oosterhout met betrekking tot raadsnota Bl. 0140376, 'Bestemmingsplan bedrijventerrein Weststad-Statendam, herziening I (2014)', van de gemeenteraadsvergadering van 16 september 2014 het volgende amendement in:

De raad van de gemeente Oosterhout in vergadering bijeen op 16 september 2014 en gehoord hebbende de beraadslagingen met betrekking tot raadsnota Bl. 0140376, 'Bestemmingsplan bedrijventerrein Weststad-Statendam, herziening I (2014)';

Overwegende dat:

- De Raad van State op 2 oktober 2013 uitspraak heeft gedaan over het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Weststad - Statendam" en daarin de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" heeft vernietigd;
- De Raad van State heeft geoordeeld dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid;
- Er volgens de Raad van State niet kan worden volstaan door enkel te verwijzen naar de Erfgoedkaart maar dat er aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd;
- Er aanvullende archeologische onderzoeken zijn uitgevoerd door de indiener(s) van de zienswijze over de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden;
- In voorliggend bestemmingsplan er geen inhoudelijk verschil is met betrekking tot de onderbouwing van mogelijke archeologische waarden ten opzichte van het bestreden plan;
- Het opnemen van de voorgestelde regels van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" op basis van bovengenoemde argumenten en de uitspraak van de Raad van State niet gewenst is.

Besluit:

De raadsnota Bl. 0140376, 'Bestemmingsplan bedrijventerrein Weststad-Statendam, herziening I (2014)' vast te stellen met dien verstande dat:

1. Artikel 2 Waarde - Archeologie 1 als volgt wordt gewijzigd:

"Voor de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden gelden, behalve voor de daar op grond van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Weststad-Statendam" voorkomende bestemmingen, in navolging van de uitspraak van de Raad van State van 2 oktober 2013 over dit bestemmingsplan, geen nadere gemeentelijke regels in aanvulling op de wettelijke regels van de Monumentenwet 1988 voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden."

2. De toelichting van het bestemmingsplan overeenkomstig het besluit onder 1 wordt gewijzigd;

3. De reactienota zienswijzen wordt gewijzigd waarbij de twee ingediende zienswijzen gegrond worden verklaard en de gemeentelijke reactie wordt aangepast in lijn van het besluit zoals verwoord onder sub 1.

4. De Erfgoedverordening Oosterhout 2012 en Erfgoedkaart Oosterhout aan te passen naar aanleiding van bovengenoemde besluiten.

En gaat over tot de orde van de dag.

D.F.J. Melsen
VVD

Oosterhout, 16 september 2014

W.P.J.M. Hoosemans
Gemeentebelangen

H.C. van Ginneken
GBV

Voor: VVD - GB - GBV - Prda = 16
Tegen: alle overige partijen = 15

Aangenomen: 16/9/14