

**Oplegnotitie Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein
Haeftland / Rode Beek"
Registratiekenmerk 411173
Gemeentebld nr. 2013/31 (versie 2 nav amendement)**

Rol van de raad

De raad krijgt dit raadsvoorstel voorgelegd om ter uitvoering van het Meerjarenprogramma Bestemmingsplannen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Haeftland / Rode Beek" vast te stellen.

Context van het raadsvoorstel

Een korte beschrijving waarom het raadsvoorstel nu aan de raad voorgelegd wordt:

Het betreft in casu de uitvoering van het Meerjarenprogramma Bestemmingsplannen. De vigerende bestemmingsplannen voor het onderhavige plangebied zijn ouder dan 10 jaar en dienen op basis van de Wet ruimtelijke ordening te worden geactualiseerd. Met dit bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan deze actualisatieplicht en blijft het mogelijk om ook na 1 juli 2013 leges te heffen voor vergunningaanvragen binnen het plangebied.

Opties van het raadsvoorstel op hoofdlijnen

Er is in het Meerjarenprogramma Bestemmingsplannen gekozen voor een bestemmingsplan in plaats van een beheersverordening voor het plangebied. Nu de ontwikkeling op het voormalige sportveld BSV/Limburgia in dit bestemmingsplan betrokken is, was een beheersverordening ook geen optie geweest aangezien daarin geen nieuwe ontwikkelingen mogen worden meegenomen.

Financiële/personele/juridische gevolgen?

Het bestemmingsplan is opgesteld binnen de bestaande budgetten en met de vaste personele capaciteit. Gelet op het eerder genoemde legesrisico is vaststelling van het bestemmingsplan wel zeer gewenst vóór 1 juli 2013.

Is achteraf meetbaar of de doelstellingen gehaald zijn? Bij het opstellen van het plan is gezocht naar een adequaat toetskader voor vergunningaanvragen en de aankomende jaren zal blijken of hier ook inderdaad sprake van is. Meer specifiek met betrekking tot de locatie voormalig sportveld BSV / Limburgia kan worden gesteld dat de doelstelling voor dit gedeelte is behaald indien het terrein over 10 jaar conform de onderhavige regeling is ingevuld.

Is er een tijdpad bijgevoegd? Nee, de uitvoering en verdere procedure is in het raadsvoorstel nader beschreven.

Zijn er bijlagen bijgevoegd of ter inzage?

1. Ontwerp-bestemmingsplan (zaaknr. 397442), bestaande uit

- 397442 Toelichting
- 397443 Verbeelding blad 1 (Bedrijventerrein Haeftland)
- 397444 Verbeelding blad 2 (Bedrijventerrein Rode Beek)
- 397445 Regels
- 397446 Bijlage 1 bij regels (Staat van Bedrijfsactiviteiten)
- 397447 Bijlage 2 bij regels (Parkeernormen)
- 397448 Bureauonderzoek archeologie
- 397449 Bodemonderzoek
- 397450 Memo luchtkwaliteit
- 397451 Akoestisch onderzoek
- 397452 Memo Quickscan flora en fauna
- 397453 Resultaatsheet plankosten
- 397454 Eindverslag Inspraak en Vooroverleg

2. Nota van wijzigingen (nr. 411324)

3. Nader onderzoek archeologie en beoordeling daarvan:

- 411185 Inventariserend veldonderzoek BAAC
- 411186 Beoordeling rapport BAAC door de regio-archeoloog

4. Definitieve beschikking verlenen hogere grenswaarden (nr. 411246)

Raadsvoorstel (versie 2 nav amendement)

Collegeverg. d.d. : 14 mei 2013
Registratiekenmerk : 411173
Gemeenteblad nr. : 2013/31
Dienst/Afdeling : Beleid en strategie
Behandelveorstelnr. : 411173
Portefeuillehouder : E. Geurts
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Haeftland / Rode Beek"
Raadsverg. d.d. : 11 juni 2013
Uiterlijke beslisdatum : (Motivering, wettelijke verplichting c.q. toezegging)

Aan de raad.

Voorstel/ambtelijk advies

De Raad van de gemeente Brunssum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2013, Dienst Beleid en Strategie;

gehoord de Commissie Ruimte en Techniek d.d. 28 mei 2013;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 onder e en artikel 6.12 lid 1 en lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. het in procedure gebrachte ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Haeftland / Rode Beek", bestaande uit een verbeelding, regels, toelichting en bijlagen en in de ontwerpprocedure ter beschikking gesteld volgens code NL.IMRO.0899.BpHaeftlandRodeBeek-on01, gewijzigd vast te stellen, e.e.a. conform de nota van wijzigingen (versie 1 mei 2013 met nr. 411324);
3. geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de enige nieuwbouwlocatie eigendom is van de gemeente en kostenverhaal in de verkoopprijs wordt verdisconteerd.

Inleiding

Op 12 december 2007 heeft uw raad het Meerjarenprogramma bestemmingsplannen vastgesteld. In dit programma is opgenomen dat voor de 2 noordelijk gelegen bedrijventerreinen (Haeftland en Rode Beek / Molenvaart) één actualisatieplan in procedure zal worden gebracht.

Vervolgens is een aanvang gemaakt om de regelingen uit de vigerende bestemmingsplannen "Houserveld" en "Rode Beek" samen te voegen, e.e.a. conform de meest recente (digitale) standaarden uit 2008. Beide bestemmingsregelingen zijn gemoderniseerd tot één aduuaat toetskader voor vergunningaanvragen.

Met ingang van 6 december 2012 is de voorontwerpprocedure (vooroverleg en inspraak) opgestart. Gedurende deze termijn zijn enkele reacties ingekomen die (deels) verwerkt zijn in het ontwerp-bestemmingsplan. Vanaf 7 maart 2013 t/m 17 april 2013 is het ontwerp-bestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd en konden zienswijzen bij de raad worden ingediend.

Probleemstelling/Doelstelling

Gedurende de ontwerpfasen zijn geen zienswijzen ingekomen. Wel zijn er vanuit de ambtelijke organisatie nog 2 verzoeken tot aanpassing van het plan gekomen.

Kaderstelling

De actualisatieplicht met betrekking tot bestemmingsplannen is opgenomen in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is uw raad bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen. De verplichting om bij het vaststellen van bestemmingsplannen tevens rekening te houden met kostenverhaal (vaststellen van een exploitatieplan of kostenverhaal anderszins) is opgenomen in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Overwegingen o.a.

Zoals vermeld is met dit bestemmingsplan beoogd om een gemoderniseerde planregeling voor beide bedrijventerreinen vast te stellen. Voor beide bedrijventerreinen geldt dan eenzelfde regeling hetgeen de plantoetsing vergemakkelijkt. Hierna wordt kort ingegaan op de meest relevante bestemmingen en onderdelen van het bestemmingsplan

Bestemming "Bedrijventerrein 1"

De bestaande bedrijfslocaties vallen onder de bestemming "Bedrijventerrein 1". Binnen deze bestemming zijn zones opgenomen waaruit blijkt

welke milieucategorie bedrijven ter plaatse zijn toegestaan. De bestaande bedrijfswoningen zijn specifiek als zodanig bestemd en nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegelaten. Detailhandel is slechts in ondergeschikte vorm toegestaan, maar er is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen. Er is bewust voor gekozen om detailhandel niet rechtstreeks toe te laten om per aanvraag een afweging te kunnen maken of een verdere toevoeging van detailhandel al dan niet gewenst is. Verder zijn aan opslag en stalling voorschriften verbonden, zijn er parkeernormen en een Staat van Bedrijfsactiviteiten als bijlage van de regels opgenomen en zijn uiteraard bouwvoorschriften opgenomen.

Bestemming "Bedrijventerrein 2"

Op het voormalige sportveld BSV / Limburgia worden maximaal 4 bedrijfskavels met (eventueel) 4 inpandige bedrijfswoningen gerealiseerd. Aangezien hier sprake is van nieuwbouw is voor deze locatie een 'eigen' bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan opgenomen, namelijk "Bedrijventerrein 2". Op deze locatie zijn maximaal bedrijven in de milieucategorie 3.2 toegestaan. Op deze locatie kunnen maximaal 4 bedrijfskavels worden opgericht waarbij de mogelijkheid wordt geboden om per kavel maximaal 1 inpandige bedrijfswoning op te richten. De eis om dit inpandig te doen is om stedenbouwkundige redenen gedaan, alsook om splitsing tussen woning en bedrijf zoveel als mogelijk te voorkomen. Met de mogelijkheid om ter plaatse bedrijfswoningen op te richten is een vloeiende overgang tussen het bedrijventerrein en de woonwijk beoogd. Het oprichten van een bedrijfswoning is evenwel niet verplicht. Ook hier geldt dat detailhandel alleen als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan, maar voor detailhandel in volumineuze goederen is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Verder gelden ook hier voorschriften m.b.t. opslag en stalling en bebouwen van het perceel. De parkeernormen en Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn eveneens van toepassing op deze bestemming.

Andere bestemmingen

Binnen het plangebied zijn verder nog de bestemmingen "Bedrijf" (bergbezinkbassin), "Groen", "Sport", "Verkeer" en "Wonen-Woonwagendstandplaats" opgenomen met een eenvoudige bouw- en gebruiksregeling. De gasleiding en het stamriool hebben een dubbelbestemming gekregen en er is een waarde "Archeologie" en "Waterstaat-Waterlopen" opgenomen.

Toelichting en onderzoeken

Het bestemmingsplan is onderbouwd met een toelichting en daarbij behorende onderzoeken. Bij de onderzoeken is, zoals gebruikelijk is bij actualisatieplannen, bekeken of de vigerende en feitelijke bestemmingen gehandhaafd kunnen blijven. In dit geval waren er geen belemmeringen om de bestaande bedrijvigheid te handhaven. Ten behoeve van het te ontwikkelen gedeelte (BSV/Limburgia) zijn nadere onderzoeken uitgevoerd en is tevens een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat bij de 4 nieuw op te richten inpandige bedrijfswoningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Het college heeft op 5 maart 2013 besloten om medewerking te verlenen aan het vaststellen van hogere grenswaarden ingevolge artikel 83 Wet geluidhinder. Tegen het ontwerp-besluit zijn geen zienswijzen ingediend en derhalve heeft het college op 14 mei 2013 besloten om de hogere grenswaarden te verlenen. De definitieve beschikking zal gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan (indien uw raad hiertoe besluit) ter inzage worden gelegd.

Tenslotte is omtrent dit onderdeel relevant te melden dat nog een inventariserend veldonderzoek archeologie is uitgevoerd. Hieruit volgt kortweg dat nog een karterend proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd indien ter plaatse wordt gebouwd. Dit onderzoek is niet noodzakelijk voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Er is overigens wel reeds opdracht gegeven om dit onderzoek uit te voeren.

Verbeelding

Het bestemmingsplan heeft 2 verbeeldingen. Deze zijn opgebouwd conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. Bij het bepalen van de plangrens is rekening gehouden (verplicht) met de begrenzing van het Inpassingsplan van de buitenring. Voor de nog te ontwikkelen locatie ten noorden van Molenvaart - dat deels in eigendom is van Onderbanken - wordt separaat een bestemmingsplan voorbereid. Tevens is in de ontwerpfase een deel van het gebied rondom de Rode Beek uit het plan gehaald aangezien hier in het kader van de aanleg van de buitenring ook separaat een plan voor zal worden ontwikkeld.

Op de verbeelding zijn uiteraard de bestemmingen, waarden, aanduidingen, bouwvlakken, bouwhoogtes en de geluidzone-vliegverkeer en luchtvaartverkeerszone opgenomen.

Uitvoering

Het bestemmingsplan is in de ontwerpfase digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en tevens analoog ter inzage gelegd bij de Gemeentewinkel en in pdf-vorm op de gemeentelijke website. Uw raad dient zowel de digitale als de analoge versie vast te stellen. De analoge pdf-versie treft u via Versoon bijgaand aan en voor de digitale versie dient u de website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen. Het plan is daar op te zoeken via IDNcode: NL.IMRO.0899.BpHaeflandRodeBeek-on01.

Zoals vermeld zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingediend, maar worden vanuit de organisatie wel 2 aanpassingen ten aanzien van het ontwerp voorgesteld. Het betreft een wijziging van de bestemming van een gedeelte grond nabij Hoogenboschweg 23 en een aanpassing in de toelichting met betrekking tot archeologie. Beide aanpassingen zijn nader beschreven in de nota van wijzigingen van 2 mei 2013 (Versconnr. 411324). Uw raad wordt verzocht om het ontwerp op de genoemde onderdelen aan te passen en aldus het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de genoemde nota van wijzigingen.

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld zullen de aanpassingen in het bestemmingsplan verwerkt worden en zal op het bestemmingsplan een nieuwe IMRO-code worden gelegd, namelijk NL.IMRO.0899.BpHaeflandRodeBeek-va01.

Raming van de gevolgen in geld en menskracht

De kosten van het actualiseren van het bestemmingsplan komen ten laste van het produkt "Bestemmingsplannen" (810.040). De kosten die specifiek gemaakt worden voor het toekennen van een bedrijfsbestemming op het voormalige sportveld BSV/Limburgia komen ten laste van het produkt "Complex 46 voormalige BSV-terrein" (830.460). Het betreft hier de kosten voor het opstellen van de planvorming en het uitvoeren van de onderzoeken. Het is zeer wenselijk om het bestemmingsplan nog vóór 1 juli 2013 vast te stellen om nog leges te kunnen heffen voor aanvragen om een omgevingsvergunning binnen het onderhavige plangebied.

Verdere procedure en momenten van verantwoording

Indien uw raad akkoord gaat en het bestemmingsplan vaststelt moet aan GS maximaal 6 weken gegund worden om te besluiten om al dan niet een

reactieve aanwijzing te geven met betrekking tot de genoemde aanpassingen. Indien GS hier geen gebruik van maken kan het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd en vangt de beroepsprocedure aan. Indien GS wel een aanwijzing geven treedt het onderdeel waar de aanwijzing betrekking op heeft niet in werking en zal met GS moeten worden kortgesloten wat te doen met het betreffende onderdeel. Aangezien de aanpassingen ongeschikt zijn wordt verwacht dat GS geen bezwaren zullen hebben tegen de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking behoudens een schorsingsverzoek bij de Raad van State.

Bijlagen

1. Ontwerp-bestemmingsplan (zaaknr. 397442), bestaande uit

- 397442 Toelichting
- 397443 Verbeelding blad 1 (Bedrijventerrein Haefland)
- 397444 Verbeelding blad 2 (Bedrijventerrein Rode Beek)
- 397445 Regels
- 397446 Bijlage 1 bij regels (Staat van Bedrijfsactiviteiten)
- 397447 Bijlage 2 bij regels (Parkeernormen)
- 397448 Bureauonderzoek archeologie
- 397449 Bodemonderzoek
- 397450 Memo luchtkwaliteit
- 397451 Akoestisch onderzoek
- 397452 Memo Quickscan flora en fauna
- 397453 Resultaatsheet plankosten
- 397454 Eindverslag Inspraak en Vooroverleg

2. Nota van wijzigingen (nr. 411324)

3. Nader onderzoek archeologie en beoordeling daarvan:

- 411185 Inventariserend veldonderzoek BAAC
- 411186 Beoordeling rapport BAAC door de regio-archeologe

4. Definitieve beschikking verlenen hogere grenswaarden (nr. 411246)

Het college van burgemeester en wethouders,

burgemeester.

secretaris.

Raadsbesluit (versie 2 nav amendement)

Gemeentebld nr. : 2013/31
Dienst/Afdeling : Beleid en strategie
Registratiekenmerk : 411173

De Raad van de gemeente Brunssum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2013, Dienst Beleid en Strategie;

gehoord de Commissie Ruimte en Techniek d.d. 28 mei 2013;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 onder e en artikel 6.12 lid 1 en lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. het in procedure gebrachte ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Haeftland / Rode Beek", bestaande uit een verbeelding, regels, toelichting en bijlagen en in de ontwerpprocedure ter beschikking gesteld volgens code NL.IMRO.0899.BpHaeftlandRodeBeek-on01, gewijzigd vast te stellen, e.e.a. conform de nota van wijzigingen (versie 1 mei 2013 met nr. 411324);
3. geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de enige nieuwbouwlocatie eigendom is van de gemeente en kostenverhaal in de verkoopprijs wordt verdisconteerd.

Het besluit als volgt geamendeerd is:

1. Op het bedrijventerrein 2, het voormalig sportveld BSV / Limburgia, niet de milieucategorie 3.2, maar de lagere categorie 3.1 van toepassing te verklaren;
2. Dat de gemeente bij de verkoop van de percelen op het bedrijventerrein 2, in de privaatrechtelijke overeenkomsten, een kettingbeding opneemt waarbij bepaald wordt dat de activiteiten geen hinder en overlast voor de aangrenzende woonwijk(en) mag opleveren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

11 JUNI 2013

De Raad voornoemd.

voorzitter.

griffier.