

Raadsvergadering d.d. 16 september 2010.

Agendapunt nr: 10

Aan de raad,

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Bemmer IV en het exploitatieplan Bemmer IV.

Beslispunten

- gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Bemmer IV;
- ongewijzigd vaststellen van het exploitatieplan Bemmer IV;
- ongegrond dan wel gegrond verklaren van de zienswijzen conform de reactie in de responsnota;
- instemmen met de ambtshalve wijzigingen;
- instemmen met het Ambitieprogramma Ontwikkeling bedrijventerrein Bemmer IV.

Samenvatting

Om het beoogde bedrijventerrein Bemmer IV aan de noordoostzijde van Beek en Donk te kunnen ontwikkelen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan vormt tevens de juridische grondslag voor een eventuele onteigening van een nertsenhoudersrij in het hart van het plangebied. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn vijf zienswijzen kenbaar gemaakt welke in de gemeentelijke responsnota van een reactie worden voorzien. Tegen het exploitatieplan zijn geen zienswijzen ingediend.

De raad wordt gevraagd om het bestemmingsplan gewijzigd en het exploitatieplan ongewijzigd vast te stellen. Tevens is een Ambitieprogramma opgesteld waarin concreet wordt ingegaan op de uitwerking van het bedrijventerrein.

Aanleiding

De gemeente Laarbeek is voornemens om aan de noordoostzijde van de kern Beek en Donk een grootschalig bedrijventerrein te ontwikkelen: Bemmer IV. Dit terrein heeft een brutooppervlakte van 28,5 hectare. Majeur knelpunt bij deze ontwikkeling is de aanwezigheid van een nertsenhoudersrij, centraal in het plangebied. Het bedrijventerrein kan in verband met de geurnormering niet worden ontwikkeld met behoud van de nertsenhoudersrij. Om een eventuele onteigening te kunnen ondersteunen is een bestemmingsplan als juridische grondslag noodzakelijk, evenals een bedrijventerreinvisie en het concretere Ambitieprogramma. Om in de toekomst flexibel te kunnen inspelen op wijzigende omstandigheden, opteren we voor een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting.

Beoogd effect en/of resultaat

Het rechtsgeldige bestemmingsplan biedt - tezamen met de bedrijventerreinenvisie en het Ambitieprogramma - de juridische grondslag voor de uitwerking van het plan conform de uitwerkingsregels alsmede de eventuele onteigening van de nertsenhouders in het plangebied.

Argumenten

Historie

Op grond van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening adviezen ontvangen van:

1. de VROM-Inspectie Regio Zuid, Kennedyplein 7-13 te Eindhoven.

Per brief van 23 november 2009 heeft de VROM-Inspectie verzocht om in de toelichting invulling te geven aan het toepassen van de zogenaamde SER-ladder. De toelichting zou onvoldoende ingaan op de behoefte-onderbouwing, de mogelijkheden van herstructurering en intensivering van bestaande terreinen en de regionale afspraken. De behoefte is nu in de toelichting van het bestemmingsplan beter onderbouwd. De mogelijkheden van herstructurering worden in de bedrijventerreinenvisie onderzocht.

2. Waterschap Aa en Maas, Pettelaarpark 70 te 's-Hertogenbosch.

In de brief van 19 november 2009 stemt het waterschap in met de wijze waarop invulling is gegeven aan de water-paragraaf. Het waterschap en de gemeente Laarbeek zijn overeengekomen dat in het uitwerkingsplan (uitwerking van het onderhavige globale bestemmingsplan) aan de waterhuishouding op groter detailniveau invulling wordt gegeven. Het waterschap adviseert wél om in de waterparagraaf de normering voor hydrologisch neutraal ontwikkelen op te nemen.

In verband met bijzondere omstandigheden is het bureau Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant in redelijkheid niet in de gelegenheid geweest om tijdig te reageren op het voorontwerp. Ambtelijk is de afspraak gemaakt dat in plaats van een vooroverlegreactie - indien nodig - in de vorm van een zienswijze zou worden gereageerd, hetgeen geschiedde.

Procedure

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 en 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van maandag 30 november 2009 tot en met maandag 11 januari 2010 voor een ieder het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan Bemmer IV ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen gepubliceerd in de editie van de Nederlandse Staatscourant van vrijdag 27 november 2009, in de Laarbeeker van vrijdag 27 november 2009 en langs elektronische weg.

Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van *een ieder* gedurende de termijn van ter inzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het ontwerp-bestemmingsplan Bemmer IV. Tevens is mededeling gedaan van de bevoegdheid van *be-*

langhebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het ontwerp-exploitatieplan Bemmer IV.

Inzake het ontwerp-exploitatieplan Bemmer IV zijn geen schriftelijke dan wel mondelinge zienswijzen ontvangen. Omtrent het ontwerp-bestemmingsplan Bemmer IV zijn vijf schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Zienswijzen en gemeentelijke respons

De volgende personen c.q. instanties hebben tijdig een zienswijze ingediend:

1. Adriaans Projectontwikkeling B.V., Europaweg 146 te Helmond;
2. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 te 's-Hertogenbosch;
3. Goorts & Coppens Advocaten namens H.A.J. Kanters en Kanters Bedrijven B.V., Boerdonkseweg 11 te Beek en Donk;
4. Agron Advies namens H. Koene, Bemmerstraat 2 te Beek en Donk;
5. N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17 te Groningen.

Voor wat betreft de inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reacties verwijzen wij u kortheidshalve naar de bijgevoegde responsnota. De onderstreepte reacties in de responsnota betreffen passages welke aanleiding zijn tot aanpassing - en dus een gewijzigde vaststelling - van het ontwerp-bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

1. Er is een geurstudie uitgevoerd waarbij het plangebied Bemmer IV is getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij. Met name aan de noordwestzijde heeft dit consequenties voor de *uitwerking* van het bestemmingsplan. Er zijn dus geen consequenties voor het onderhavige globale bestemmingsplan. De conclusies van de studie konden niet tijdig aan het ontwerp-bestemmingsplan en aan de responsnota worden toegevoegd.
In relatie tot de ingebrachte zienswijzen kan worden geconcludeerd dat er een aanvullende reden is om het verzoek van Adriaans Projectontwikkeling om een perceel bij het plangebied te betrekken, niet te honoreren. Dit perceel is nagenoeg volledig gesitueerd binnen de 3 OU_E/m³-contour. Het gebied binnen deze zone is niet geschikt voor geurgevoelige objecten zoals bedrijfsgebouwen. De conclusies van dit rapport zijn alsnog aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
2. Binnen het plangebied zijn drie leidingen gesitueerd (gasleiding, rioolpersleiding en een watertransportleiding). Op de verbeelding zijn deze leidingen aangeduid met een belemmeringszone. De ligging van de leidingen is echter niet helemaal juist op de ontwerp-verbeelding ingetekend. Zo is de rioolpersleiding in werkelijkheid direct ten westen van de Boerdonkseweg gesitueerd en niet op enige afstand. Door het gebruik van verschillende tekenpakketten blijkt het niet eenvoudig om de door de nutsbedrijven aangeleverde digitale informatie correct te transponeren. Deze ommissie is nu alsnog hersteld op de aangepaste verbeelding.

Ambitieprogramma ontwikkeling bedrijventerrein Bemmer IV

Op 6 januari 2009 heeft het college in principe ingestemd met het 'Ambitieprogramma Ontwikkeling Bedrijventerrein Bemmer IV' (ter inzage). GOOL heeft in maart 2009 merendeels positief op het programma gereageerd. Het ambitieprogramma is tijdens de raadscommissie van 14 juli jl. gepresenteerd.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

De globale exploitatie-opzet voor het plan laat zien dat de kosten en opbrengsten elkaar in evenwicht houden. De kosten en opbrengsten bedragen respectievelijk € 27.207.233,- en € 27.980.000,-. De contante waarde (inclusief geraamde kosten en opbrengstenstijgingen en renteverlies) per 1 januari 2009 is € 685,-.

De gemeente is op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In lid 2 van dit artikel zijn enkele uitzonderingen opgenomen. Deze uitzonderingen zijn in dit geval niet van toepassing. Het exploitatieplan Bemmer IV wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Conform artikel 6.12 lid 4 Wet ruimtelijke ordening dient het exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan te worden vastgesteld en bekendgemaakt. Hieraan wordt voldaan.

Op grond van artikel 6.14 lid 2 informeert het college van burgemeester en wethouders de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied binnen vier weken over de vaststelling.

Vervolgstappen

De vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan wordt gepubliceerd in de Laarbeeker en de Staatscourant. De beroepstermijn (6 weken) vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. Beroep kan worden ingesteld door de reclamant welke een zienswijze heeft ingediend dan wel door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

- Responsnota (toegezonden).
- Het aangepaste ontwerp-bestemmingsplan Bemmer IV (ter inzage).
- Het ontwerp-exploitatieplan Bemmer IV (ter inzage).
- Het Ambitieprogramma Ontwikkeling bedrijventerrein Bemmer IV (ter inzage).
- Reactie van GOOL op het Ambitieprogramma (ter inzage).

Voorstel

- Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Bemmer IV.
- Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen van het exploitatieplan Bemmer IV.
- Ongegrond dan wel gegrond verklaren van de zienswijzen conform de reactie in de responsnota.
- Instemmen met de ambtshalve wijzigingen.
- Voorstel tot instemmen met de inhoud van het Ambitieprogramma Ontwikkeling bedrijventerrein Bemmer IV.

Laarbeek, 22 juni 2010.

Burgemeester en wethouders van Laarbeek,
de secretaris,

C.A. Liebrecht

de waarnemend burgemeester,

P.H.M. Jacobs-Aarts

Advies commissie

De commissie Ruimtelijke Ontwikkeling heeft in haar vergadering van 14 juli 2010 met het voorstel ingestemd en adviseert het als bespreekstuk in de raad te behandelen.

Laarbeek, 14 juli 2010.

De griffier,

M.H.C.M. van der Aa

VERGADERING GEMEENTERAAD

Datum: 1.6 SEP. 2010 nr. besl.

Afdeling RO

Beslissing:

- ☒ Voorstel aangenomen
- ☐ Aangenomen voor kennisgeving
- ☐ Aangehouden
- ☐ Ter afdoening aan B en W
- ☐ Om nader advies aan B en W

Eindvoorstel

Het college handhaaft zijn voorstel.

Laarbeek, 27 juli 2010.

Burgemeester en wethouders van Laarbeek,
de secretaris,

C.A. Liebrecht

de waarnemend burgemeester,

P.H.M. Jacobs-Aarts

*ingediende zienswijze van mevrouw
J.H.S. van der Wielen, Benne-
streek Wijk 6 Beek en Donk,
niet onwettelijk wordt ver-
klaard.*

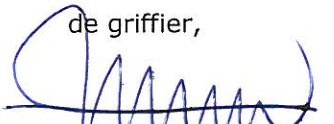
Conceptbesluit

1. De raad stelt bestemmingsplan Bemmer IV gewijzigd vast.
2. De raad stelt exploitatieplan Bemmer IV ongewijzigd vast.
3. De raad verklaart de zienswijzen gegrond dan wel ongegrond conform de reactie in de responsnota.
4. De raad stemt in met de ambtshalve wijzigingen.
5. De raad stemt in met het Ambitieprogramma Ontwikkeling bedrijventerrein Bemmer IV.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 16 september 2010.

De raad voornoemd,

de griffier,



M.H.C.M. van der Aa

de voorzitter,



P.H.M. Jacobs-Aarts

Raadsvergadering d.d. 24 februari 2011.

Agendapunt nr.: 15

Aan de raad,

Onderwerp

Voorstel tot hernieuwde vaststelling van het exploitatieplan Bemmer IV.

Beslispunten

Het vaststellen van het exploitatieplan Bemmer IV.

Samenvatting

De gemeente is op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aanleiding

De gemeente Laarbeek is voornemens om aan de noordoostzijde van de kern Beek en Donk een grootschalig bedrijventerrein te ontwikkelen: Bemmer IV. Dit terrein heeft een brutooppervlakte van 28,5 hectare. Het ontwerp-bestemmingsplan Bemmer IV en het ontwerp-exploitatieplan Bemmer IV zijn door de raad vastgesteld op 16 september 2010.

In de procedure van het exploitatieplan Bemmer IV is echter een fout geslopen. Op grond van artikel 3.16 Awb en 6.14 van de Wro dienen de eigenaren van de gronden in een exploitatiegebied bij de ter visie legging van het ontwerp-exploitatieplan hiervan schriftelijk in kennis te worden gesteld. Dit is niet gebeurd. Het gevaar bestaat dat in een procedure het plan geheel of gedeeltelijk door de Raad van State vernietigd wordt met alle gevolgen van dien. Ook in een ont-eigeningsprocedure, mocht het zover komen, kan deze vormfout verstrekkende gevolgen hebben.

Beoogd effect en/of resultaat

Een van de belangrijkste vernieuwingen van de Grondexploitatiewet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Het exploitatieplan Bemmer IV biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal.

Argumenten

Hoewel er nog geen jurisprudentie over dit onderwerp is, zal het niet in kennis stellen van eigenaren in het plangebied Bemmer IV een gemeente vermoedelijk zwaar worden aangerekend. Het in kennis stellen is immers expliciet in de Wro opgenomen.

Een bestemmingsplan en exploitatieplan worden in hun onderlinge samenhang gezien. Bij een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan kunnen formele gebreken bij het exploitatieplan

alsnog een rol gaan spelen. Om dit risico uit te sluiten is de procedure van het exploitatieplan opnieuw in gang gezet. Dit betekent, dat grondeigenaren in het plangebied in kennis zijn gesteld en het ontwerp-exploitatieplan opnieuw voor zes weken ter inzage is gelegd (artikel 3.16 Awb) en vervolgens door de raad opnieuw vastgesteld dient te worden.

Mocht het tot een behandeling bij de Raad van State komen, zal er naar verwachting ingegaan worden op de vraag in welke mate de belangen van derden door deze herstelprocedure geschaad zijn. Inhoudelijk is er niets gewijzigd in het bestemmingsplan en exploitatieplan. Derden hebben in de voorbereidings- en herstelprocedure van alle stukken kennis kunnen nemen. De belangen van derden zijn op basis van deze procedure niet geschaad.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

De globale exploitatie-opzet voor het plan laat zien dat de kosten en opbrengsten elkaar in evenwicht houden. De kosten en opbrengsten bedragen respectievelijk € 27.207.233,- en € 27.980.000,-. De contante waarde (inclusief geraamde kosten en opbrengstenstijgingen en renteverlies) per 1 januari 2009 is € 685,-.

De gemeente is op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In lid 2 van dit artikel zijn enkele uitzonderingen opgenomen. Deze uitzonderingen zijn in dit geval niet van toepassing. Het exploitatieplan Bemmer IV wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Vervolgstappen

Tegen het exploitatieplan Bemmer IV zijn geen zienswijzen ingebracht. De vaststelling van het exploitatieplan en het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Laarbeeker en de Staatscourant. De beroepstermijn (6 weken) vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. Beroep kan worden ingesteld door de reclamant welke een zienswijze heeft ingediend dan wel door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

- Het ontwerp-exploitatieplan Bemmer IV (ter inzage).
- Het bestemmingsplan Bemmer IV (ter inzage).
- Het Ambitieprogramma Ontwikkeling bedrijventerrein Bemmer IV (ter inzage).

VERGADERING GEMEENTERAAD

Datum: 24 FEB 2011 nr. besl.

Afdeling: RO

Bestuur:

☒ Openbare Werken

☐ Openbare Werken, Landbouw

☐ Openbare Werken

☐ Ter aflooping aan B en W

☐ Om nader advies aan B en W

☐

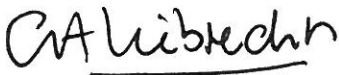
Voorstel

Vaststellen van het exploitatieplan Bemmer IV.

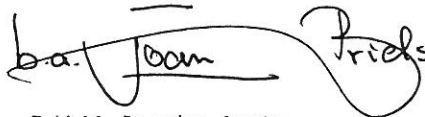
Laarbeek, 14 december 2010.

Burgemeester en wethouders van Laarbeek,
de secretaris,

de waarnemend burgemeester,



C.A. Liebrecht



P.H.M. Jacobs-Aarts

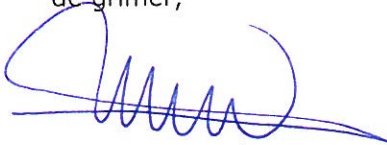
Conceptbesluit

Het exploitatieplan Bemmer IV wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van
24 februari 2011.

De raad voornoemd,

de griffier,



M.H.C.M. van der Aa

de voorzitter,



J.G.M.T. Ubachs