

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan; vaststelling
Portefeuillehouder J.H.A.P. Sluiter
Zaaknummer collegevoorstel 86729

Beslispunten

1. de Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) d.d. 19 maart 2019 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld, vast te stellen langs elektronische weg (planidentificatienummer NL.IMRO.1705.130-VG01) en in analoge vorm;
3. af te zien van vaststelling van een exploitatieplan;
4. de financiële gevolgen voortvloeiend uit de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan opnemen in de 2^e tussentijdse rapportage 2019;
5. door het college opgelegde geheimhouding, welke conform artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet is opgelegd aan de raad ten aanzien van de bijlagen 3, 4, 5 en 6 bij onze brief van 7 mei 2019, vanwege de financiële belangen van de gemeente als bedoeld in artikel 10 lid 2 sub b van de Wob, te bekrachtigen, zoals is bedoeld in artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan heeft met ingang van 21 december 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn achttien zienswijzen ingediend. Bij dit ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan (hierna te noemen Veegplan) zijn percelen betrokken die bij de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Actualisatie 2013 niet waren meegenomen. Ook zijn er percelen betrokken waarop een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die nader onderzocht is. Daarnaast zijn in het Veegplan actuele ontwikkelingen opgenomen en worden onvolkomenheden van de Actualisatie hersteld. Het plangebied heeft betrekking op Pannenhuis I en Gendt-Bemmel.

Heroverweging

Naar aanleiding van de discussie en de vragen die tijdens de inforonde van woensdag 28 november 2018 zijn gesteld over het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan is een integrale heroverweging van de eerder gemaakte keuzes gemaakt. Daarbij zijn drie opties onderzocht in het licht van de geldende beleidslijn Wonen op bedrijventerreinen:

- a) positief bestemmen, middels de toekenning van de bestemming Wonen;
- b) toekenning van een uitsterfconstructie (hierna: locatiegebonden overgangsregeling), de bestemming Bedrijventerrein blijft gehandhaafd;
- c) toekenning van een persoonsgebonden overgangsrecht, de bestemming Bedrijventerrein blijft gehandhaafd.

Op basis van deze heroverweging komen we tot het inzicht dat de optie **locatiegebonden overgangsregeling voor alle bewoners/eigenaren** (optie b) aan wie een aanspraak op het gebruiksovergangsrecht toekomt, de meest **wenselijke** keuze is. Dit gelet op het feit dat het primaat blijft: "Bedrijventerreinen zijn er voor de bedrijven". Op deze wijze wordt het overgangsrechtelijk gebruik van de woningen gerespecteerd en worden beide betrokken partijen tegemoet gekomen.

Door handhaving van de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'bedrijfswoning' met bijbehorende locatiegebonden overgangsregeling worden geen extra belemmeringen voor bedrijven opgeworpen (geen aanpassing van de milieuzonering) omdat vanuit het milieuspoor toch al rekening wordt gehouden met de aanwezige "woning" van derden. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat ter plaatse van de bedrijfswoningen met locatiegebonden overgangsregeling (t.b.v. burgerbewoning) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Met deze nieuwe lijn wordt de reeds ingezette beleidslijn inzake Wonen op bedrijventerreinen nog eens onderstreept en wordt een duidelijke keuze gemaakt ten faveure van de bedrijven. Het primaat ligt bij de bedrijven, met respect voor de huidige bewoners/huidige woningen.

Inleiding

Proces bestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan

Bij besluit d.d. 12 december 2017 heeft ons college besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan en deze in procedure te brengen. Dit Veegplan volgt op de Actualisatie die in 2013 is vastgesteld. Vanwege de korte periode die beschikbaar was voor het opstellen van dat plan in 2013 is toen besloten dat:

- onvolkomenheden in een aansluitend Veegplan meegenomen zouden worden;
- ook percelen meegenomen worden die bij vaststelling van de Actualisatie er uit zijn geknipt (omdat er een zienswijze was ingediend en er nader onderzoek nodig was);
- actuele ontwikkelingen meegenomen worden.

Voor het bedrijventerrein de Houtakker is inmiddels een afzonderlijke planologische vervolprocedure doorlopen. Dit bestemmingsplan is op 13 december 2017 door de raad vastgesteld.

Ook voor het Veilingterrein is inmiddels een afzonderlijke planologische vervolprocedure doorlopen en is op 19 september 2018 een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan heeft met ingang van 21 december 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Inspraak

Voorafgaand aan de ter inzage legging (periode tweede helft 2014 tot februari 2017) van het plan is een zeer intensief en tijdrovend proces doorlopen om alle beschikbare informatie voor alle percelen op de bedrijventerreinen 'boven water' te krijgen, alle noodzakelijke onderzoeken uit te voeren en (waar nodig) gesprekken aan te gaan met eigenaren van percelen. Vervolgens is een inspraakprocedure gevolgd in het voorjaar van 2017. Deze heeft 21 inspraakreacties opgeleverd. Na uitgebreid onderzoek zijn deze inspraakreacties beoordeeld en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan dat met ingang van 21 december 2017 ter inzage is gelegd.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van ter inzage legging zijn 18 zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen hebben betrekking op verschillende percelen. De ingekomen zienswijzen hebben nogmaals tot veel dossieronderzoek en gesprekken met betrokkenen geleid. In de Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) wordt nader ingegaan op de ingekomen zienswijzen en wordt een motivering gegeven hoe de reactie wordt verwerkt.

- Tien zienswijzen hebben betrekking op het wijzigen van de bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning. Voorgesteld wordt om bij tien percelen (Henri Dunantstraat 1, Henri Dunantstraat 2, Willem Alexanderstraat 6, Nijverheidsstraat 7, Nijverheidsstraat 11, Nijverheidsstraat 19, Nijverheidsstraat 23, Handelstraat 13, Kamervoor 181 en Kamervoor 185) een locatie gebonden overgangsrechtregeling op te nemen. Voor twee percelen (Langstraat 275 en Nijverheidsstraat 9) een persoonsgebonden overgangsrecht en vier verzoeken (Henri Dunantstraat 23, Willem Alexanderstraat 21, Nijverheidsstraat 50 en Pannenhuisstraat 6) niet te honoreren. In de bijlagen is een "Overzicht aanspraken overgangsrecht" opgenomen.

- Drie zienswijzen hebben betrekking op het faciliteren van een bedrijfsuitbreiding c.q. bijgebouw. Voor één verzoek inzake het mogelijk maken van een bijgebouw wordt voorgesteld deze te honoreren (Nijverheidsweg 15). Ten aanzien van één verzoek wordt een positieve grondhouding aangenomen en het andere verzoek is 'on hold' gezet in afwachting van door initiatiefnemer aan te leveren onderzoeken tbv een aparte planologische procedure.
- Twee zienswijzen (Project Overbetuwe en Verholt, Galgendaal 28) hebben betrekking op het juist tegengaan/terugdraaien van de "om-bestemming" van bedrijfswoning naar burgerwoning en het mogelijk maken van een nieuwe burgerwoning. Voorgesteld wordt hier een locatie gebonden overgangsregeling toe te passen.
- Twee zienswijzen hebben betrekking op het wederom opnemen van de mogelijkheid om een bedrijfswoning op te richten zoals in de voorheen geldende plannen mogelijk was. Voorgesteld wordt deze verzoeken af te wijzen.
- Eén zienswijze (Nijverheidsstraat 1a) heeft betrekking op het aanpassen van de definitie van bedrijfswoning. Voorgesteld wordt deze te honoreren.
- Eén zienswijze (Veilingweg 8 en 16) betreft het aanpassen van de gehanteerde milieucategorieën. Voorgesteld wordt deels aan dit verzoek tegemoet te komen en ter verduidelijking worden de bedrijfsactiviteiten verder gespecificeerd.

Behandeling in Inforonde Raad van 28 november 2018

Tijdens de inforonde van woensdag 28 november 2018 zijn diverse vragen gesteld over het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan. In een afzonderlijke memo (zie bijlage) worden de gestelde vragen uitgebreid beantwoord.

In Hoofdstuk 4 (overzicht van de aanpassingen) van de Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) treft u een overzicht van de aanpassingen aan. Met vaststelling van dit bestemmingsplan komt er duidelijkheid over welke bestemming waar wordt toegekend. Dit biedt tevens een handvat voor het verdere vervolg in het handhavingstraject.

Handhaving

Nu er een duidelijke keuze is gemaakt en in beeld is gebracht wat dit betekent voor de verschillende woningen op de bedrijventerreinen gaat naast dit traject in het ruimtelijke spoor een handhavingstraject lopen. De ODRA zal de woonadressen op de bedrijventerreinen gaan controleren en hier vervolgens over rapporteren. Aan de hand daarvan zal een verdere uitrol plaatsvinden voor wat betreft de handhaving.

Vervolg

Na deze procedure volgen nog twee aparte planprocedures.

Parapluplan begripsbepaling bedrijfs- of dienstwoning

Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan en de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan is de begripsbepaling voor 'bedrijfs- of dienstwoning' in het bestemmingsplan aangepast/verruimd. De nieuwe begripsbepaling is in samenspraak met de ODRA geformuleerd en leidt er toe dat ook een medewerker van een bedrijf of een zzp-er onder de begripsbepaling kan vallen.

Omdat de nieuwe begripsbepaling overkoepelend moet gelden voor alle percelen op de bedrijventerreinen wordt dit een paraplubestemmingsplan genoemd. Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan Paraplubestemmingsplan begripsbepaling bedrijfs- of dienstwoning gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen.

In een afzonderlijk voorstel wordt dit bestemmingsplan aan u voorgelegd en vindt u nadere informatie.

1^e Herstelplan Bedrijventerreinen

Na beoordeling van de zienswijzen is geconcludeerd dat zes zienswijzen geen betrekking hebben op onderdelen van het bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen maar dat verzocht wordt de bestemming van een perceel aan te passen dat niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In het kader van een goede en zorgvuldige voorbereiding van dit bestemmingsplan is iedereen uitgenodigd, zoals ook gebruikelijk

is bij ruimtelijke procedures, om te reageren op het Veegplan, ook als het perceel juist geen deel uitmaakte van het plan. Deze zienswijzen zijn al wel inhoudelijk beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat deze zes woningen in aanmerking komen voor:

- * toepassen van een persoonsgebonden overgangsregeling (2);
- * toepassing van een locatiegebonden overgangsregeling (4).

Deze wijzigingen zullen in een apart bestemmingsplan worden vastgelegd (met een eigen planologische procedure wordt een apart ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor zes weken). Dit doen we op deze manier zodat omliggende bedrijven in een aparte bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden wordt om hun visie op de voorgenomen wijzigingen kenbaar te maken (door het indienen van een zienswijze). Hier komt, nadat de zienswijzenprocedure is doorlopen, een raadsvoorstel voor.

Wettelijk kader of beleidskader

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen.

Wat willen we bereiken (beoogd effect)

Passende actuele bestemmingen op de bedrijventerreinen opnemen opdat een toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunningen ontstaat.

Argumenten en alternatieven

1.1 de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn beoordeeld en in de Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) is aangegeven hoe de zienswijzen zijn verwerkt.

De Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) geeft aan hoe de zienswijzen zijn beoordeeld en verwerkt moeten worden in het vast te stellen bestemmingsplan.

2.1 in de Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) is aangegeven dat de zienswijzen aanleiding geven tot het wijzigen van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan.

De aanpassingen zijn in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt.

3.1. de kosten zijn door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst toebedeeld. .

Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan aangezien verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

5.1 Geheimhouding opleggen aan de raad en bekrachtiging geheimhouding

Als geheime stukken worden gedeeld met de raad moet die geheimhouding aan de raad worden opgelegd en moet de raad, als zij het hiermee eens is, deze geheimhouding bekrachtigen tijdens de eerstvolgende vergadering na overlegging van de stukken.

Kanttelingen

--

Wat mag het kosten? (budget)

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan ontstaat risico op planschade en een betalingsverplichting.

De financiële gevolgen kunnen worden meegenomen in de 2e tussentijdse rapportage van 2019.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan heeft ook voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in Het Gemeentenuws en in de Staatscourant van 20 december 2017.

De vastgestelde versie van het bestemmingsplan wordt via dezelfde wegen bekendgemaakt en beschikbaar gesteld, waarna alleen belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht of die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht, beroep kunnen instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Degene die een zienswijze hebben ingediend worden per brief geïnformeerd.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan eveneens gedurende zes weken ter inzage met de beroepsmogelijkheden zoals hierboven beschreven. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Duurzaamheid

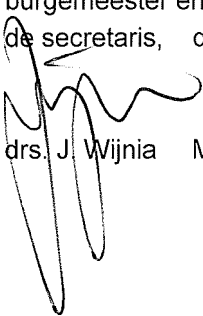
-

Bijlagen

1. Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen)
2. Overzicht aanspraken overgangsrecht.
3. Ingekomen zienswijzen
4. Het vast te stellen bestemmingsplan Bedrijventerreinen Veegplan
5. Memo beantwoording vragen

Bemmel, 7 mei 2019

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,


drs. J. Wijnia


M.H.F. Schuurmans-Wijdeven


J.H.A.P. Stuijck