



RAADSVOORSTEL

Van : Burgemeester en Wethouders
 Aan : Gemeenteraad
 Portefeuillehouder : Wethouder P. van den Berg

Reg.nr. : 4599569
 Datum : 29 januari 2014

B&W-vergadering : 11-02-2014
 De Ronde : -
 Agenda Het Besluit : 25-02-2014
 Vastgesteld besluit : 25-02-2014

TITEL

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Koedijkerweg 53-55"

BESLISPUNTEN

1. de zienswijzennota "Bestemmingsplan Koedijkerweg 53-55" vast te stellen;
2. in het ontwerpbestemmingsplan "Koedijkerweg 53-55" de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de zienswijzennota "Bestemmingsplan Koedijkerweg 53-55";
3. het bestemmingsplan "Koedijkerweg 53-55" (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00080-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam 'koedijkerweg53-ond') digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht te verzoeken om toestemming te verlenen tot versnelde publicatie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

AANLEIDING

Op 2 april 2012 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een opslagloods aan de Koedijkerweg 53-55. Het betreft het bouwen van een loods voor een bedrijf voor opslag, distributie en productie van reclameartikelen. De nieuwe loods vervangt twee te slopen loodsen.

Het perceel valt in het gebied waarvoor in 2009 het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" is vastgesteld. Door een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) geldt voor dit perceel nog het oude bestemmingsplan "Buitengebied Leusden 1996". Het verzoek is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat een gedeelte van het perceel de bestemming 'Wonen 1' heeft en de rest van het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied met Landschapswaarden (AL)', zonder bouwvlak.

Op 18 december 2012 heeft het Presidium ingestemd met de voorgestelde modelkeuze (model 1). Op 17 april 2013 is uw raad door ons college via raadsinformatiebrief 2013-33 op de hoogte gebracht van ons voornemen om het ontwerpbestemmingsplan 'Koedijkerweg 53-55' ter inzage te leggen. Dit bestemmingsplan heeft vervolgens van 9 mei tot en met 19 juni 2013 ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend.

BEOOGD EFFECT

Met het ontwerpbestemmingsplan "Koedijkerweg 53-55" wordt de bestemming voor dit perceel gerepareerd, in overeenstemming met de uitspraak van de ABRS. Met de reparatie wordt ook de bouw van de gevraagde loods mogelijk gemaakt. Na de vaststelling van het bestemmingsplan "Koedijkerweg 53-55" geldt ter plaatse een actueel bestemmingsplan (niet ouder dan 10 jaar), waarmee wordt voldaan aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening om leges te kunnen heffen voor vergunningen die verband houden met het bestemmingsplan.

ARGUMENTEN

2.1 De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

De zienswijze is ingediend namens de eigenaar van het perceel Koedijkerweg 53-55. Hij is het er niet mee eens dat het bestemmingsplan buitenopslag uitsluit. Voor het ontwerpbestemmingsplan “Koedijkerweg 53-55” is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het beleid zoals verwoord in het bestemmingsplan “Buitengebied Oost”. Voor het hele plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” is vastgelegd dat buitenopslag niet wordt toegestaan (artikel 23, lid 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost”).

In dit geval valt de buitenopslag echter onder het overgangsrecht. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan zo te wijzigen, dat buitenopslag op een deel van het perceel wordt toegestaan.

3.1 Met het bestemmingsplan “Koedijkerweg 53-55” wordt het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” gerepareerd

De ABRS heeft voor het perceel Koedijkerweg 53-55 het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” vernietigd, omdat - zo bleek achteraf - het bedrijf op dit perceel ten onrechte voor de tweede keer onder het overgangsrecht was gebracht (zie voor historie RIB 2013-33). Hierdoor geldt voor dit perceel nog het oude bestemmingsplan “Buitengebied Leusden 1996”. Op zich is dit geen probleem, omdat de wettelijke verplichting voor reparatie met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is komen te vervallen. Door de bestemming voor dit perceel pas bij de volgende herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” te repareren, wordt per 1 juli 2013 niet aan het vereiste voldaan, dat een bestemmingsplan maximaal 10 jaar oud mag zijn. Voor dit perceel zouden dan geen leges meer in rekening kunnen worden gebracht, bij aanvragen voor vergunningen die te maken hebben met het bestemmingsplan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het plan gerepareerd, en wordt weer voldaan aan de Wro.

3.2 De nieuwbouw wordt landschappelijk goed ingepast

Naast reparatie van het bestemmingsplan, maakt het bestemmingsplan “Koedijkerweg 53-55” ook de bouw van een opslagloods op het perceel mogelijk. Het betreft het bouwen van een loods voor het ter plaatse gevestigde bedrijf voor opslag, distributie en productie van reclameartikelen. De nieuwe loods vervangt twee te slopen loodsen en wordt landschappelijk goed ingepast.

4.1 De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht dat een besluit wordt genomen over de vaststelling van een exploitatieplan

Omdat de gemeente de kosten voor het voeren van de procedure op zich neemt (zie financiën), is het niet nodig om hiervoor een exploitatieplan vast te stellen.

KANTTEKENINGEN

1.1 Het toestaan van buitenopslag past niet in het beleid van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost”

Voor het bestemmingsplan Koedijkerweg 53-55 wordt buitenopslag alleen toegestaan, omdat er sprake is van overgangsrecht. Voor het overige deel van het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” is buitenopslag niet toegestaan. Bij een toekomstige herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” wordt het beleid opnieuw vastgelegd. Op dat moment wordt voor het gehele gebied beoordeeld of de regeling voor buitenopslag nog volstaat, of dat er behoefte is aan een andere regeling.

DUURZAAMHEID

Bij de te bouwen loods die op basis van dit bestemmingsplan gerealiseerd kan worden, wordt gekeken naar de kansen op het gebied van duurzaamheid. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gekeken naar de duurzaamheidseisen van het bouwbesluit.

FINANCIËN

Omdat de gemeente in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’ volgens de ABRS niet de juiste bestemming heeft opgenomen, is dit postzegel bestemmingsplan nodig. De kosten die dit met zich meebrengt, zijn daarom voor rekening van de gemeente en worden gedekt uit het budget bestemmingsplannen.

VERVOLG

Nadat uw raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, krijgt eerst de provincie zes weken de tijd om te beslissen of zij op de wijzigingen willen reageren. Omdat de wijzigingen niet leiden tot een wezenlijk ander plan dan het ontwerpbestemmingsplan, wordt verzocht om versnelde publicatie. Wanneer de provincie hiermee instemt, hoeven de zes weken bedenktijd niet te worden afgewacht.

Daarna wordt de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd in de Stadsberichten in Amersfoort Nu en in de (digitale) Staatscourant. Er kan in die periode rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Wanneer geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Als het bestemmingsplan in werking is getreden, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van een nieuwe loods.

COMMUNICATIE

Communicatie vindt plaats volgens de Wet ruimtelijke ordening: De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de stadsberichten in Amersfoort Nu en in de (digitale) Staatscourant (zes weken beroepstermijn bij de Raad van State). De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit en de vervolgprocedure.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen

- Zienswijzennota bestemmingsplan Koedijkerweg 53-55
 - Bestemmingsplan Koedijkerweg 53-55
 - Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal in te zien via www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen, klik naar zoeken in alle plannen (via de kaart), klik op het gebied Stoutenburg en klik vervolgens door naar "Documenten ontwerpbestemmingsplan Koedijkerweg 53-55". Ook is het plan digitaal in te zien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl
-

RAADSBSLUIT

Reg.nr.4599569

De raad van de gemeente Amersfoort;

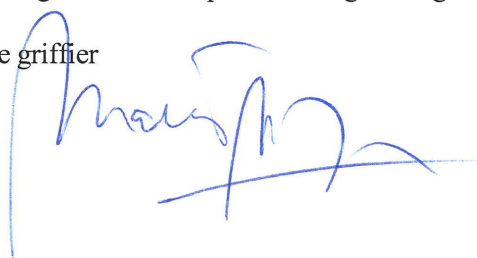
op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 januari 2014, sector SOB/RO (nr.4599569);

b e s l u i t:

1. de zienswijzennota "Bestemmingsplan Koedijkerweg 53-55" vast te stellen;
2. in het ontwerpbestemmingsplan "Koedijkerweg 53-55" de wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn opgenomen in de zienswijzennota "Bestemmingsplan Koedijkerweg 53-55";
3. het bestemmingsplan "Koedijkerweg 53-55" (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00080-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam 'koedijkerweg53-ond') digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht te verzoeken om toestemming te verlenen tot versnelde publicatie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 februari 2014.

de griffier

A blue ink signature, likely of the griffier, written in a cursive style.

de voorzitter

A blue ink signature, likely of the voorzitter, written in a cursive style.

Zienswijzennota

Bestemmingsplan
Koedijkerweg 53-55

(Doc.nr. #4480535)

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	2
1.1 Status zienswijzennota	2
1.2 Procedure bestemmingsplan	2
1.3 Ingekomen zienswijzen	2
2. ZIENSWIJZEN: ONTVANKELIJKHEID, SAMENVATTING, BEOORDELING EN CONCLUSIE	3
2.1 Zienswijze van Prinsen Advies	3
3. WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN	4
3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	4
3.2 Ambtshalve wijzigingen	4

1. Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan “Koedijkerweg 53-55”. De zienswijzennota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het besluit. In hoofdstuk 2 is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is en of de zienswijze aanleiding is tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1.2 Procedure bestemmingsplan

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Bovendien is de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Zienswijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan “Koedijkerweg 53-55” heeft na publicatie in de Amersfoort Nu en de Staatscourant met ingang van 9 mei tot en met 19 juni 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Na vaststelling heeft het besluit rechtskracht na afloop van de beroepstermijn van 6 weken.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.3 Ingekomen zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen

1. Prinsen Advies, namens H. B., Arnhemseweg 100, Amersfoort

Mondelinge zienswijzen

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en conclusie

Hieronder is de zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het besluit worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze.

2.1 Zienswijze van Prinsen Advies

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 19 juni ter inzage gelegen. De zienswijze (pro forma) is op 19 juni 2013 per fax ontvangen. De aanvullende zienswijze is op 11 juli 2013 ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Volgens reclamant is er sprake van een ommissie in het ontwerpbestemmingsplan “Koedijkerweg 53-55” ten aanzien van buitenopslag ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf.

De buitenopslag is een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering en is ter plaatse van de start van de bedrijfsvoering aanwezig. Daarmee valt het onder het overgangsrecht van het “oude” nog geldende bestemmingsplan “Leusden 1998”. Conform de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 25 maart 2009 en 17 november 2010 wordt de bedrijfsbestemming voor het perceel thans vastgelegd.

Buitenopslag is in het ontwerpbestemmingsplan “Koedijkerweg 53-55” niet toegestaan. Volgens reclamant zou de buitenopslag in dit bestemmingsplan positief bestemd moeten worden.

Dit geldt overigens ook voor een groot aantal andere bedrijven binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost”.

Beoordeling

Voor het hele plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” is vastgelegd dat buitenopslag niet wordt toegestaan (artikel 23, lid 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost”). Voor het perceel Koedijkerweg 53-55 willen we zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij het beleid zoals verwoord bestemmingsplan “Buitengebied Oost”. Daarom is buitenopslag in het ontwerpbestemmingsplan niet toegestaan.

Uit dossieronderzoek blijkt echter dat op een deel van het terrein (aan de voorzijde) al zeker sinds 2002 buitenopslag plaatsvindt. Daarom achten wij het aannemelijk dat ook de buitenopslag voor dit deel van het perceel onder het overgangsrecht valt. Op de verbeelding zal daarom de aanduiding ‘opslag’ worden opgenomen. De regels worden zo aangepast, dat binnen de aanduiding ‘opslag’ gronden gebruikt mogen worden voor buitenopslag ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf.

Bij een toekomstige herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Oost” leggen wij ons beleid opnieuw vast. Op dat moment zullen wij voor het gehele gebied beoordelen of de regeling voor buitenopslag (nog) volstaat, of dat er behoefte is aan een andere regeling.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk en geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan.

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'opslag' opgenomen
- In de regels wordt in artikel 3.1 na b toegevoegd: c. in afwijking van het bepaalde in artikel 10, is ter plaatse van de aanduiding 'opslag' buitenopslag ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf toegestaan.
- 3.1, c. wordt gewijzigd in 3.1, d.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Amersfoort d.d., nr.....