

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Vaststelling beheersverordening 'Bedrijventerrein De Koekoek'

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : J.J. Kamp
Raadsvergadering van : 1 maart 2018
Agendering en agendanummer : RA 0802
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend
Verseon kenmerk : 775089

Stukken ter inzage:

1. Beheersverordening 'Bedrijventerrein De Koekoek'
2. Nota van Inspraak

Gevraagd raadsbesluit

1. De Nota van Inspraak van de beheersverordening 'Bedrijventerrein De Koekoek' vast te stellen;
2. De beheersverordening 'Bedrijventerrein De Koekoek' (NL.IMRO.1709.BVDeKoekoek-BV40) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening voor de beheersverordening 'Bedrijventerrein De Koekoek'.

(Publieks)Samenvatting

Actualisatie

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om elke 10 jaar een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het plangebied van de beheersverordening 'Bedrijventerrein De Koekoek' omvat zowel bedrijventerrein de Koekoek als het ten westen van de Roode Vaart gelegen gedeelte aan de Schansdijk. De oudste plannen binnen dit plangebied dateren uit de jaren veertig van de vorige eeuw en zijn van rechtswege vervallen. Het is dan ook hoog tijd om de planologische regeling voor de Koekoek te actualiseren.

Er is voor gekozen om dit door middel van een beheersverordening te doen. Een beheersverordening maakt het mogelijk om de vigerende regeling om te zetten in een digitale actuele regeling, zonder dat daarbij nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Aangesloten wordt bij de vigerende en actuele bestaande planologische situatie. De beheersverordening kent een snellere procedure dan een bestemmingsplan.

Ontwerp beheersverordening

De ontwerp beheersverordening heeft van 22 juni 2017 tot en met 2 augustus 2017 ter inzage gelegen. Op 29 juni 2017 heeft er een openbare inloopavond plaatsgevonden op het gemeentehuis. Naar aanleiding van deze avond heeft op maandagavond 9 oktober nog een terugkoppeling plaatsgevonden van de verwerking van de reacties van de bewoners aan de Schansdijk.

Inspraakreacties

Op de ontwerp beheersverordening zijn 10 inspraakreacties ontvangen. Deze reacties zijn beantwoord in de Nota van Inspraak. De inspraakreacties hebben geleid tot meerdere aanpassingen in de beheersverordening, waarvan op hoofdlijnen de belangrijkste zijn:

- Het opnemen van de bestemming Wonen voor meerdere op het bedrijventerrein gelegen woningen;
- Het aanpassen van de bestemmingen op achtererven van twee woningen aan de Achterdijk;

- Het aanpassen van de bouwhoogten en de opname van een bedrijfswoning bij een bedrijf aan de Blokweg.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn ook ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de beheersverordening. Deze zijn ook verwoord in de Nota van Inspraak. Op hoofdlijnen zijn de belangrijkste wijzigingen:

- Het aanpassen van bouwvlakken aan de bestaande situatie;
- Het opnemen van de kantoorbestemming uit het vigerende bestemmingsplan 'Kantoreng gebied Schansdijk';
- Het opnemen van de bestemming Bedrijf-Nutsvoorzieningen voor een bestaande nutsvoorziening aan de Schansdijk;
- Enkele tekstuele aanvullingen en aanpassingen.

Vaststelling

Na de vaststelling van de beheersverordening door de gemeenteraad wordt een kennisgeving gepubliceerd van deze vaststelling. Tegen een beheersverordening staat geen beroep open. Na de publicatie is de beheersverordening definitief en onherroepelijk.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

De vigerende bestemmingsplannen zijn sterk verouderd. Voor een deel geldt zelfs nog het Uitbreidingsplan in hoofdzaken en onderdelen uit 1942. Lang is gewacht op een nieuwe actualisatie in relatie met mogelijke nieuwe ontwikkelingen en eventuele transformatie. Met de Gebiedsvisie Zevenbergen-Noord is duidelijk dat deze transformatie op de (middel)lange termijn speelt. Er is nu behoefte aan een actuele regeling.

Belang

Gemeenten dienen te beschikken over actuele digitale bestemmingsplannen voor hun grondgebied. Voor plannen die ouder dan tien jaar oud zijn, kunnen geen leges meer worden gevraagd voor planologische ontwikkelingen binnen het plangebied. Hoewel in het gebied maar weinig planologische aanvragen spelen is er gezien de vele oude en slecht leesbare plannen nu gekozen om op een snelle en simpele manier te zorgen voor een actuele, uniforme en digitale regeling. Daarmee wordt één van de laatste 'witte vlekken' in de actualiseringsslag voor de bestemmingsplannen in de gemeente Moerdijk ingevuld.

Centrale vraag

Willen we op een snelle en relatief simpele manier de bestaande bestemmingplannen voor plangebied De Koekoek actualiseren door middel van een beheersverordening?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een actuele planologische regeling voor bedrijventerrein De Koekoek die het bestaande gebruik en de bestaande rechten bestendigt.

Kaders

- De Wet ruimtelijke ordening die in artikel 3.1 lid 2 stelt dat de een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden geactualiseerd.
- De Wet ruimtelijke ordening die in artikel 3.38 de mogelijkheid biedt om een beheersverordening op te stellen.

Argumenten

Pro

- Er ontstaat een actuele planologische regeling; Door het toevoegen van een verbeelding (zoals bij een bestemmingsplan), is er eindelijk weer een integrale goed afleesbare kaart voor het gebied.
- De procedure is snel, simpel en goedkoop. In feite is de procedure vormvrij. Wij kiezen voor een ter visie legging van het ontwerp, zodat een ieder een zienswijze kan indienen. Er staat geen beroep open tegen de vaststelling.

Contra

- Er kunnen geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, maar deze kunnen door middel van een afzonderlijke planologische procedure worden geregeld op het moment dat ze spelen;
- Er staat geen beroep open tegen de beheersverordening voor belanghebbenden, maar de beheersverordening bestendigt ook enkel de bestaande rechten en plichten;
- De inzet van het instrument beheersverordening is eigenlijk bedoeld voor laagdynamische gebieden. Dat is hier te betwisten, gezien de visie Zevenbergen-Noord. We zien dat echter als een gefaseerde ontwikkeling over een (middel)langere termijn.

Alternatieven

Er kan een bestemmingsplan worden opgesteld. Die procedure zal meer tijd en geld kosten en feitelijk zouden we geen andere regeling opnemen, dan nu in de beheersverordening is opgenomen. Nadeel van deze langere procedure is dat de gemeente dan tot vaststelling van het bestemmingsplan geen leges kan heffen.

Maatschappelijk draagvlak

Het maatschappelijk draagvlak uit zich in de inspraakreacties. Er zijn er 10 ingediend en aan vrijwel alle reacties kunnen we tegemoet komen.

Financiële consequenties

Dekking

Voor het actualiseren van bestemmingsplannen is een regulier jaarlijkse budget beschikbaar. Daarbinnen past ook deze beheersverordening.

Subsidieverwerving

N.v.t.

Communicatie

Wanneer u instemt met het voorstel zal de beheersverordening bekend worden gemaakt in de Moerdijkse Bode, in de Staatscourant, op ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.

Vooraf aan de vaststelling zullen de indieners van inspraakreacties worden voorzien van de Nota van Inspraak. De procedure rondom een beheersverordening is vormvrij. Het is mogelijk een hoorzitting te houden.

Realisatie: risico's, planning en evaluatie

Risico's

De legessanctie, en de recente jurisprudentie, zorgen ervoor dat de legessanctie financiële gevolgen kan hebben. Er is geen juridische grond om leges te heffen tot de vaststelling. Indien er (bouw)ontwikkelingen op het industrieterrein plaatsvinden, dan kunnen hiervoor geen leges worden geheven. In de praktijk spelen op dit industrieterrein vrijwel geen aanvragen.

Dit is echter niet als risico verbonden aan de vaststelling van de nieuwe beheerverordening. De vaststelling van de nieuwe beheersverordening zal er juist voor zorgen dat dit risico komt te vervallen.

Planning

De volgende planning wordt aangehouden:

Collegebesluit vaststelling	9 januari 2018
Vaststelling beheersverordening	1 maart 2018
Ter inzage legging bekendmaking	15 maart 2018

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373428.

Zevenbergen, 9 januari 2018

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

P.A.M. van Bavel

J.P.M. Klijs

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 1 maart 2018

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 januari 2018

overwegende dat:

- De ontwerp beheersverordening 'Bedrijventerrein De Koekoek' van 22 juni 2017 tot en met 2 augustus 2017 ter inzage heeft gelegen, en dat tijdens deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld een inspraakreactie omtrent de beheersverordening kenbaar te maken;
- Dat van de ter inzage legging tevoren mededeling is gedaan op de gemeentelijke website, in de Staatcourant en in de Moerdijkse Bode;
- Dat bij de gemeenteraad tegen de ontwerp beheersverordening 'Bedrijventerrein De Koekoek' 10 inspraakreacties zijn ingediend;
- Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 januari 2017, alsmede het advies van de commissie Fysieke Infrastructuur d.d. 30 december 2017;

gelet op:

- Het ter zake bepaalde in de Wet op de ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening;

BESLUIT

1. De Nota van Inspraak van de beheersverordening 'Bedrijventerrein De Koekoek' vast te stellen;
2. De beheersverordening 'Bedrijventerrein De Koekoek' (NL.IMRO.1709.BVODeKoekoek-BV40) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening voor de beheersverordening 'Bedrijventerrein De Koekoek'.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 1 maart 2018,
de griffier, de voorzitter,



H.D. Tiekstra



J.P.M. Klijns