

RAADSINFORMATIEBRIEF

22 FEB 2018

	Nummer griffie	:
	Zaaknummer	: 8173
Van	: College van burgemeester en wethouders	
Aan	: de leden van de gemeenteraad	
Onderwerp	: Vaststelling beheersverordening De Koekoek – nadere uitleg	

Verantwoordelijke portefeuillehouder: J.J. Kamp

Inleiding

Op 30 januari 2018 heeft u de beheersverordening voor bedrijventerrein De Koekoek besproken in de raadscommissie FI. Wij constateren dat de onbekendheid met het instrument beheersverordening nog tot onzekerheid leidt over of dit het juiste instrument is om tot een actuele planologische regeling te komen. In deze raadsinformatiebrieven willen wij u nader informeren over hoe een beheersverordening werkt en welke gevolgen dit heeft voor de in het gebied aanwezige ondernemers en bewoners.

Inhoud

Een beheersverordening is wat juridische status betreft gelijk aan een bestemmingsplan. Het instrument is bedoeld om bestaande situaties vast te leggen en kan in plaats van een bestemmingsplan worden opgesteld.

Wat oneerbiedig gezegd is een beheersverordening niets anders dan de opeenstapeling van de in het plangebied aanwezige vigerende bestemmingsplannen met een nietje er doorheen. Daarmee zijn deze plannen weer actueel geworden.

Kunnen bedrijven zich nu nog wel vestigen of uitbreiden op bedrijventerrein De Koekoek?

Ja, dat kan. Een beheersverordening regelt gewoon, in lijn met de bestaande situatie, dat het bedrijventerrein bestemd is voor bedrijven van een specifieke milieucategorie. Als een bedrijf verhuist kan daar gewoon weer een nieuw bedrijf komen binnen de passende milieucategorie. Het merendeel van het bedrijventerrein biedt ruimte voor bedrijven tot en met categorie 3.2.

Daarnaast kunnen bedrijven nog altijd uitbreiden binnen de ruimte die ze daarvoor hebben. De vigerende bebouwingspercentages blijven gelden. Ook aanwezige nog niet ingevulde kavels kunnen ingevuld worden met nieuwbouw conform de vigerende regeling wat betreft bouwhoogten en bebouwingspercentage. Een beheersverordening neemt namelijk de bestaande vigerende planologische situatie over. In die zin is er geen enkel verschil met een bestemmingsplan.

Wat kan dan niet met een beheersverordening?

Nieuwe ontwikkelingen kunnen niet worden meegenomen in een beheersverordening. Een beheersverordening neemt ook geen vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden over. Een vrijstelling (of afwijking) is ook geen verworven recht, maar een college bevoegdheid en kan indien nodig ook buitenplans (kruielgeval) worden afgewogen. Er was verder slechts één specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen en die betreft een aanpassing van de voorgevelrooilijn in het gebied langs de provinciale weg. Dit gebied is al vrijwel geheel ingevuld en mocht het nodig zijn dan kan altijd nog met maatwerk een afzonderlijke planologische procedure worden gevoerd.

Waarom is geen bezwaar en beroep toestaan?

De wetgever denkt in planologische procedures doorgaans niet licht over de mogelijkheid om bezwaar en beroep te bieden aan belanghebbenden. Waarom is dat niet gedaan bij een beheersverordening? Het simpele antwoord is dat er geen verandering plaatsvindt van de planologische situatie. Een beheersverordening is vooral een instrument om oude planologische regelingen te actualiseren en te

digitaliseren zonder de regeling zelf inhoudelijk te veranderen. Omdat er niets verandert voor de betrokkenen is ook geen uitgebreide beroepsprocedure nodig.

Overigens hebben we conform de inspraakverordening van de gemeente Moerdijk wel de ontwerp beheersverordening ter inzage gelegd voor inspraak en zijn er ook meerdere informatieavonden gehouden om met alle betrokkenen tot de juiste planologische situatie te komen. Die was namelijk niet in alle gevallen eenduidig kenbaar, zoals u hieronder kunt lezen.

Hoe zit het nu met die woningen aan de Schansdijk?

In de beheersverordening zijn een viertal woningen aan de Schansdijk voorzien van een woonbestemming. In het algemeen willen we de gele (wonen) en paarse (bedrijvigheid) functies niet naast elkaar hebben op een bedrijventerrein. Het is dan ook geen wenselijke situatie, maar het is wel de feitelijke situatie die hier al tientallen jaren bestaat. We ontkomen er dan ook niet aan deze woningen als zodanig te bestemmen.

Het bijzondere is dat het vigerende bestemmingsplan in deze situatie ook geen houvast biedt. Dat is namelijk het van rechtswege vervallen Uitbreidingsplan in Onderdelen uit 1942. Nu geldt voor dit gebied de bouwverordening en dat betekent feitelijk gezien dat functioneel vrijwel alles hier mogelijk is wat betreft functies.

We hebben te maken met een bestaande situatie waarin deze woningen wellicht ooit gebouwd zijn als bedrijfswoning, maar intussen dus al tientallen jaren als afzonderlijke woning worden gebruikt. Ook verleende vergunningen uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw bevestigen dit. Daarmee doen we recht aan de vergunde bestaande situatie en daarmee betekent dit ook geen planologische verslechtering voor de omliggende bedrijven.

Wordt er nu een nieuwe kantoorontwikkeling toegestaan aan de Schansdijk?

Nee, ook in dit geval is sprake van een vigerende situatie. De kantoren die hier zijn opgenomen zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Kantorengedebied Schansdijk' dat op 28 september 2006 is vastgesteld.

Leidt de beheersverordening tot beperkingen voor toekomstige ontwikkelingen?

Nee, dat is niet het geval. Zoals in het raadsvoorstel vermeld, wordt een beheersverordening vooral ingezet in het geval geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien. We hebben ook aangegeven dat we ons daarmee in zekere zin op de rand begeven van waarvoor een beheersverordening is bedoeld. We voorzien namelijk op den duur wel nieuwe ontwikkelingen. Omdat deze echter niet op korte termijn plaatsvinden blijft het gebied de komende jaren naar verwachting een laag dynamisch gebied. Dat wil dus niet zeggen dat er geen bedrijven kunnen verhuizen of zich er kunnen vestigen. Dat kan gewoon binnen het huidige planologisch kader (zie de eerste vraag).

Als over een jaar een nieuwe ontwikkeling wenselijk en haalbaar blijkt, dan kan een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld dat de beheersverordening voor dat gebied vervangt. Dat is niet anders dan een bestemmingsplan dat (gedeeltelijk) wordt herzien door een nieuw bestemmingsplan. Een beheersverordening gooit een gebied dus niet voor tien jaar of langer op slot. Het kan op elk moment door een bestemmingsplan worden vervangen, maar zoals gezegd verwachten wij dat niet op de korte termijn voor dit gebied. De voorziene ontwikkelingen zijn namelijk zodanig groot, gefaseerd en gefragmenteerd (wat betreft eigendom en functies) dat het nog wel even zal duren voordat dit economisch haalbaar wordt.

Maar waarom doen we dit ook alweer, zo'n beheersverordening?

Dat doen we om de volgende redenen:

- de vigerende regelingen zijn (sterk) verouderd. Een actuele planologische regeling is noodzakelijk, mede om de gebieden zonder bestemmingsplan (bouwbesluit gebieden) weer van een regeling te voorzien;
- er is nu sprake van een onoverzichtelijke lappendeken van regels in het plangebied. In de beheersverordening zijn alle regelingen overzichtelijk bij elkaar gebracht en in beeld gebracht;

- snelheid is geboden. Door enkel uit te gaan van bestaande vigerende regeling kan met een beheersverordening een snelle procedure worden gevoerd, zodat de legessanctie kan komen te vervallen;
- met de beheersverordening brengen we planologische rust en duidelijkheid in het gebied. Met bestemmingsplan willen we (gefaseerd) maatwerk gaan leveren op het moment dat er ontwikkelingen gaan spelen in een (deel)gebied;
- de kosten van een beheersverordening bedragen, door de snelle procedure en beperkte publicatievereisten, ongeveer de helft van die van een bestemmingsplan.

Bijlagen:

Geen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

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



P.A.M. van Bavel



J.P.M. Klijns