

Beheersverordening De Zuidmaten

Datum	24 mei 2013
Behandelaar	Roelof Engbers afdeling Bouwen en Wonen (0593)539476
Portefeuillehouder	Wethouder Dolfing
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad
Overleg gepleegd met	☐ financieel adviseur AZ ☐ personeelsconsulent AZ ☐ medewerker bestuur en juridische zaken AZ ☐ afdeling ☐ naam medewerker ☐ inspraak/adviesorgaan

Vervolgprocedure

- ☐ brief
- ☐ gemeenteberichten

Toelichting

1. Onderwerp

Voor het gebied De Zuidmaten dient zowel het bestemmingsplan als de bijbehorende geluidzone industrielawaai geactualiseerd te worden. Dit is een complexe materie en om een zorgvuldige afweging te kunnen maken, vraagt het meer tijd dan aanvankelijk ingeschat. Met name vanwege de relatie met de naastliggende woonwijk. De uitbreidingsplannen van Friesland Campina Domo (FCD) spelen hierbij een belangrijke rol. Deze plannen zijn nog steeds in ontwikkeling en hebben ook een directe relatie met de geluidzone industrielawaai. Gevolg van dit alles is dat vaststelling van het geactualiseerde bestemmingsplan inclusief geluidzone niet meer gaat lukken vóór 1 juli 2013.

Om toch de mogelijkheid te houden leges te kunnen heffen bestaat er de mogelijkheid een beheersverordening vast te stellen. Deze in de landelijke wetgeving opgenomen mogelijkheid maakt het mogelijk op basis van het oude bestemmingsplan toch legesinkomsten te verwerven indien er plannen worden ontwikkeld die in dat oude, nog steeds van kracht zijnde, bestemmingsplan passen. Inhoudelijk verandert er dus niets in het

bestemmingsplan. Informeel gezegd kan de beheersverordening worden gezien als een overgangsmaatregel van conserverend naar ontwikkeling, waarbij de rechten en plichten van het conserverende plan behouden blijven.

Beheersverordening

Volgens de wet kan de gemeenteraad, voor die delen van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen. In die beheersverordening wordt het beheer van dat gebied geregeld.

De beheersverordening kan worden gezien als een alternatief voor een nieuw bestemmingsplan, waarbij de huidige planologische of de huidige feitelijke situatie wordt vastgelegd. Dit betekent echter niet dat er niets meer mag. Met het vastleggen van de planologische situatie zijn niet gebruikte uitbreidingsmogelijkheden, die in het geldende bestemmingsplan aanwezig waren, ook in de beheersverordening nog steeds mogelijk. Net als een bestemmingsplan, bestaat een beheersverordening uit een kaart van het gebied, een toelichting en regels. Omdat er planologisch niets verandert, kan een beheersverordening zonder procedure worden vastgesteld en zijn er geen bezwaar- of beroepsmogelijkheden.

Zoals bekend heeft FCD momenteel forse uitbreidingsplannen. Deze plannen passen echter volledig in het oude geldende bestemmingsplan voor De Zuidmaten, zodat er planologisch gezien geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling. Er worden geen andere functies toegestaan. Gelet hierop kan het instrument beheersverordening voor het gebied De Zuidmaten terecht worden toegepast.

Zoals uit het bovenstaande al blijkt, wordt de beheersverordening gebruikt ter overbrugging naar een nieuw bestemmingsplan.

Er wordt intussen al wel gewerkt aan het nieuwe bestemmingsplan voor De Zuidmaten. Belangrijk aspect hierbij is dat, tegelijk met het bestemmingsplan, dan ook de geluidzone industrielawaai zal worden geactualiseerd. Naar verwachting kan het ontwerp-bestemmingsplan inclusief geluidzone nog dit najaar ter inzage worden gelegd.

Opzet beheersverordening De Zuidmaten

In de beheersverordening voor De Zuidmaten is gekozen voor een combinatie van het vastleggen van de huidige planologische situatie en van de huidige feitelijke situatie. Het geldende bestemmingsplan dateert namelijk uit 1959 en is dermate verouderd dat het, gelet op de huidige regelgeving, nauwelijks meer als een goed toetsingskader kan dienen. Zo zijn in dit oude plan bij voorbeeld geen maximaal toegestane bedrijfscategorieën opgenomen en ook geen maximale bouwhoogtes. Daarom is in de onderhavige beheersverordening voor De Zuidmaten tevens een actualiseringsslag gemaakt wat betreft beleid en huidige wet- en regelgeving. Zo heeft afstemming plaatsgevonden met het provinciale beleid ten aanzien van bedrijventerreinen. Dit houdt in dat maximaal bedrijfscategorie 3.2 is toegestaan. Uiteraard is het bestaande bedrijf FCD ook toegestaan, ook al is dit een bedrijf met categorie 5.1. In de beheersverordening is FCD specifiek bestemd als zuivelinrichting, zodat geen andere bedrijven met deze categorie zich kunnen vestigen. FCD dient vanzelfsprekend te voldoen aan de milieunormen ten opzichte van de naastliggende woonwijk, maar dit is nu ook al het geval. Verder zijn maximale bouwhoogtes opgenomen, aflopend van 50 meter naar respectievelijk 25, 15 en 10 meter. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met FCD omdat dit voor FCD een duidelijke beperking inhoudt ten opzichte van het oude geldende plan.

Door deze actualiseringsslag worden aan de ene kant de huidige planologische

mogelijkheden zo veel mogelijk gehandhaafd en aan de andere kant biedt de beheersverordening veel meer rechtsbescherming voor de omgeving. Gevolg is dat de beheersverordening voor De Zuidmaten, zowel wat betreft de verbeelding als wat betreft de toelichting en de regels, het karakter heeft van een bestemmingsplan. Voordeel hiervan is dat het als goede basis kan dienen voor het nieuwe bestemmingsplan voor De Zuidmaten.

2. vervolg

De beheersverordening wordt op de gebruikelijke wijze kenbaar gemaakt in de Krant van Midden-Drenthe en op de website van de gemeente. Verder wordt de omgeving per brief geïnformeerd.

Stukken ter inzage

- de beheersverordening