2-7-2020 32768

gemeente Brunssum

GEHEIM

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	:	30 juni 2020
Registratiekenmerk	:	996690
Gemeentebladnr.	:	202057 (versie 2)
Afdeling	:	Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Behandelend ambtenaar	:	H.H.M. Schreuders
Bereikbaar onder	:	
Behandelvoorstelnr.	:	996690
Portefeuillehouder	:	J.M.V.L. Mertens
Raadsverg. d.d.	:	30 juni 2020
Uiterlijke datum	:	(Motivering, wettelijke verplichting c.q. toezegging)

Aan de raad,

1. Onderwerp
Voorbereidingsbesluit Oostflank

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding

Samen met de Provincie Limburg en Parkstad Limburg wordt gewerkt aan een kwaliteitsverbetering en structuurversterking van de Oostflank van Brunssum. De aanleg van de Buitenring Parkstad Limburg biedt door de verbetering van de bereikbaarheid en zichtbaarheid van het gebied, kansen voor een economische structuurversterking, een kwaliteitsimpuls voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en kansen voor maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie en klimaatadaptatie.

Aangezien de huidige planologische kaders voor delen van het gebied sterk verouderd zijn en de geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen voor het gebied niet zijn afgestemd op de wijzigingen in het gebied als gevolg van de aanleg van de Buitenring, is een herziening van deze ruimtelijke kaders wenselijk. Enerzijds om anno 2020 onwenselijke ontwikkelingen tegen te gaan, maar ook om de gewenste (her)ontwikkeling van het gebied te kunnen faciliteren in planologisch opzicht.

De eerste stap om te komen tot goede nieuwe ruimtelijke kaders voor het gebied in de vorm van een nieuw bestemmingsplan of ander passend ruimtelijk plan, is het nemen van een zogenoemd voorbereidingsbesluit zoals nu voorligt. Daarmee kunnen activiteiten die het gebied mogelijk minder geschikt maken voor de beoogde herontwikkeling 'on hold' worden gezet. Daarmee is niet gezegd dat die activiteiten volledig worden verboden, maar er wordt als het ware een toetsmoment ingebouwd om te kunnen beoordelen of die activiteiten afbreuk kunnen doen aan de ontwikkelingsrichting, aan de hand van de op dat moment bekende inzichten ten aanzien van het nieuwe bestemmingsplan, dat gedurende de looptijd van het voorbereidingsbesluit wordt opgesteld. Past een activiteit binnen die kaders, dan kan de vergunning worden verleend.

b. Huidige situatie / probleemstelling

De geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen voor de Oostflank staan ontwikkelingen toe die niet passen binnen de ontwikkelingsrichting voor het gebied, onder andere omdat ze niet zijn afgestemd op de oriëntatie van bebouwing richting de Buitenring, of omdat die mogelijkheden niet passen binnen de ambities die voor het gebied zijn benoemd in de concept gebiedsvisie voor de Oostflank. In het recente verleden was er nog sprake van een ongewenste bedrijfsactiviteit die met veel overlast voor omwonenden gepaard ging (TPD). Ook zijn er nog een aantal percelen binnen het gebied waarvoor geen bestemmingsplan of beheersverordening geldt, de zogenaamde witte vlekken. Ook voor die locaties geldt dat daar nu ontwikkelingen mogelijk zijn die niet passen binnen de ambities die voor het gebied zijn

2-7-2020 32768

GEHEIM

benoemd in de gebiedsvisie voor de Oostflank.

Door het nemen van een voorbereidingsbesluit voor de hiervóór beschreven gronden kunnen ongewenste ontwikkelingen (tijdelijk) worden voorkomen, vooruitlopend op een nieuw op te stellen bestemmingsplan dat de ongewenste ontwikkelingen uit de geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen definitief wegneemt. Dat plan zal overwegend beheersmatig van aard zijn, maar wordt wel afgestemd op de nieuwe ruimtelijke structuur die is ontstaan door de aanleg van de Buitenring en zal daarnaast ongewenste ontwikkelingen niet meer faciliteren.

3. Gewenste situatie

a. Wat willen we bereiken?

Het doel van het voorbereidingsbesluit is het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen, vooruitlopend op een nieuw op te stellen bestemmingsplan dat actuele planologische kaders gaat bieden voor de ontwikkeling van het gebied. Concreet heeft het nemen van het voorliggende voorbereidingsbesluit de volgende gevolgen:

- aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken die passen binnen de geldende bestemmingsplannen c.q. beheersverordeningen worden aangehouden en kunnen uiteindelijk slechts worden verleend indien ze ook passen binnen het nieuwe bestemmingsplan. Voor aanvragen die al niet voldoen aan het geldende plan of de geldende verordening heeft het voorbereidingsbesluit geen gevolgen. Die kunnen direct worden geweigerd indien ze (ook) niet passen in het nieuwe plan. Voor alle aanvragen geldt dat wenselijke ontwikkelingen steeds in afwijking van het geldende plan alsnog kunnen worden vergund. Bestaande bedrijven kunnen dus nog steeds een vergunningaanvragen voor uitbreiding van hun bebouwing of nieuwe bebouwing. Past die bebouwing binnen de kaders van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, dan kan de aanhouding worden doorbroken en de vergunning worden verleend.

- Het feitelijk gebruik van het gebied mag op een aantal onderdelen niet worden gewijzigd omdat daarvan op voorhand kan worden gesteld dat dit vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet meer wenselijk is. Daarbij gaat het om:
  - *het in gebruik nemen van gronden (percelen of delen van percelen) voor nieuwe (open) opslag.* Dit houdt verband met het feit dat een groot deel van het gebied nu ook aan de nieuwe Buitenring is gesitueerd en daarom een hoger niveau van ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd. Open opslag van goederen, materialen, machines en ander materieel past daar in beginsel niet bij.
  - *het verrichten van nieuwe bedrijfsactiviteiten, die in de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009) worden aangemerkt als milieucategorie 1.* Dergelijke lichte bedrijvigheid is goed inpasbaar in een woonomgeving. Door deze lichte bedrijfsactiviteiten te weren van bedrijventerreinen blijft de (schaarse) ruimte op bedrijventerreinen behouden voor bedrijven die niet inpasbaar zijn in een woonomgeving.
  - *het verrichten van nieuwe bedrijfsactiviteiten, die in de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009) worden aangemerkt als milieucategorie 4.1, voor zover deze activiteiten betrekking hebben op het betreft het opslaan, scheiden, bewerken en/of verwerken van afval(stoffen).*
    Het toelaten van activiteiten van milieucategorie 4.1 en dan met name de genoemde concrete activiteiten, voorziet in beginsel niet in een goede ruimtelijke ordening, zo is de afgelopen periode in de praktijk ook gebleken. Om die reden worden de met name genoemde activiteiten dan ook vooruitlopend op het nieuw op te stellen bestemmingsplan al uitgesloten middels een verbod om bestaande activiteiten binnen het besluitgebied te wijzigen naar de genoemde activiteiten.

Benadrukt wordt dat het gaat om *nieuwe* open opslag en *nieuwe* bedrijfsactiviteiten. Bestaande open opslag hoeft niet te worden verwijderd en bestaande bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 en 4.1 mogen worden voortgezet, voor zover die activiteiten niet in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, dan wel de geldende beheersverordening.

De geldende beheerverordening 'Bedrijventerreinen' biedt slechts mogelijkheden voor nieuwe bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 4.1 op de adressen Boschstraat 31 (Limburgse Urethaan Chemie BV), Boschstraat 32 (Vossenberg BV /voormalig TPD), Waubacherstraat 7a (Mineralen Kollée) en Kranenpool 4 e.o. (Wienerberger). Het voorbereidingsbesluit heeft wél betrekking op de locaties Boschstraat 32 en Kranenpool 4 e.a., maar niet op Boschstraat 31 en Waubacherstraat 7a. Dit onderscheid wordt ingegeven door de ligging van de percelen ten opzichte

2-7-2020 32768

van de Buitenring (zichtlocatie of niet) en een inschatting van de risico's op planschade, zoals hierna nog nader zal worden toegelicht onder 'Opties en keuzes'.

Voor alle voornoemde verboden geldt dat het voorbereidingsbesluit ook voorziet in de mogelijkheid om daarvan af te wijken met een omgevingsvergunning voor een concreet initiatief, indien de aanvraag niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan c.q. een goede ruimtelijke ordening.

Tot slot is van belang dat het verbod om het bestaand gebruik te wijzigen is beperkt tot de voornoemde situaties. Het voorbereidingsbesluit heeft daarom geen invloed op wijzigingen in milieucategorie 2 tot en met 3.2. Bedrijven die in die categorieën zijn in te delen kunnen zich gewoon vestigen op de bedrijventerreinen.

~~Benadrukt wordt dat het gaat om *nieuwe* open opslag en *nieuwe* bedrijfsactiviteiten. Bestaande open opslag hoeft niet te worden verwijderd en bestaande bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 mogen worden voortgezet, voor zover die activiteiten niet in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, dan wel de geldende beheersverordening.~~

~~Voor beide verboden geldt dat het voorbereidingsbesluit ook voorziet in de mogelijkheid om daarvan af te wijken met een omgevingsvergunning voor een concreet initiatief, indien de aanvraag niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.~~

- Voor een aantal werken, geen bouwwerk zijnde c.q. werkzaamheden gaat een verbod gelden (zie beslispunt sub b). Van dit verbod kan slechts met een omgevingsvergunning worden afgeweken, indien de voorgenomen activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Hierbij gaat het om nieuw aan te vangen activiteiten. Bestaande voortdurende activiteiten en activiteiten die mogen worden verricht op basis van een eerder verleende vergunningen mogen worden voortgezet en vallen niet onder het bereik van dit verbod c.q. deze vergunningplicht.

- Voor het slopen van bouwwerken gaat ook een verbod gelden. Van dit verbod kan slechts met een omgevingsvergunning worden afgeweken, indien de voorgenomen activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

b. Kaders

De kaders voor dit voorstel worden gevormd door:

- *Beheersverordeningen bedrijventerreinen*
- *Provinciaal Inpassingsplan Buitenring*
- *Provinciaal Omgevingsplan*
- *Structuurvisie gemeente Brunssum*
- *Concept gebiedsvisie Oostflank*
- *Raadsbesluit d.d. 27 januari 2016 inzake aanvragen om herziening van het vigerende planologische regime (gemeentebladnr 2015 nr 85)*

De bevoegdheid tot het nemen van een voorbereidingsbesluit berust op grond van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening bij uw raad. Daarbij is van belang dat uw raad gezien het besluit van Provinciale Staten van Limburg van 18 maart 2016, tot vaststelling van het provinciaal inpassingsplan "Herziening PIP BPL Optimalisatie Kranenpool Brunssum", tot 18 maart 2026 géén bevoegdheid heeft om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor gronden binnen het plangebied van dit provinciale inpassingsplan. Uw raad kan daarom voor deze gronden ook geen voorbereidingsbesluit nemen.

Voor wat betreft het gedurende de looptijd van het voorbereidingsbesluit op te stellen nieuwe bestemmingsplan berust de bevoegdheid bij uw gemeenteraad. Daarbij wordt het werkproces gevolgd als door uw raad op 27 januari 2016 is vastgesteld. Uw gemeenteraad zal op 6 juli a.s. worden geïnformeerd over de stand van zaken. Na het zomerreces zal aan uw gemeenteraad een Nota van Uitgangspunten worden voorgelegd, waarin de uitgangspunten voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan worden opgenomen en ook het proces wordt beschreven op welke wijze uw raad verder in het planproces wordt betrokken. Deze Nota van Uitgangspunten biedt vervolgens ons college ook de kaders voor de afweging of activiteiten die door het voorbereidingsbesluit 'on hold' worden gezet, kunnen worden verleend of juist worden geweigerd.

2-7-2020 32768

c. Argumenten en overwegingen

Om te voorkomen dat binnen het gebied ontwikkelingen plaatsvinden die niet passen binnen de ambities die voor de Oostflank zijn benoemd, is het voorbereidingsbesluit de eerste stap in het proces. De gevolgen daarvan zijn hiervóór reeds beschreven. Een voorbereidingsbesluit geldt gedurende maximaal één jaar. Binnen dat jaar dient een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd dat voorziet in een actueel passend planologisch kader voor het gebied.

Geheimhouding

Om te voorkomen dat vlak voor de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit nog ongewenste ontwikkelingen en of grondspeculaties zullen plaatsvinden is gekozen voor geheimhouding van dit besluit tot het moment van inwerkingtreding. Hierdoor kan worden voorkomen dat juist op het laatste moment nog veranderingen in de Oostflank in gang worden gezet die ongewenst zijn en een afbreuk kunnen doen aan de gewenste verbetering in het gebied. Dit weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid.

d. Opties en keuzes

Gezien het voorgaande is het wenselijk een voorbereidingsbesluit te nemen. Daarmee wordt voorkomen dat gedurende de periode van voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan zich nieuwe ongewenste ontwikkelingen indienen die niet passen binnen de ambities voor de (her)ontwikkeling van het gebied.

Mocht uw raad niet voornemens zijn een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor het betreffende gebied, dan bestaat de kans dat zich wél ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die niet passen binnen de beoogde ontwikkelingsrichting of die hinderlijk zijn voor de (woon)omgeving. Voor zover die ontwikkelingen dan passen binnen het geldende bestemmingsplan of de geldende beheersverordening, kunnen die ontwikkelingen dan niet worden tegengehouden. Dit geldt zeker ook voor die gebieden waarvoor op dit moment geen bestemmingsplan of beheersverordening geldt (omdat daar sprake is van verouderde bestemmingsplannen die door tijdsverloop niet meer van kracht zijn) en in feite geen enkele ontwikkeling kan worden tegengehouden.

Het wegnemen van planologische mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen nu bieden in een nieuw op te stellen bestemmingsplan kan leiden tot planschade. Dit omdat door het beperken van de gebruiks- en/of bouwmogelijkheden een waardevermindering van een perceel ontstaat of kan ontstaan. Wanneer bij het herzien van een ruimtelijke plan tijdig kenbaar wordt gemaakt dat gebruiks- en/of bouwmogelijkheden zullen worden beperkt en vervolgens gedurende de totstandkomings- en vaststellingsperiode van het bestemmingsplan (gewoonlijk circa één jaar) gelegenheid is alsnog gebruik te maken van onbenutte planologische rechten, gaat bij planschade het aspect 'voorzienbaarheid' een rol spelen. Wordt binnen de hiervóór benoemde periode geen actie ondernomen om alsnog de onbenutte planologische mogelijkheden te benutten, dan aanvaardt men het risico dat deze rechten komen te vervallen en kan geen succesvol beroep op een tegemoetkoming in planschade worden gedaan. Dit noemt men passieve risico-aanvaarding. In dat kader is van belang te vermelden dat iemand geen passieve risico-aanvaarding kan worden tegengeworpen wanneer de mogelijkheid om onbenutte rechten te benutten als het ware wordt geblokkeerd door een voorbereidingsbesluit.

Gezien het voorgaande is het voorbereidingsbesluit en dan concreet het verbod om het feitelijk gebruik te wijzigen naar een bedrijf van milieucategorie van 4.1 beperkt tot - kortgezegd - afvalverwerkers. Daarmee wordt een balans gevonden tussen het voorkomen van pertinent ongewenste bedrijfsactiviteiten, de belangen van de eigenaren van de betreffende percelen en het beperken van eventuele planschade.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat het nemen van een voorbereidingsbesluit op zichzelf géén planschade-oorzaak is. De planschade ontstaat pas bij het wegbestemmen van onbenutte mogelijkheden in het nog op te stellen bestemmingsplan voor het gebied, in welk plan het uitsluiten van (nieuwe) bedrijven van milieucategorie 4.1 zijn beslag zal moeten krijgen.

4. Bijlagen

2-7-2020 32768

Verbeelding voorbereidingsbesluit met identificatienummer NL.IMRO.0899.VbOostflank-Va01

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

2-7-2020 32768

GEHEIM

Raadsbesluit

Gemeenteblad nr. : 202057 (versie 2)
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 996690

De Raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 202057 (Versie2);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 juni 2020, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed

gelet op het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

a. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met het identificatienummer NL.IMRO.0899.VbOostflank-Va01;

b. dat het met het oog op het voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de aan het gebied toe te kennen bestemming c.q. een goede ruimtelijke ordening verboden is in het onder a genoemde gebied de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

   - het aanbrengen van verhardingen;
   - het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
   - het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
   - het aanplanten of rooien van houtopstanden;

   Met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor:

   - werkzaamheden die op het moment van in werking treden van die besluit reeds in uitvoering zijn;
   - werkzaamheden die op grond van een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd;

c. dat het met het oog op het voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de aan het gebied toe te kennen bestemming c.q. een goede ruimtelijke ordening verboden is het gebruik van de gronden en/of bouwwerken in het onder a genoemde gebied als volgt te wijzigen:

   - het in gebruik nemen van gronden (percelen of delen van percelen) voor nieuwe open opslag van goederen, materialen, machines en ander materieel;
   - het verrichten van nieuwe bedrijfsactiviteiten, die in de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009) worden aangemerkt als milieucategorie 1;
   - het verrichten van nieuwe bedrijfsactiviteiten, die in de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009) worden aangemerkt als milieucategorie 4.1, voor zover deze activiteiten betrekking hebben op het opslaan, scheiden, bewerken en/of verwerken van afval(stoffen);

d. dat het met het oog op het voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de aan het gebied toe te kennen bestemming c.q. een goede ruimtelijke ordening verboden is binnen het onder a genoemde gebied bouwwerken te slopen;

   Met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor:

   - werkzaamheden die op het moment van in werking treden van die besluit reeds in uitvoering zijn;
   - werkzaamheden die op grond van een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd;

2-7-2020 32768

GEHEIM

e. te bepalen dat burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de onder b tot en met d genoemde verboden, indien de voorgenomen activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;

f. dat dit besluit daags na bekendmaking in werking treedt;

g. Toepassing te geven aan artikel 25 van de Gemeentewet en op grond van het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub g van de Wet openbaarheid van bestuur, geheimhouding op te leggen tot het moment van inwerkingtreding van dit besluit omtrent het in deze besloten vergadering behandelde en omtrent de inhoud van het collegebesluit, het raadsvoorstel, concept-raadsbesluit en (eventuele) bijlagen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 JUNI 2020

De Raad voornoemd,

Voorzitter griffier