

Ambtelijke bijstand Klaverblad Noordoost Overzicht gestelde vragen en antwoorden

VRAGEN PvdA

***Vraag: kunnen we de mogelijkheden in bestemmingsplan terugbrengen naar max. categorie 3.2; met mogelijkheid tot afwijken naar categorie 4.1 (en 4.2)?**

Toelichting vraag:

Ons is aangegeven dat een beperking van een categorie op het bestemmingsplan alleen standhoudt bij een rechter als deze beperking in het bestemmingsplan is geregeld en dat het niet mogelijk is verder beperkingen aan te brengen in volgende documenten, zoals een acquisitieplan. Een extern jurist, aangezocht door de bewoners van de Streek, heeft hierover gezegd:

"in planologische zin kan en mag de gemeente geen extra eisen meer stellen aan een bedrijf dat zich ter plaatse wil vestigen en volgens de bedrijvenlijst die is aangehecht aan het vast te stellen bestemmingsplan thuishoort in categorie 4.2. De gemeente kan en mag, om het maar eens beeldend uit te drukken, dus niet met de rechterhand (het milieuspoor) terugnemen wat zij met de linkerhand (via het planologische spoor) heeft weggegeven."

Graag juridisch advies. Graag daarin ook meenemen of het niet wenselijker is om een lichtere categorie zoals 3.2 als standaard te hanteren en dan voor duurzame of circulaire bedrijven die niveau 4.2. behoeven, een uitzondering te maken. En als dit mogelijk is, is een uitzondering dan een precedent voor andere bedrijven of kan de uitzondering tot het geval worden beperkt.

Met het bestemmingsplan zoals nu voorligt ter vaststelling, staan we bedrijven tot en met categorie 4.2¹ toe. De milieucategorie is gekozen om niet op voorhand bedrijven uit te sluiten die misschien een hoge milieucategorie hebben, maar wel duurzaam of circulair zijn, zoals een waterstoffabriek. In basis zegt een milieucategorie namelijk niets over de mate van duurzaamheid of circulariteit van een bedrijf.

Het is niet de bedoeling om via het acquisitieplan (=selectie- en uitgiftebeleid) of via de milieuvergunning de mogelijkheden in te perken van aspecten die al in het bestemmingsplan geregeld zijn, zoals de milieucategorie. Het acquisitieplan is bedoeld om te beschrijven welke type bedrijven we op KNO wensen; het plan beschrijft randvoorwaarden en selectiecriteria over circulariteit, duurzaamheid etc. Het kan dus heel goed mogelijk zijn dat een duurzaam bedrijf zich meldt en in categorie 4.2 valt.

Wij hebben daarom ingezet op de volgende aanpak:

Na het vaststellen van het bestemmingsplan stellen we uitgiftebeleid op. Het uitgiftebeleid beschrijft criteria op basis waarvan bedrijven geselecteerd worden. Dit is een verfijning van de beoogde ambitie, waarin zaken beschreven zijn die niet ruimtelijk relevant zijn en zich ook niet goed lenen voor een bestemmingsplan. Vervolgens leggen we deze voorwaarde vast in een kettingbeding aan de eerste partij, zodat deze voorwaarde ook wordt doorgelegd aan volgende partijen.

Nog even over de werking van het bestemmingsplan en de straks te vestigen bedrijven:

¹ Er is uitgegaan van categorie 4.2, mede omdat dit aansluit bij de minimale kavelgrootte van 2 hectare. Het onderscheid categorie 4.1 en categorie 4.2 bedrijven zit vaak in de productiecapaciteit van bedrijven: een productiecapaciteit tot een aantal ton per uur is bijvoorbeeld een categorie 4.1 bedrijf, maar bij een productiecapaciteit van meer ton per uur van eenzelfde type bedrijf is de categorie 4.2.

Via de milieuvergunning zal getoetst worden of het te vestigen bedrijf voldoet aan de milieunormen uit de milieuwetgeving. De verwachting is dat een 4.2 bedrijf hieraan kan voldoen. Een 4.2 bedrijf heeft namelijk een richtafstand van 300 meter in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering, en het dichtstbij gelegen milieugevoelige object ligt op een afstand van meer dan 300 meter van het bedrijventerrein KNO. Hiermee hebben we aangetoond dat het bestemmingsplan dat 4.2 bedrijven toestaat, uitvoerbaar is.

We snappen de zoektocht naar de beste oplossing om te borgen dat op Klaverblad Noordoost een duurzame en circulair bedrijventerrein wordt met passende bedrijven, om te voorkomen dat er in de toekomst allerlei bedrijven zich vestigen, die niet passen bij het duurzame profiel van het bedrijventerrein. Wij begrijpen daarom ook het voorstel om de mogelijkheden in het bestemmingsplan terug te brengen naar 3.2, met een (binnenplanse) mogelijkheid tot afwijken naar 4.1 (en 4.2). Wij gaan hieronder in op onze afwegingen ten aanzien van borging van dit punt.

Allereerst, het voorstel is technisch mogelijk. De vraag is: wat regel je hier precies mee, of anders, wat voorkom je hiermee?

Want onderscheid maken in 3.2 'bij recht' en 4.1 en 4.2 'bij vergunning' toestaan, heeft meerdere aandachtspunten:

- Aan de mogelijkheid tot afwijken naar 4.1 (en 4.2) moeten voorwaarden worden verbonden in welke gevallen hiermee ingestemd kan worden. Als we de vraagstelling lezen, zou de voorwaarde moeten zijn: als het aantoonbaar gaat om een duurzaam of circulair initiatief. Behalve dat het juridisch gezien lastig is om termen als 'duurzaam' en 'circulair' te definiëren, is het bestemmingsplan ook niet het document om voorwaarden aan bedrijfsvoering te stellen. Een bestemmingsplan onder de huidige wetgeving beschrijft alleen wat ruimtelijke relevant is en kan niet het hele spectrum aan duurzaamheidseisen vastleggen. Eisen met betrekking tot bijvoorbeeld duurzame bedrijfsvoering, zal dus juridisch gezien helaas niet waterdicht zijn / standhouden.
- Tweede aandachtspunt is precedentwerking. Omdat het college een vergunning afgeeft voor het afwijken van het bestemmingsplan voor een bepaald stuk grond. Wanneer hier een omgevingsvergunning wordt afgegeven voor een 4.1 bedrijf, kan een volgend 4.1 bedrijf zich hier vestigen op grond van dezelfde vergunning, immers, we hebben bij het eerste bedrijf beoordeeld dat het ruimtelijk acceptabel is om een 4.1 bedrijf te vestigen. Er is op dat moment geen toets aan circulariteit en duurzaamheid.
- Tot slot is het niet perse logisch om de toets aan duurzame of circulaire bedrijfsvoering op te nemen enkel voor bedrijven van categorie 4.1 en 4.2. Een categorie 3.2 bedrijf kan net zo goed niet duurzaam zijn.

Oftewel, deze oplossing helpt niet om te voorkomen dat later een niet gewenst bedrijf van categorie 4.1 of 4.2 zich vestigt. Het leidt er wel toe dat een duurzaam categorie 4.1 of 4.2 bedrijf nog een procedure moet voeren voordat ze kunnen bouwen. Ofwel, extra werkzaamheden en procedures.

De meest voor de hand liggende weg is om vestiging van een niet gewenst bedrijf van categorie 4.1 of 4.2 te voorkomen, is een kettingbeding. Op basis van extern ingewonnen advies is een kettingbeding een sterk instrument, mits gehandhaafd wordt. De voorwaarden van het uitgiftebeleid worden onlosmakelijk verbonden aan de koop/levering van het eerste bedrijf. De 2e en 3e bedrijven moeten daar aan voldoen.

Opties – denkrichtingen:

Wanneer er zorgen zijn om de categorie 4.2 bedrijven vanwege effect op de omgeving (wat merkbaar is in de streek), dan is het een optie om op voorhand een aantal type bedrijven van de bedrijvenlijst af te halen waar zorgen over blijven bestaan.

Wanneer er zorgen zijn over het borgen van duurzaamheid en circulariteit van bedrijfsvoering, dan is het een optie om alsnog de BREEAM-certificering op te nemen in het bestemmingsplan. Echter, zoals gezegd past deze regel niet onder de huidige wetgeving in een bestemmingsplan dus de regel opnemen is juridisch niet waterdicht. Het bestemmingsplan regelt ruimtelijk relevante aspecten, de BREEAM-certificering is o.a. een extra eis ten aanzien van duurzaam bouwen (waarvoor regels zijn opgenomen in het Bouwbesluit en niet in de Wro) en is in die zin niet ruimtelijke relevant. We zouden het opnemen van de BREEAM-certificering mogelijk wel kunnen beargumenteren met het feit dat we vooruitlopen op de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet, kan in het Omgevingsplan namelijk wél maatwerk op bijvoorbeeld bouweisen worden opgenomen. Maar ook in dit geval geldt dat niet het hele spectrum aan duurzaamheidseisen vastgelegd kan worden in het omgevingsplan. Dus of dit stand houdt, is onzeker.

***Vraag: De wethouder heeft in zijn bijdrage aangegeven dat een mogelijkheid was om dit te borgen middels een kettingbeding. Echter, op grond van onderzoek van onze fractie, menen wij dat een kettingbeding relatief eenvoudig te negeren is. Suggesties die wij hebben meegekregen, gaan eerder richting een erfdienstbaarheid. Graag krijgen we hier ook in juridische zin een aanvullende uitleg danwel verklaring.**

De eerste vestiger op een kavel moet voldoen aan het acquisitieplan (=uitgiftebeleid) en het bestemmingsplan. Als eigenaar kunnen we bepalen wie komt met vooraf bepaalde criteria. Eventuele verplichtingen kunnen we doorzetten (privaatrechtelijk) in een kettingbeding. Hieraan kunnen ook sancties verbonden worden.

Het beding kan ook als verplichting worden meegenomen bij volgende partijen.

Wel moet nog bedacht worden welk risico precies afgehecht moet worden?

Het eerste bedrijf zet de belangrijkste stap voor de komende tientallen jaren door er een gebouw neer te zetten. Een 2e bedrijf zal dit gebouw niet (zomaar) afbreken. Het gaat dan vooral om de bedrijfsvoering in het gebouw. Welke risico's zien we daar, en wat willen we dan regelen?

Afhankelijk van de omschrijving van de opgelegde verplichting met betrekking tot het gebruik - conform het acquisitieplan - van het perceel kan een kettingbeding (actief: iets doen) dan wel een kwalitatieve verplichting (passief: iets dulden/nalaten) in de koopovereenkomst worden opgenomen. Daarbij is een kwalitatieve verplichting sterker dan een kettingbeding. Bij een kettingbeding is er sprake van een bepaling in een koopakte die steeds opnieuw aan de nieuwe koper moet worden doorgegeven. Dat gaat dus, anders dan bij een kwalitatieve verplichting welke wordt ingeschreven in de openbare registers. Om te voorkomen dat de verkoper nalaat een kettingbeding aan een opkomend koper door te geven, wordt er - om het beding meer kracht bij te zetten - een boetebeding aan gekoppeld. Overtreding hiervan moet privaatrechtelijk gehandhaafd worden, wat maakt dat aan een kettingbeding een risico zit.

VRAGEN CU

***Vraag: kan een bedrijf die valt in 4.2 categorie geweigerd worden een zo ja: op basis waarvan??**

Op basis van het bestemmingsplan zoals dat nu voorligt, is een bedrijf met milieucategorie 4.2 bij recht toegestaan, mits genoemd in de bedrijvenlijst, en kan een bedrijf met deze categorie dus niet op grond van het bestemmingsplan worden geweigerd. Bedrijven die niet op de lijst staan maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd, kunnen zich vestigen wanneer hiervoor een (binnenplanse) omgevingsvergunning wordt verleend.

Wanneer een eerste bedrijf zich wil vestigen, wordt het getoetst aan het selectie- en uitgiftebeleid. Verder heeft een bedrijf in het kader van de bouw een vergunning nodig en is er een melding of vergunning nodig in het kader van de milieuwetgeving. Een milieuvergunning kan eventueel geweigerd worden, wanneer niet voldaan kan worden aan de wettelijke milieunormen.

***Vraag: wat is de waarde van een acquisitieplan als nu al bekend is welke bedrijven zich willen vestigen??**

Het is op dit moment niet bekend welke bedrijven zich willen vestigen. Wel hebben wij enkele speerpuntsectoren zoals in ons economisch beleid verwoord.

Het acquisitieplan is bedoeld om duiding te geven aan termen als duurzaamheid, circulariteit etc. op basis waarvan straks bedrijven geselecteerd worden die en kavel mogen afnemen.

***Vraag: zijn er al toezeggingen gedaan aan bedrijven?**

Nee.

***Vraag: kan het zonnepark ook afzonderlijk gerealiseerd worden?**

We nemen hierbij aan dat de fractie bedoeld of het zonnepark afzonderlijk van de andere onderdelen van het plan (bedrijventerrein en natuurinclusieve landbouw) ontwikkeld kan worden. Theoretisch kan dat, al is het zonnepark onderdeel van de totale duurzame ontwikkeling van KNO. Voor het zonnepark is de vaststelling van het bestemmingsplan ook noodzakelijk, om het gebruik als zonnepark mogelijk te maken.

VRAGEN HL

***Vraag: College heeft een aantal concrete toezeggingen gedaan richting inwoners van de Streek. Wat zijn deze toezeggingen voor het instellen van een nieuwe werkgroep/klankbordgroep met inwoners en hoe wil het college deze gaan uitvoeren in de praktijk?**

In overleg met plaatselijk belang is het college van plan om een representatieve adviesgroep in te stellen, met een representatieve vertegenwoordiging van de verschillende partijen, waaronder inwoners en ondernemers. Bij besluitvorming omtrent de gebiedsontwikkeling Klaverblad Noord Oost aan uw raad, wordt vooraf advies ingewonnen bij de adviesgroep en met u als raad gedeeld voorafgaand aan behandeling. Onder andere het acquisitieplan wordt in afstemming met de adviesgroep opgesteld en van advies voorzien, voorafgaand aan besluitvorming door de raad.

***Vraag: Welke bestuurlijke besliskracht wordt aan de werkgroep/klankbordgroep toebedacht? Of beperkt het zich tot het informeren van de werkgroep/klankbordgroep**

De adviesgroep heeft de mogelijkheid om gevraagd en ongevraagd advies te geven over de gebiedsontwikkeling KNO. Bij een voorstel aan uw raad inzake de gebiedsontwikkeling KNO wordt vooraf advies ingewonnen bij de groep. Dit advies ontvangt u van ons, waarna u het advies mee kunt nemen in uw beraadslaging en besluitvorming. Het advies is niet bindend, het college en de raad kan gemotiveerd afwijkend besluiten. In feite de werkwijze waarin binnen het Programma Centrum Heerenveen een rol toegekend is aan de klankbordgroep met vertegenwoordiging vanuit ondernemers, inwoners, cultuur en de G1000 Monitorgroep.

***Vraag: Indien bij acquisitie de inwoners betrokken worden is het dan voor hen mogelijk om vestiging van een potentieel bedrijf tegen te gaan?**

De adviesgroep denkt en adviseert mee in het opstellen van uitgiftecriteria / beleid (ook wel acquisitieplan genoemd). De raad stelt het beleid vast. Vervolgens worden conform dit beleid kavels op de markt aangeboden. Vanwege het feit dat de adviesgroep mee denkt en adviseert op het plan, is er ook ruimte om na te denken over de te vestigen bedrijven. Maar voor de duidelijkheid, de adviesgroep gaat niet over het al dan niet toelaten van een individueel bedrijf.

***Vraag: Hoe gaat het college de werkgroep formeren en wanneer?**

In overleg en afstemming met plaatselijk belang; de formatie van de groep vindt bij voorkeur op korte termijn plaats om de voortgang in het project te bewaken.

***Vraag: Indien een toekomstig bedrijf een hoge milieuklasse (4.2 en hoger) heeft en vergunning door de provincie zal moeten worden verstrekt evenals de controle daarop. Welke invloed heeft de raad en de beoogde nieuwe werkgroep/klankbordgroep op een dergelijke vestiging?**

Op het bedrijventerrein zijn in het bestemmingsplan bedrijven met een maximale categorie 4.2 die voorkomen op de lijst, bij recht toegestaan. Dus geen hogere categorieën. Er is geen (binnenplanse) omgevingsvergunning nodig voor vestigen van een bedrijf die voorkomt op de lijst in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Het kan zijn dat het gaat om een bedrijf die voor de milieuvergunning onder het bevoegd gezag van de provincie valt. In dat geval moet de provincie afwegen of de milieuvergunning verleend wordt. Zolang het bedrijf past in het bestemmingsplan, is er planologisch geen grond om een bedrijf te weigeren en heeft de raad in die zin geen invloed op vestigen, de afweging is immers in het kader van het bestemmingsplan gemaakt.

De invloed die de raad verder heeft, is door middel van kaders stellen in het selectie- en uitgiftebeleid. Wanneer een eerste bedrijf zich wil vestigen, wordt hieraan getoetst. Verder heeft een bedrijf in het kader van de bouw een vergunning nodig.

***Vraag: Kan de raad een vergunning en de vestiging van deze milieu klasse weigeren?**

Op basis van het bestemmingsplan zoals dat nu voorligt, is een bedrijf met milieucategorie 4.2 die voorkomt op de lijst, bij recht toegestaan. Een bedrijf heeft in het kader van de bouw nog wel een bouwvergunning nodig. Verder is er een melding of vergunning nodig in het kader van de milieuwetgeving. Een milieuvergunning kan eventueel geweigerd worden, wanneer niet voldaan kan worden aan de wettelijke milieunormen.

***Vraag: Heeft de bedoelde nieuwe werkgroep/klankbordgroep invloed op de beoogde bedrijfshoogtes?**

In het bestemmingsplan zijn de maximaal toegestane bouwhoogtes vastgelegd. Zolang bedrijfsbebouwing hieraan voldoet, is er geen grond voor de gemeente om een aanvraag hierop af te wijzen. De nieuwe werkgroep/klankbordgroep heeft daarin formeel geen rol. Wanneer een bedrijf een afwijking van de bouwhoogte aanvraagt (of een afwijking van

een andere bouwregel), dan moet opnieuw afgewogen worden waarom dat passend is, en dat is het moment dat de nieuwe werkgroep/klankbordgroep wordt geraadpleegd voor een advies. De afweging om af te wijken van het bestemmingsplan wordt gebaseerd op ruimtelijke gronden.

***Vraag: College opperde om een kettingbeding toe te passen. Aanbesteden kan onder voorwaarden, door kwaliteit voor te laten gaan op de laagste bieding. Kan dit hier ook toegepast worden ipv een kettingbeding?**

In het acquisitieplan of eigenlijk uitgiftebeleid worden de voorwaarden geformuleerd waarbinnen bedrijven geselecteerd worden om een kavel af te nemen. Prijs kan een beoordelingscriterium zijn, net zo goed als meer kwalitatieve criteria. Voor KNO ligt het voor de hand om vooral ook in te zetten op kwalitatieve criteria. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

Een kettingbeding is bedoeld om voorwaarden door te leggen naar een 2^e, 3^e of daaropvolgende vestiger. Voorwaarden kunnen doorgelegd worden in een kettingbeding met een boeteclausule.

Nog ter verduidelijking: in het selectie- en uitgiftebeleid en in het kettingbeding worden geen criteria opgenomen die een inperking zijn van hetgeen geregeld is in het bestemmingsplan. Simpel voorbeeld: als in het bestemmingsplan staat dat de maximale goothoogte 8 meter is, wordt niet privaatrechtelijk geregeld dat dit 7 meter moet zijn. Wel kunnen aspecten opgenomen worden die een verdere uitwerking van / aanvulling op het bestemmingsplan zijn en die niet in het bestemmingsplan geregeld (kunnen) worden.

OVERIGE VRAGEN

***Vraag: Wanneer is er duidelijkheid over juridische mogelijkheden om lokale agrariërs bij voorrang in aanmerking te laten komen voor het pachten van de gronden?**

Er lijkt al een juridische mogelijkheid gevonden te zijn waarbij voldaan wordt aan Didam én 1-op-1 doorgaan kan worden met de huidige pachters. Een Tender is dan niet nodig.

Deze weg is ingezet, afstemming over de pachtovereenkomsten en pachtvoorwaarden vindt nu plaats. De raad zal hierover geïnformeerd worden op het moment dat de nieuwe pachtovereenkomsten en pachtvoorwaarden er liggen.

Dan volgt ook de publicatie van het besluit, waar een ieder (bijv een andere pachter) de mogelijkheid heeft om binnen 20 dagen een kort geding te starten.

***Vraag: Wanneer we voorstellen om de bedrijfscategorie van KNO aan te passen naar 3.2 met de bevoegdheid voor het bevoegd gezag (lees: ambtenaren & college) om dit onder voorwaarden op te rekken naar 4.1.**

Stel er komt dient zich een bedrijf aan dat ontzettend goed past in de opzet van KNO (super duurzaam, circulair met circulaire en duurzame producten/diensten etc) maar dit bedrijf valt onder categorie 4.2, kan het college dan overwegen om voor dit bedrijf een uitzondering te maken? Moet deze uitzondering van worden voorgelegd aan de raad?

Wanneer het bestemmingsplan wordt aangepast naar 3.2, met enkel een uitzondering voor 4.1, dan kan vestiging van een 4.2 bedrijf alleen door middel van het doorlopen van een ruimtelijke procedure.

Onder de huidige wetgeving (Wro) gaat het dan om een uitgebreide procedure voor een omgevingvergunning, omdat het gaat om een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan (college bevoegd gezag, raad verklaring van geen bedenking). Andere optie is om voor dit stuk grond een 'postzegel' bestemmingsplan te maken (raad bevoegd gezag).

Onder de nieuwe wetgeving (Omgevingswet) is in dat geval ook een omgevingsvergunning nodig (genoemd: een buitenplanse Omgevingsplan Activiteit). Voor dit instrument is het college het bevoegd gezag, tenzij de gemeenteraad dit geval heeft aangewezen als geval waar bindend advies van de raad voor nodig is om af te wijken van het omgevingsplan. Voor de niet-aangewezen gevallen vervalt het adviesrecht en beslist het college over de aanvraag.