

Plan van aanpak 'Herziening bestemmingsplan De Bulk - Herpen'

1. Aanleiding

De bestemmingsplannen die thans gelden voor het bedrijventerrein De Bulk in Herpen zijn verouderd. Deze bestemmingsplannen voldoen inhoudelijk niet aan de eisen die gesteld worden aan een actueel en adequaat bestemmingsplan.

Naast het verouderde bestemmingsplan, geeft de uitbreiding van firma Van Iersel op de Bulk aanleiding tot een snelle herziening van het bestemmingsplan. Firma Van Iersel is een contractant van Attero onlangs na een gerechtelijke uitspraak de aanbesteding voor de verwerking van het gft-afval van vijf gemeenten in de regio heeft verkregen. Een uitbreiding (door de aankoop van het naastgelegen bedrijfsperceel) van Van Iersel is acuut om invulling te kunnen geven aan deze opdracht; Van Iersel moet het bedrijfsterrein optimaliseren om de reeds aanwezige installaties volledig te kunnen benutten en heeft daarvoor per 1 mei 2012 meer opslagruimte nodig. Met deze uitbreiding kan WARSCO verplaatsen naar een bedrijfsterrein in Oss dat beter aansluit bij de bedrijfsvoering.

2. Doel

Dit plan van aanpak schetst het proces dat moet leiden tot een integrale herziening van de geldende bestemmingsplannen voor de De Bulk waarbij vaststelling door de gemeenteraad plaatsvindt voor 1 juli 2013.

Het zo spoedig mogelijk publiceren van het ontwerpbestemmingsplan om via een gedoogbesluit medewerking te kunnen verlenen aan de bedrijfsuitbreiding van Van Iersel. Dit Collegebesluit zou idealiter dan nog voor de zomer genomen moeten worden.

3. Beoogd resultaat

Het resultaat is een actueel, digitaal bestemmingsplan, dat voorziet in een adequate planologische-juridische regeling voor De Bulk. Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van het plangebied. Nieuwe ruimtelijke initiatieven kunnen alleen meegenomen worden als de kaders bij aanvang van dit project bekend zijn. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan uiterlijk 1 juli 2013 door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

4. Argumenten

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren. Een bestemmingsplan moet op grond de Wro één maal in de tien jaar worden herzien. Met de inwerkingtreding van de Wro in 2008 is er tevens een sanctie aan deze verplichting verbonden. Als na 1 juli 2013 het bestemmingsplan ouder is dan tien jaar, mag de gemeente bij het verlenen van een bouwvergunning of vrijstelling geen leges in rekening brengen. Dit kan forse nadelige financiële gevolgen hebben voor de gemeente.

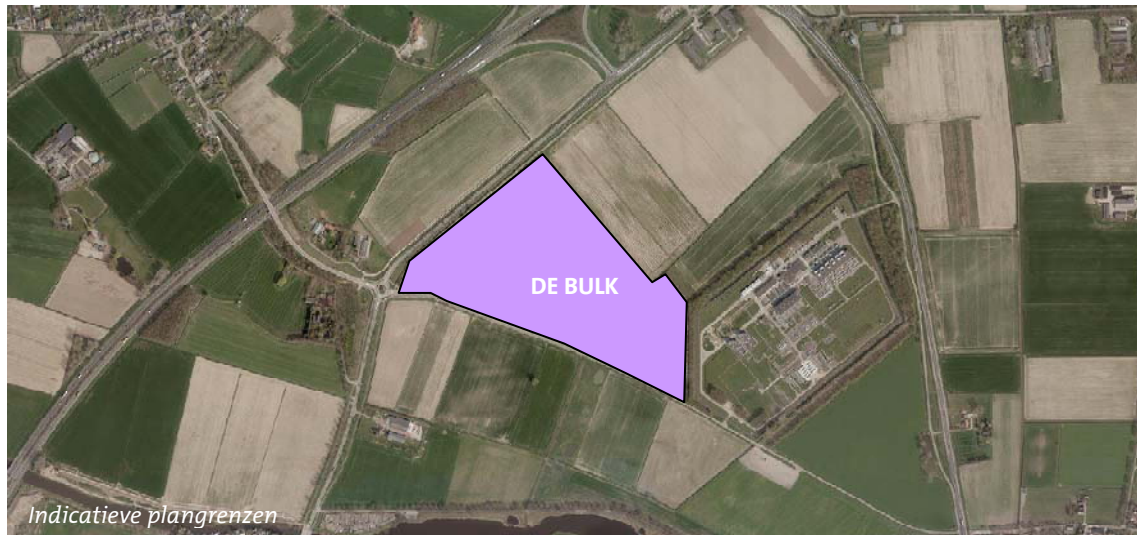
De actualisering van verouderde bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen veelal geen adequate planologische regeling bevatten (soms te ruim, soms te beperkend) en de grote diversiteit aan regelingen (binnen de bestemmingsplannen maar ook binnen de kernen) leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid. De gemeenteraad heeft daarom ingestemd met het geven van prioriteit aan de actualisatie van bestemmingsplannen. In dit kader zijn al diverse herzieningstrajecten opgestart.

Met voorliggende actualisatie, de doorlooptijd van een zelfstandige projectprocedure is vergelijkbaar met die van een bestemmingsplan (bij zienswijzen zelfs langer) is de wens deze bedrijfsuitbreiding te faciliteren met de actualisatie van bestemmingsplan De Bulk en aan deze herziening prioriteit toe te kennen.

5. Verkenning op hoofdlijnen

a. Plangebied

De grenzen van het plangebied wordt bepaald door de begrenzing van bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010. Onderstaand is het plangebied weergegeven, hierbij dient te worden opgemerkt dat lopende het proces wijzigingen op de begrenzingen kunnen worden aangebracht.



b. Bestaande functies

Uitgangspunten voor de bestaande functies is dat bestaande rechten (gerealiseerd en ongerealiseerd) zoveel als mogelijk worden ingepast in het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Via een uitgebreide gebiedsinventarisatie zullen functies, bebouwing, milieucategorieën, et cetera in beeld worden gebracht. Geconstateerde afwijkingen zullen worden beoordeeld op aanvaardbaarheid. In bestemmingsplan De Bulk betreft het hoofdzakelijk de bestemming 'bedrijven' al dan niet in combinatie met bedrijfswoningen. Beleidsmatig, zowel provinciaal als gemeentelijk, zal niet worden meegewerkt aan nieuwe bedrijfswoningen.

c. Uitgebreide gebieds- en beleidsinventarisatie

Met een uitgebreide gebiedsinventarisatie wordt de bestaande situatie in beeld gebracht in de vorm van een eerste proeve van een plankaart. Ter plaatse zal eventueel worden gekeken naar bijgebouwen, erfafscheidingen, rooilijnen, bouwwerken buiten bebouwingsvlakken, et cetera. Hoofdzakelijk zal er gebruikt worden gemaakt van de ter beschikking staande middelen als luchtfoto's, kadastrale bestanden, vergunningen, et cetera.

De beleidsinventarisatie levert de belangrijkste handreikingen voor de gewenste situatie en de toelichting op het bestemmingsplan. Hierbij kan o.m. worden gedacht aan plannen van diverse overheidslagen en sectorale beleidsvelden.

Voor een louter conserverend plan kan in principe worden volstaan met de diverse beleidsdocumenten van de gemeente, zoals bijvoorbeeld het geluidsbeleid, het archeologiebeleid, het milieubeleidsplan, het geurbeleid en de Structuurvisie.

d. Tijdsplanning als uitgangspunt

Uitgangspunt voor dit plan van aanpak vormt de deadline 1 juli 2013. Terugtellend vanaf dit moment zijn de wettelijke procedure, de gemeentelijke aanlevertermijnen en de te verrichten werkzaamheden in de tijd uitgezet. Vaststelling voor 1 juli 2013 door de gemeenteraad vraagt om een aantal belangrijke keuzes te maken in het proces:

- Er zal geen uitgebreide veldinventarisatie plaatsvinden, op basis van bureaustudie (geldende plankaarten, luchtfoto's en cyclorama's) zal het bestemmingsplan worden opgesteld. In voorkomende gevallen zal een locatiebezoek moeten worden uitgevoerd.

- Overeenkomstig de werkwijze die op 8 december 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld zal voor dit plan geen voorontwerp worden opgesteld maar zal de planologische procedure starten met de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan.
- Het terrein is nog niet in zijn geheel uitgegeven, de bouwvlakken op de bedrijfskavels zijn reeds gemaximaliseerd en aan verzoeken voor nieuwe bedrijfswoningen zal geen medewerking worden verleend. Hiermee zijn in principe geen nieuwe initiatieven te verwachten. Eventuele verzoeken zullen op hun impact op het proces worden beoordeeld en al dan niet worden meegenomen.
- Tijdige, complete en adequate aanlevering van een goede ruimtelijke onderbouwing door firma Van Iersel waarin alle relevante milieu-aspecten in relatie tot de bedrijfsvoering en de ruimtelijke inpassing voldoende aan bod komen.

Het voornemen het bestemmingsplan te herzien zal worden gepubliceerd, tezamen met andere plannen die dit jaar worden herzien.

6. Werkwijze en kwaliteitsborging

Het herzien van een bestemmingsplan is een complex proces waar veel mensen inhoudelijk bij betrokken zijn en waarbij telkens verschillende belangen moeten worden gewogen. Om dit op een effectieve wijze te laten verlopen zal een projectteam fasegewijs het proces doorlopen. Tussentijds vindt er terugkoppeling naar en besluitvorming door opdrachtgever en bestuur plaats waardoor de reikwijdte van het project steeds verder wordt getrechterd. Hierdoor zijn opdrachtgever en bestuur in voldoende mate op de hoogte van de voortgang, daar waar nodig van de inhoud en kunnen discussiepunten worden afgerond en de kan de kwaliteit van de stukken worden gewaarborgd.

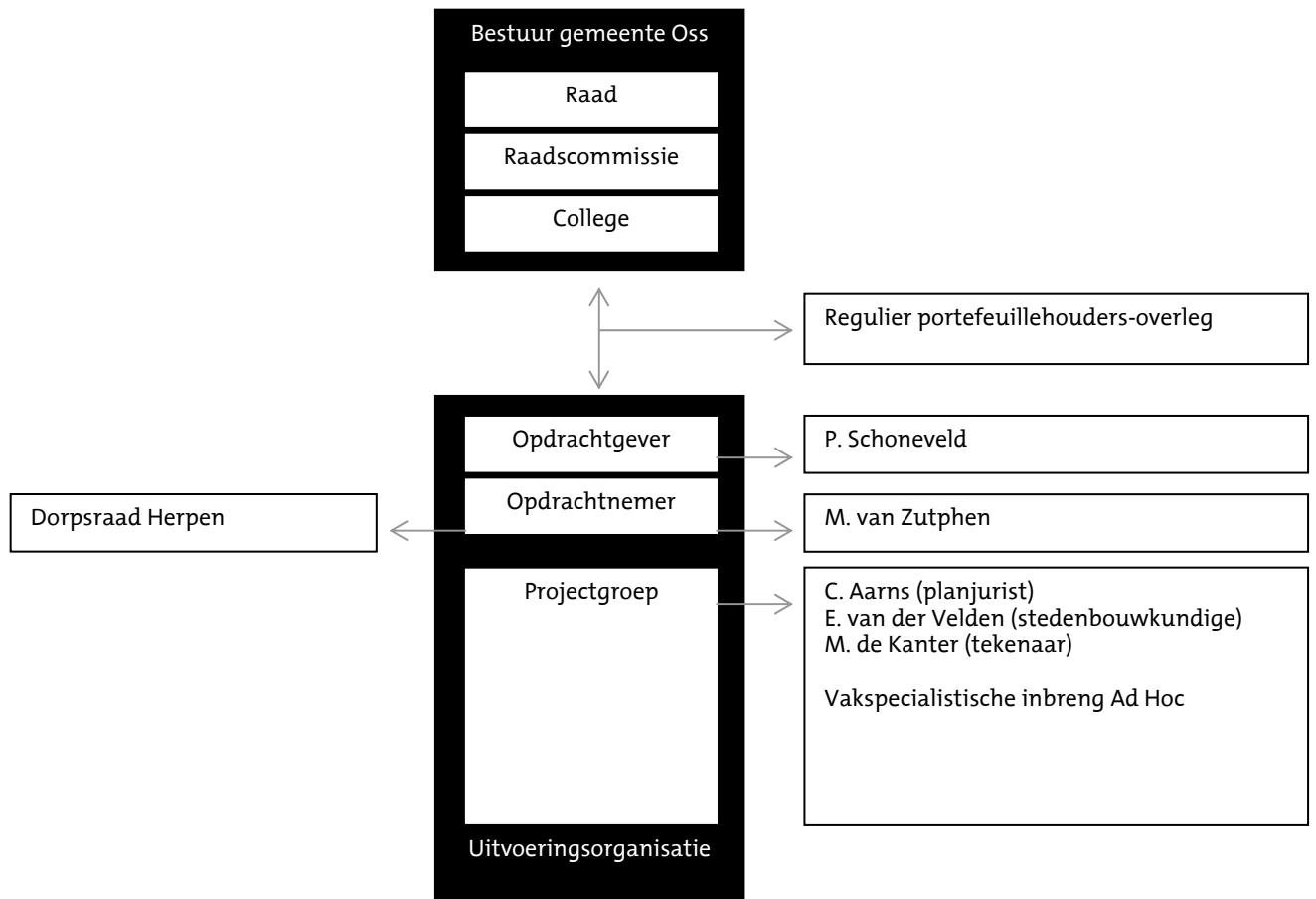
7. Planning op hoofdlijnen

Onderstaande planning is onder voorbehoud van zienswijzen (aard en aantal), externe en interne besluitvormingsprocedures.

<i>Activiteit</i>	<i>Start</i>	<i>Gereed</i>
Initiatief- en inventarisatiefase - besluitvorming College plan van aanpak - dorpsraad en ondernemers informeren over aanpak - oplevering basiskaart gebiedsinventarisatie	Februari 2012	Februari 2012 Maart 2012 Maart 2012
Definitie-, programma en ontwerpfase - opstellen ontwerpbestemmingsplan tbv vooroverleg - besluitvorming vooroverleg versie ontwerpbestemmingsplan door college - informatiebijeenkomst - vooroverleg - informele adviesmogelijkheid dorpsraad - verwerken vooroverleg tot ontwerpbestemmingsplan	Maart 2012 Juni 2012 Juni 2012 Juli 2012	April 2012 Juni 2012 Juni 2012 Juli 2012 Juli 2012 Augustus 2012
Voorbereidings- en uitvoeringsfase - besluitvorming ontwerp door college - ter opiniëring in commissie - ter visie voor het indienen van zienswijzen - inloop/inspraakbijeenkomst - ter advisering naar dorpsraad - verwerken zienswijzen - vaststelling met besluitvorming door college - adviserende behandeling in commissie - vaststelling door gemeenteraad	September 2012 September 2012 Oktober 2012	Augustus 2012 Oktober 2012 Oktober 2012 September 2012 Oktober 2012 November 2012 December 2012 1 ^e kwartaal 2012 Vóór 1 juli 2013
Nazorg- en beheerfase - eventueel afronden van beroep en bezwaar op de procedure - evaluatie		Vanaf 1 juli 2013

8. Organisatie en communicatie

Projectverantwoordelijk is projectleider M. van Zutphen. Hij rapporteert aan opdrachtgever P. Schoneveld en verantwoordelijk portefeuillehouder R. de Bruijn. Afstemming met de portefeuillehouder zal periodiek plaatsvinden.



De dorpsraad wordt op de gebruikelijke wijze geïnformeerd over het te doorlopen proces:

- het plan van aanpak wordt ter kennisname toegezonden;
- informeel overleg op basis van het concept-ontwerpbestemmingsplan (tijdens de fase van het vooroverleg);
- de dorpsraad wordt uitgenodigd voor gemeentelijke bijeenkomsten in het kader van deze procedure;
- na besluitvorming door het college wordt de dorpsraad gevraagd formeel advies uit te brengen over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan (tijdens de termijn van ter visielegging); hiertoe zal een compleet exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan worden toegezonden;

Burgers en belanghebbenden zullen op de gebruikelijke wijze worden geïnformeerd over het bestemmingsplan, namelijk via Oss Actueel, de gemeentelijke website, via de Dorpsraad en via bijeenkomsten.

9. Middelen

Voor de actualisering van verouderde bestemmingsplannen is een budget beschikbaar. De kosten voor de totstandkoming van deze herziening komen ten laste van dit budget en zijn derhalve gedekt. Het betreft hier de interne onderzoeken en de wettelijk verplichte onderzoeken ten behoeve van een bestemmingsplanprocedure.

In het geval dat particuliere initiatiefnemers meelopen in deze procedure, zal er wettelijk verplicht kostenverhaal worden toegepast.