

De raad van de gemeente Leek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 februari 2016, registratienummer 2016000919;


gelet op de desbetreffende artikelen van de Wet ruimtelijke ordening;

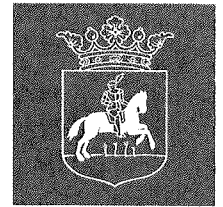
B E S L U I T :

1. De Nota van Zienswijzen en Commentaar bestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en Oldebert vast te stellen.
2. De Nota van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en Oldebert vast te stellen.
3. De zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren, zoals aangegeven in de Nota Zienswijzen en Commentaar.
4. Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en Oldebert met identificatiecode NL.IMRO.0022.BPLETBBT15BEHE1-VA01 gewijzigd vast te stellen, op de wijze zoals in de Nota van wijzigingen is aangegeven.
5. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.0022.BPLETBBT15BEHE1-VA01.dxf vast te stellen.
6. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Leek,
d.d. 16 maart 2016.


B.C. Hoekstra, voorzitter


mevrouw F.M. Koop-Bouwman, raadsgriffier



Raad: 16 maart 2016
Agendapunt: I-8

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: wethouder R. Honnef
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Leek en Oldebert

Leek, 26 februari 2016

Inleiding/Aanleiding

Van oudsher zijn de bedrijventerreinen Leek en Oldebert geluidgezoneerde industrieterreinen. Dit is een van de redenen geweest om voor beide bedrijventerreinen samen een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Echter, op 1 juli 2013 zijn, op grond van de invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Wro), de oude bestemmingsplannen Oldebert I en II bij wet vervallen. Daarom heeft uw raad besloten om vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan een beheersverordening voor het bedrijventerrein vast te stellen. Aangezien er ook voor het bedrijventerrein Leek en de woonwijken van Leek voor die datum geen nieuw bestemmingsplan kon worden vastgesteld, is ook hiervoor een beheersverordening vastgesteld. Op 19 juni 2013 heeft uw raad de beheersverordeningen vastgesteld.

Vanwege de geluidzonering van beide bedrijventerreinen is eerst een omvangrijk akoestisch onderzoek ingesteld. Dit heeft geresulteerd in een Keuzenotitie geluidzonering bedrijventerreinen. Na enkele informatiebijeenkomsten voor bedrijven en bewoners is besloten om de geluidzonering van het bedrijventerrein Leek te handhaven en het bedrijventerrein Oldebert te dezoneren. Op basis van dit uitgangspunt is het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en Oldebert opgesteld.

De raadscommissie heeft in de vergadering van 18 november 2015 positief geadviseerd over het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en Oldebert. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 december 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De overleginstanties provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest, Kamer van Koophandel en Gasunie zijn digitaal op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Planinhoud bestemmingsplan

Vanwege de bijzondere positie van de detailhandel op met name bedrijventerrein Leek is het detailhandelsbeleid van de gemeente Leek van belang. Dit beleid is recentelijk herzien en vastgelegd in het op 19 februari 2014 vastgestelde bestemmingsplan Leek-centrum. Nieuwe detailhandel dient uitsluitend in het kernwinkelgebied van de dorpen te worden gesitueerd, met uitzondering van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke, grootschalige en volumineuze detailhandel. Het onderscheid tussen deze laatste vormen van detailhandel, en waar dat plaats mag vinden, wordt in onderhavige bestemmingsplan nauwkeuriger vastgelegd dan in de oude bestemmingsplannen.

Grootschalige detailhandel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'dhg'. Dit mag uitsluitend plaatsvinden in de winkels op het Grootwinkelplein Leek. Ook mogen in dat gebied twee supermarkten (bestaand) gevestigd zijn. Volumineuze detailhandel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'dhv'. Deze vorm van detailhandel wordt toegestaan op bedrijventerrein Leek op percelen langs de Euroweg en het Industriepark. Op bedrijventerrein Oldebert wordt grootschalige detailhandel niet toegestaan en volumineuze detailhandel alleen op enkele percelen langs de Oldebertweg.

Bedrijventerrein Leek

Bedrijventerrein Leek blijft, volgens de besluitvorming over de Keuzenotitie, ongewijzigd een geluidgezoneerd terrein. Overigens is de 50 dB(A) zone niet zichtbaar op de verbeelding, deze ligt namelijk in het aangrenzende bestemmingsplan Leek-woonwijken.

De bestemming van het terrein blijft Bedrijventerrein, met uitzondering van de locatie van voormalig Hotel Leek. Deze locatie had de bestemming Horeca en heeft, in afwachting van toekomstige ontwikkelingen, nu de bestemming Gemengd voor lichte bedrijvigheid en dienstverlening. Het bedrijventerrein is naar zwaartecategorie van de bedrijven ingedeeld, vrijwel ongewijzigd ten opzichte van het vigerende plan. Enkele bestaande bedrijven zijn specifiek aangeduid, zoals een dansschool aan de Euroweg. Op deze wijze zijn alle bestaande activiteiten in het bestemmingsplan ingepast.

Alle woningen op het bedrijventerrein zijn bestemd als bestaande bedrijfswoningen. Het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen is niet mogelijk. Ten slotte zijn er regels gesteld met betrekking tot externe veiligheid. Dit betreft opslag gevaarlijke stoffen bij Hunter Douglas, het lpg-station en de hogedrukgasleiding.

Bedrijventerrein Oldebert

De geluidzone van bedrijventerrein Oldebert is vervallen, in overeenstemming met de besluitvorming over de keuzenotitie. De bestemming van het terrein blijft Bedrijventerrein, met uitzondering van de noordwesthoek. Dit deel lag voorheen in het oude bestemmingsplan Tolbert 1998 en is ongewijzigd in dit plan opgenomen. Ook dit bedrijventerrein is naar zwaartecategorie van de bedrijven ingedeeld, in grote lijnen overeenkomend met de beheersverordening. Enkele bestaande bedrijven passen niet in de categorisering en zijn specifiek aangeduid. Op deze wijze zijn alle bestaande activiteiten in het bestemmingsplan ingepast.

Ten slotte doet zich, voor wat betreft het wonen op bedrijventerrein Oldebert, een bijzondere situatie voor. Van oudsher zijn de woningen Feithsweg 5 t/m 19 burgerwoningen op het bedrijventerrein. Deze zijn als zodanig aangeduid. De overige woningen op het bedrijventerrein zijn allemaal bedrijfswoningen en zijn als bestaande bedrijfswoningen bestemd. Uitbreiding van zowel het aantal burger- als bedrijfswoningen is niet mogelijk.

Procedureel

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en Oldebert zijn inspraak- en overlegreacties ingebracht. Het bestemmingsplan is aangepast en met ingang van 3 december 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, zowel analoog als digitaal, ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is een mondelinge zienswijze ingediend. De zienswijze is behandeld in de Nota van Zienswijzen en Commentaar bestemmingsplan bedrijventerreinen Leek en Oldebert.

Nota van Zienswijzen en Commentaar

Aan de hand van de ingediende zienswijze is een Nota van Zienswijzen en Commentaar opgesteld. Hierin hebben wij de zienswijze overwogen. In de nota is de conclusie of het plan al dan niet moet worden gewijzigd in een kader geplaatst. In dit geval zijn wij, met de indiener van de zienswijze, van mening dat het plan moet worden aangepast. Wij hebben de functieaanduiding van beide percelen gewijzigd.

Ambtshalve wijzigingen

Wij hebben toch nog enkele onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingsplan geconstateerd. Het bouwvlak van het perceel Industriepark 1 te Leek is te krap en is op eigen erf een aantal meters verruimd.

Heel veel bedrijven op beide bedrijventerreinen hebben hun terrein afgeschermd met hekwerken met een hoogte van 2 meter, ook voor de voorgevel. Volgens de oude bestemmingsplannen moest de hoogte voor de voorgevel zich beperken tot een meter. Wij hebben in het verleden vaak vergunningen verleend in afwijking van het bestemmingsplan voor erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van twee meter, die wel voor de voorgevel staan. Midden op de bedrijventerreinen is dat meestal niet bezwaarlijk. Om deze procedures te vereenvoudigen, hebben wij een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 5.4 van de regels opgenomen. Wij kunnen dan zelf een afweging maken of een afscheiding in het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen past.

Nu het plan kan worden vastgesteld, moet de plancode worden aangepast. Op de verbeelding, in de toelichting en in de regels wordt de plancode gewijzigd in: NL.IMRO.0022.BPLETBTT15BEHE1-VA01.

Exploitatieovereenkomst

Er is geen sprake van ontwikkelingen in het plangebied, waar voor de gemeente kosten uit voortvloeien. (Bouw)plannen van ondernemers en gebruikers van de gronden komen voor eigen rekening. Er hoeft geen exploitatieovereenkomst te worden vastgesteld. Het besluit tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieovereenkomst is een bevoegdheid van uw raad.

Vaststelling

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet het bestemmingsplan volgens de Wro binnen twaalf weken worden vastgesteld door de raad. De vaststelling wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Het besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieovereenkomst wordt eveneens gepubliceerd. Het geheel ligt zes weken ter inzage waarbij door belanghebbenden beroep kan worden ingediend bij de Raad van State.

Communicatie

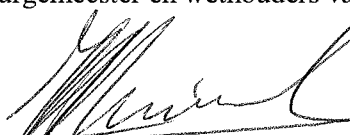
De indiener van de zienswijze is door ons schriftelijk op de hoogte gesteld. Het concept van de Nota van Zienswijzen en Commentaar is meegestuurd. In het kader van de vaststelling is de indiener van de zienswijze opnieuw schriftelijk op de hoogte gesteld.

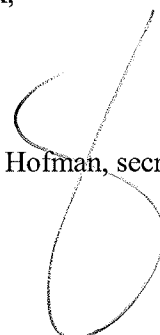
Voorstel

Wij stellen u voor om de Nota van Zienswijzen en Commentaar en de Nota van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en Oldebert vast te stellen, de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren, het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Leek en Oldebert gewijzigd vast te stellen, de bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond vast te stellen en geen exploitatieovereenkomst vast te stellen.

In de agendacommissie op 25 februari 2016 is afgesproken dat dit voorstel zonder advies van de raadscommissie aan u voorgelegd wordt. De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Leek,


H.J. Morssink, l.-burgemeester


H.K. Hofman, secretaris