



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan “Fort Willemweg Lage Frontweg” gewijzigd vast te stellen. Het betreft de gronden aan de Fort Willemweg 33 en de Lage Frontweg 24. Indien de gemeenteraad instemt met dit bestemmingsplan krijgen deze gronden die in gebruik zijn als bedrijf weer de bestemming Bedrijventerrein. Dit is nu niet het geval omdat de Raad van State het bestemmingsplan Retailpark Belvédère op 27 oktober 2021 gedeeltelijk heeft vernietigd. Genoemde gronden hebben nu de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Het is van belang om aan deze percelen/bedrijven de bestemming Bedrijventerrein toe te kennen, zodat de bestemming in overeenstemming is met het feitelijk gebruik en de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan Noorderbrug e.o..

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn wel een aantal kleine ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

Beslispunten

1. Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad met de beslispunten:
 - a. Het bestemmingsplan “Fort Willemweg Lage Frontweg” gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van de wijzigingen in bijlage 5.
 - b. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Fort Willemweg Lage Frontweg” het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpFWillemwLFrontw-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
 - c. De vaststelling van het bestemmingsplan “Fort Willemweg Lage Frontweg” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.
 - d. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 24 april 2024:

Conform.

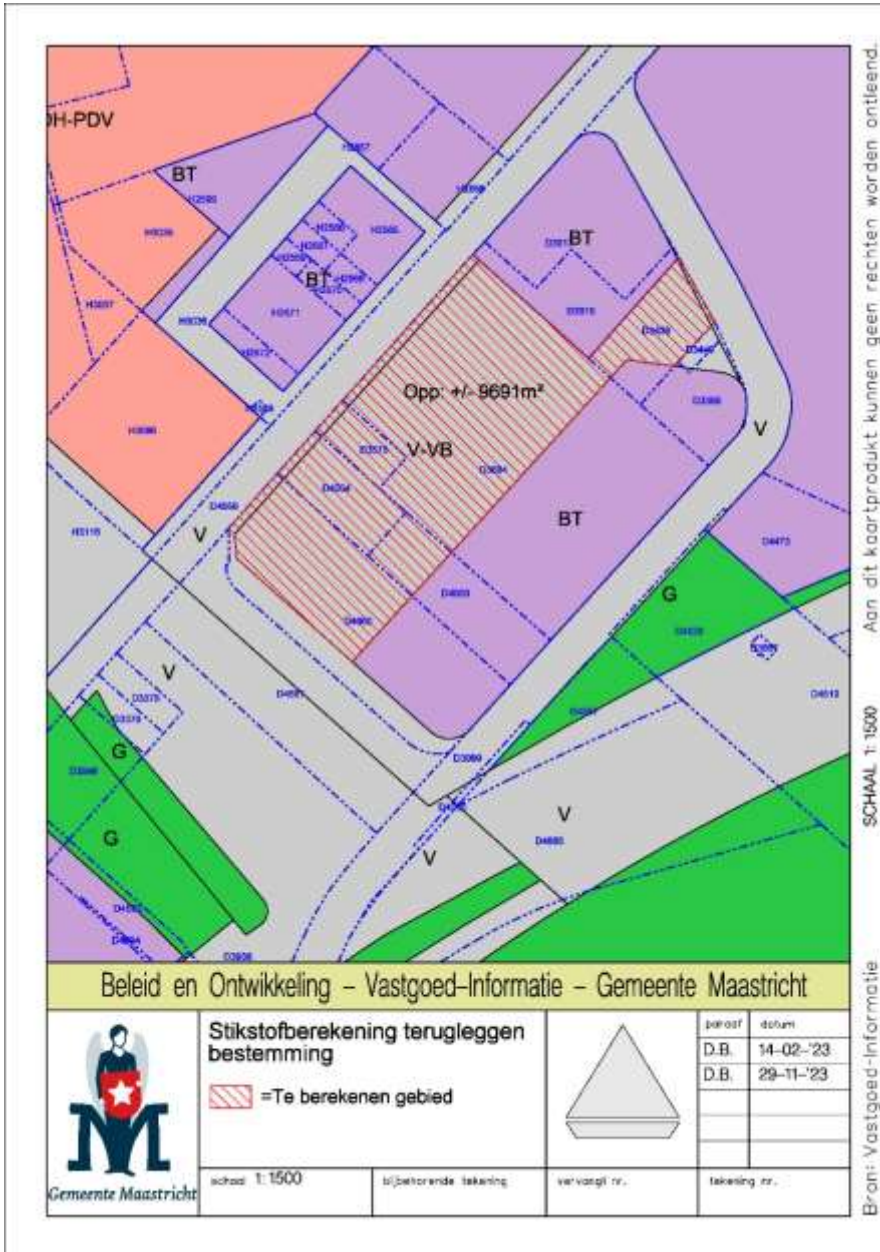


1. Aanleiding

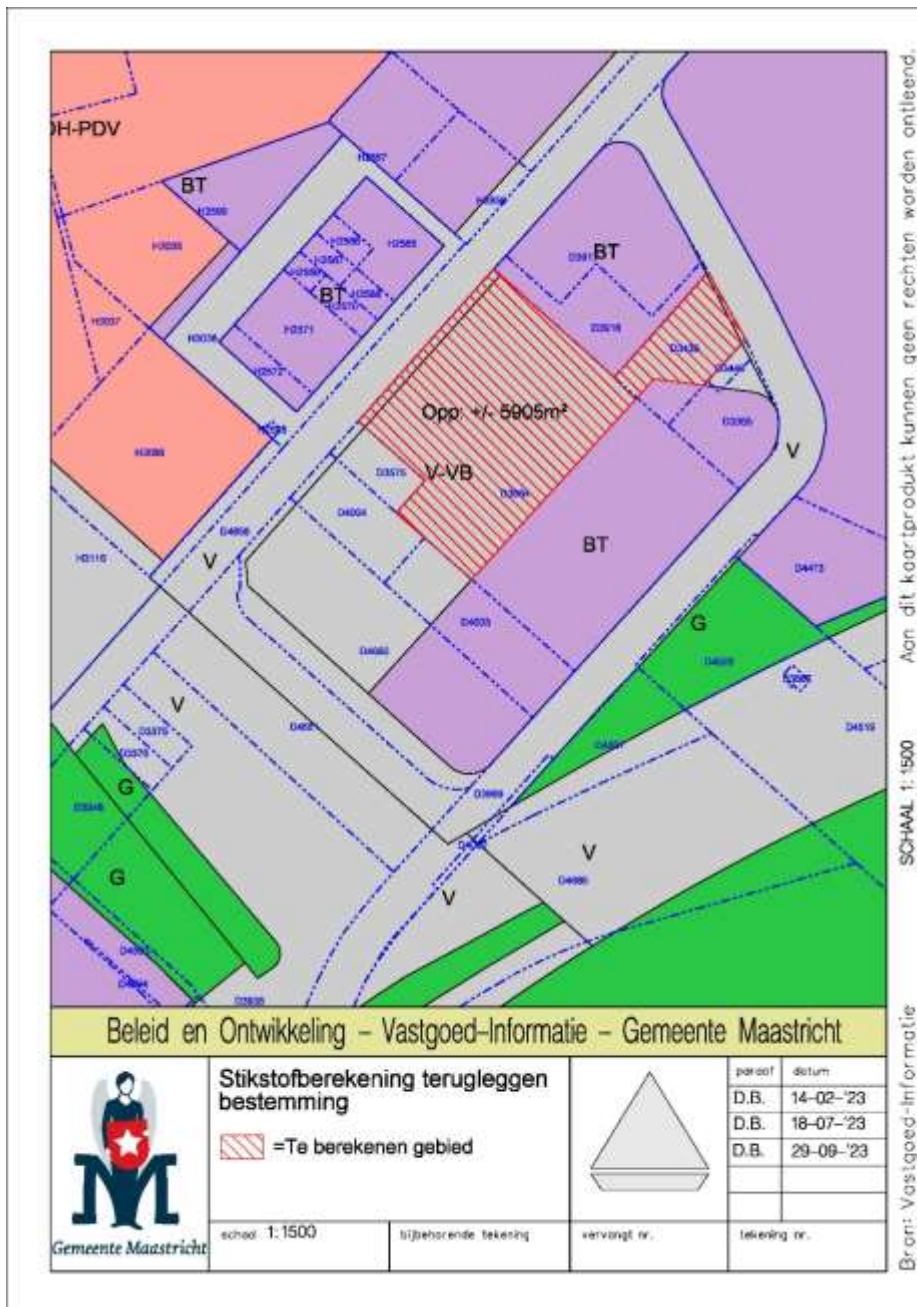
Op 27 oktober 2021 heeft de Raad van State het bestemmingsplan Retailpark Belvédère, zoals dat is vastgesteld door de raad op 9 februari 2021 gedeeltelijk vernietigd. In het collegebesluit van 9 mei 2023 is aangegeven dat we gaan onderzoeken in hoeverre de huidige planologische situatie nog aanpassing behoeft, ook in relatie tot mogelijke gebruiksbelemmeringen voor de zittende ondernemers. Dit hebben we nu onderzocht.

Door de gedeeltelijke vernietiging houden een aantal percelen en bedrijven die liggen tussen de Fort Willemweg en de Baron des Tombeslaan de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied (die was nodig om het parkeren voor het Retailpark te realiseren) terwijl zij in gebruik zijn als bedrijventerrein. Als de Raad van State het bestemmingsplan Retailpark Belvédère helemaal had vernietigd, dan zou automatisch de bestemming, Bedrijventerrein, uit het daarvoor geldende bestemmingsplan Noorderbrug e.o. van toepassing zijn. Door de gedeeltelijke vernietiging is dat nu niet het geval. De visie op het gebied is niet gewijzigd, deze is nog steeds om het gebied te transformeren naar perifere detailhandel (PDV) en Leisure. Voor een eventuele ontwikkeling zal dan de daarvoor benodigde planologische procedure worden gevolgd. Zolang de dit onder andere door de stikstofregulering niet mogelijk is, is het van belang dat de actieve bedrijven in het gebied de bestemming Bedrijventerrein krijgen, zoals dat voorheen in het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. was voorzien. Dat doen we door bij deze bedrijven weer de bestemming Bedrijventerrein terug te leggen, zodat hun bestemming in overeenstemming is met het feitelijk gebruik en de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan Noorderbrug e.o..

Op basis van jurisprudentie over de Wet Natuurbescherming (stikstof) is het echter niet mogelijk om het volledige aantal m² bestemming Verkeer-Verblijfsgebied, circa 9.700 m² (zie onderstaand kaartje 1) te bestemmen tot bedrijventerrein. Er kan circa 5.900 m² (zie onderstaand kaartje 2) bestemd worden tot bedrijventerrein. Dit wordt veroorzaakt doordat de verkeersbestemming (parkeerterrein) geen verkeersaantrekkende werking heeft die stikstofemissie veroorzaakt en de bedrijvenbestemming wel (de functies trekken het verkeer aan, het parkeren faciliteert dat).



Collegevoorstel



Collegevoorstel

Daarom krijgen enkel de percelen die nu feitelijk als bedrijventerrein worden gebruikt, ook de eerdere bestemming Bedrijventerrein terug. Het betreft de percelen aan de Fort Willemweg 33 en de Lage Frontweg 24. Het perceel aan de Fort Willemweg heeft overigens door de uitspraak van de Raad van State al deels de bedrijvenbestemming conform het bestemmingsplan Noorderbrug e.o.. Voor de percelen die niet als bedrijventerrein in gebruik zijn, blijft de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gelden. Dit zijn de eigendommen van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V en een perceel waarop een pand staat dat in gebruik is als een reguliere woning. Ten aanzien van de bedrijven aan de Fort Willemweg 33 en de Lage Frontweg 24 geldt dat zij onder het overgangsrecht vallen. Zij



kunnen echter geen gebruik maken van de gebruiks- en bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. mogelijk maakt.

Ten aanzien van het pand dat als reguliere woning wordt gebruikt, geldt dat het weer terugleggen van de voorheen geldende bedrijfsbestemming geen recht doet aan het feitelijk gebruik. Hetgeen wel het geval is bij de percelen waarop de bedrijven gevestigd zijn.

2. Context

Deze nota vloeit voort uit de uitspraak van de Raad van State van 27 oktober 2021 en het collegebesluit van 9 mei 2023 om te stoppen met de voorbereiding van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère. Dit besluit is genomen in verband met de stikstofregelgeving waardoor er aanzienlijk minder m2 retail gerealiseerd kunnen worden.

3. Gewenste situatie

De revitalisering en transformatie van het bedrijventerrein Bosscherveld is nog steeds van belang. Hierbij wordt rekening gehouden met onder andere de stikstofregelgeving, de eigendomsposities, maar ook de actuele thema's zoals bijvoorbeeld bouwkosten en marktomstandigheden. Dit alles is onderdeel van een bredere strategische afweging die mede in relatie tot de omgevingsvisie wordt uitgevoerd. Dit vergt voorbereidingstijd en gebeurt ook in overleg met directbetrokkenen zoals de bedrijvenvereniging Bosscherveld.

Voor de bedrijven die gevestigd zijn op de Fort Willemweg 33 en Lage Frontweg 24, is het van belang om aan deze gronden de bestemming Bedrijventerrein toe te kennen zodat de bestemming in overeenstemming is met het feitelijk gebruik en gebruik kan worden gemaakt van de gebruiks- en bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. mogelijk maakt. Hiermee worden ook mogelijke claims voorkomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, na bekendmaking in het Gemeenteblad op 20 december 2023, ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Binnen de termijn van terinzagelegging kon eenieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Wel wordt voorgesteld om enkele ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt in de regels voor wat betreft het bebouwingspercentage verwezen naar de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)', hier moet worden verwezen naar de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein (%)'. Ten aanzien van de bouwhoogte wordt verwezen naar de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en



maximum bebouwingspercentage (%)', hier moet worden verwezen naar de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

In de toelichting wordt paragraaf 4.10 toegevoegd. Hieruit volgt dat dit plan gezien de aard en omvang, niet te beschouwen is als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein in de zin van het Besluit m.e.r. en een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling dan ook niet aan de orde is.

Ten aanzien van bijlage 1 Berekeningen stikstofdepositie, is de daarbij behorende bijlage 2 AERIUS berekeningen aangepast naar aanleiding van de nieuwe release van de AERIUS Calculator op 4 april jl. In deze release zijn nieuwe functionaliteiten en verbeteringen in gebruiksgemak doorgevoerd, de rekenresultaten zijn ongewijzigd door deze release. AERIUS is een rekentool waarmee de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden wordt berekend. Het volledige stikstofonderzoek inclusief de aangepaste bijlage is opgenomen als bijlage 6 van dit voorstel.

Ten slotte is een bijlage die dubbel opgenomen was, verwijderd.

Voor meer informatie betreffende de ambtshalve wijzigingen, verwijzen wij naar bijlage 5.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing

8. Financiën

Alle kosten in verband met dit bestemmingsplan worden ten laste gebracht van de grex Belvédère, deelgrex PDV- fase 2, vastgesteld in de Raadsvergadering van 27 juni 2023 (raadsvoorstel 41-2023).

Er wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen omdat het gaat om een bestaand bedrijventerrein, waarin grondexploitatie geen rol meer speelt; de gronden zijn in eigendom van de bedrijfsexploatanten en bevatten nog beperkt bouwmogelijkheden bij wijze van uitbreiding.



9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

De directbetrokkenen en de bedrijvenvereniging Bosscherveld zijn destijds geïnformeerd omtrent het collegevoorstel om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

11. Voorstel

1. Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad met de beslispunten:
 - a. Het bestemmingsplan “Fort Willemweg Lage Frontweg” gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van de wijzigingen in bijlage 5.
 - b. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Fort Willemweg Lage Frontweg” het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bpFWillemwLFrontw-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt (art. 1.2.4 lid 1 Bro).
 - c. De vaststelling van het bestemmingsplan “Fort Willemweg Lage Frontweg” op de gebruikelijke wijze bekend te maken.
 - d. Geen exploitatieplan vast te stellen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd gedurende zes weken. Vervolgens staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.