

Kantorennotitie Bedrijvenpark H2O Beleidsregels voor de vestiging van (zelfstandige) kantoren op het bedrijvenpark H2O

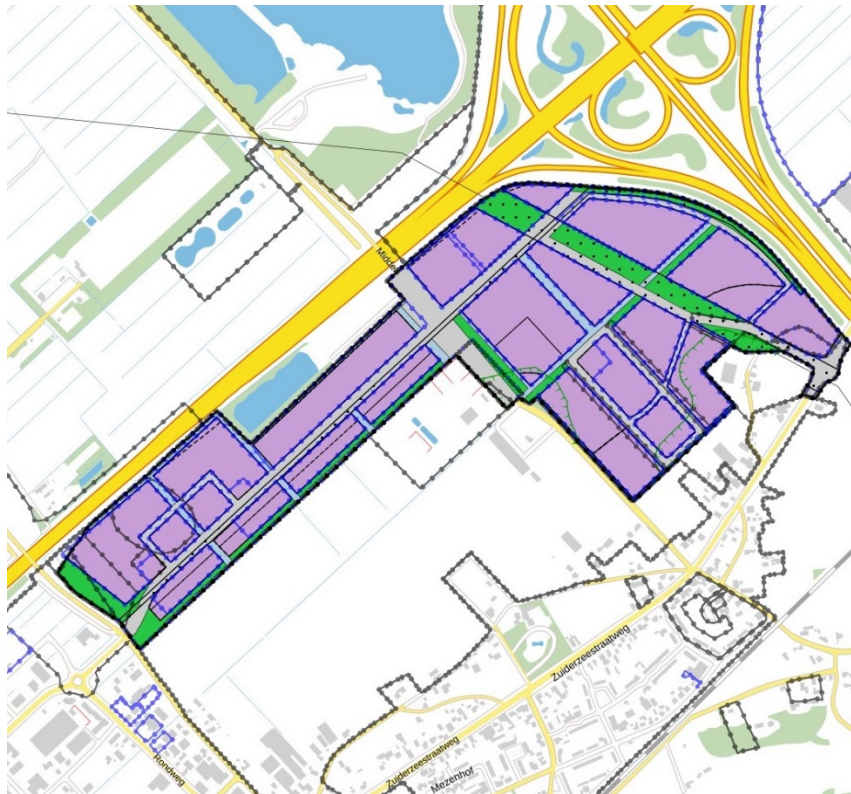
1. Aanleiding

Bij de ontwikkelingsmaatschappij Bedrijvenpark H2O melden zich regelmatig geïnteresseerden voor een bedrijfskavel met het doel hier een zelfstandig kantoor te vestigen. De geldende bestemmingsplanregels laten het gebruik van deze bedrijfsgronden voor een zelfstandige kantoorfunctie niet toe. De opgestelde kantorennotitie Bedrijvenpark H2O maakt inzichtelijk binnen welke beleidskaders hieraan medewerking kan worden verleend.

2. Beleidskader

2.1 Gemeente

Bestemmingsplan Bedrijvenpark H2O



Figuur 1: plangebied bedrijvenpark H2O

Voor het bedrijvenpark H2O is van toepassing het bestemmingsplan "Bedrijvenpark H2O". Op grond van de bestemmingsplanbepalingen zijn kantoorfuncties ondergeschikt aan de desbetreffende bedrijfsactiviteit toegestaan. Ingevolge de specifieke gebruiksbepalingen mogen deze gronden niet worden gebruikt voor zelfstandige kantoren.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.31 kantoor

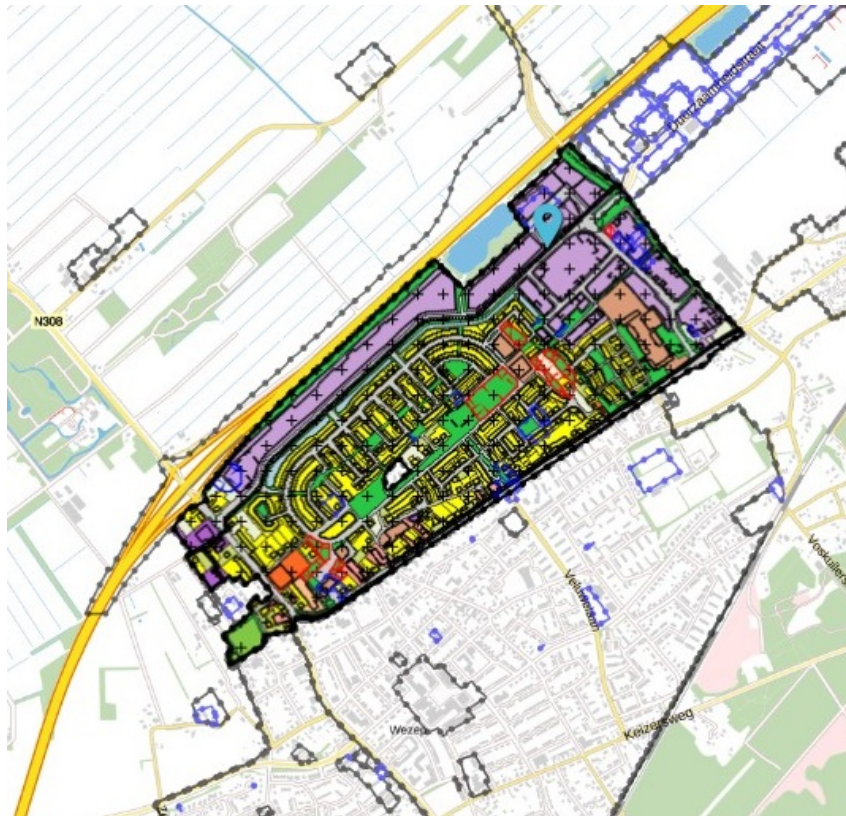
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Bedrijventerrein' is aan een aantal beperkingen gebonden. De gronden en bouwwerken mogen niet:

- worden gebruikt voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- worden gebruikt voor bedrijven die niet zijn genoemd in lid 3.1;
- worden gebruikt voor detailhandel, tenzij het productiegebonden detailhandel en volumineuze detailhandel betreft;
- worden gebruikt voor volumineuze detailhandel indien het gezamenlijk brutovloeroppervlak groter is dan 20.000 m²;
- worden gebruikt voor het wonen;
- worden gebruikt voor zelfstandige kantoren;
- worden gebruikt voor parkeren anders dan op eigen terrein;
- worden gebruikt voor bedrijven die in de kolom Geur van bijlage 1 zijn aangemerkt met een geurafstand, en waarbij door het bedrijf niet wordt voldaan aan een factor 2x van deze afstand tot de meest nabijgelegen woning buiten het plangebied, waarbij de afstand wordt gemeten tot het punt waar de gevel van deze woning volgens het geldende bestemmingsplan zou kunnen worden gebouwd. Deze regel is niet van toepassing op bestaande bedrijven;
- worden gebruikt voor bedrijven van categorie 4.2 met een hogere kavelemissie dan 55 dB(A)/m² in de nachtperiode, indien het betreft 4.2 bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
- worden gebruikt voor logistieke- en transportbedrijven met een oppervlakte groter dan 3 hectare per bedrijf.

Beleidsnotitie Kantoren 2012-2020



Figuur 2: plangebied Wezep Noord (inclusief bedrijventerrein Wezep Noord en Voskuilerdijk)

De gemeente Oldebroek heeft voor de vestiging van kantoren een beleidsnotitie opgesteld. Voor het bedrijvenpark H2O wordt hierin bepaald dat de vestiging van kantoren niet is gewenst, omdat dit bedrijvenpark is bestemd voor grotere regionale bedrijven en distributiebedrijven.

Wel biedt de beleidsnotitie kantoren mogelijkheden voor zelfstandige lokale kantoornfuncties op het bedrijvenpark Wezep Noord, omdat dit bedrijventerrein een (lokaal) karakter heeft. Hiervoor dient de kantoorlocatie te voldoen aan de volgende (ruimtelijke) randvoorwaarden:

1. Een representatieve locatie (aan een doorgaande weg);
2. Goede bereikbaarheid (tevens in de nabijheid van het OV)
3. Voldoende parkeergelegenheid en

4. Geen milieutechnische beperkingen voor omliggende bedrijven.

2.2 Provincie

Het provinciaal ruimtelijk beleid sluit de mogelijkheden voor een zelfstandig kantoorvesting op het bedrijventerreinen niet uit. In een Regionaal programma werklocaties worden afspraken gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen. Gedeputeerde Staten geven per regio aan of er ook afspraken gemaakt moeten worden over perifere detailhandel of kantoren. De verantwoordelijkheid om afspraken te maken, ligt bij de regio's. De provincie is als partner betrokken bij de uitwerking van de afspraken. In het RPW voor de Regio Noord Veluwe zijn hierover geen afspraken gemaakt.

Voor de gemeenten die geen regionale afspraken over kantoren hoeven te hebben, geldt dat nieuwe zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak van > dan 1.000 vierkante meter alleen kunnen worden toegestaan als daarover regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Dit geldt niet voor een kantoor met een lokaal vestigingsgebied (lokale behoefte < 1.000 m²).

Voor wat betreft het provinciaal beleid kan de volgende kader worden gehanteerd:

Behoefte Aard en omvang Conclusie

Lokale behoefte < 1000 m² Geen bezwaar, medewerking verlenen.

> 1000 m² Eerst afstemmen met de provincie en met de regio (gemeenten).

Regionale behoefte >1000 m² Afstemmen met de provincie en met de regio (gemeenten).

Regionale afstemming betekent vroegtijdig over het initiatief in overleg treden met de belanghebbende gemeenten. Regionale afstemming betekent niet dat alle gemeenten het onderling eens moeten zijn. Wel moeten de belanghebbende gemeenten in de gelegenheid worden gesteld om een reactie kenbaar te maken. De provincie wil op de hoogte worden gebracht van de afzonderlijke standpunten. De reikwijdte van de regionale afstemming kan per initiatief verschillen. De afstemming moet passen bij de aard, omvang en het verzorgingsgebied van het initiatief.

3. Juridische aspecten

Als een plan in strijd is met het bestemmingsplan, zijn er kortweg twee oplossingen:

1. Er wordt een bestemmingsplanwijziging gevraagd zodat de gewenste activiteiten in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

2. Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan, waarbij de gemeente wordt verzocht om in afwijking van het bestemmingsplan toch een project toe te staan. Voor grotere afwijkingen is het wijzigen van het bestemmingsplan vaak de meest praktische oplossing. Hiermee wordt een nieuw toekomstbestendig ruimtelijk kader vastgelegd dat ruimte biedt in bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een langere periode. Er zitten echter ook nadelen aan een dergelijke procedure. Zo dient er een uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen te worden, die relatief lang duurt en hoge kosten met zich meebrengt. Voor grotere projecten is dit vaak een waardevolle investering, voor eenmalige kleinere afwijkingen niet.

De tweede mogelijkheid is het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Ook hiervoor moet meestal de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen worden, een relatief langdurig en kostbaar traject. Er bestaat echter een interessant alternatief.

Kruimelgevallenregeling

Om een langdurige en kostbare procedure bij een kleinere afwijking te voorkomen heeft het Rijk de Kruimelgevallenregeling in het leven geroepen. Volgens deze regeling mag in bepaalde gevallen via een reguliere voorbereidingsprocedure, die slechts 8 tot 14 weken duurt, een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd worden.

In artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zijn ontwikkelingen opgenomen waarbij de Kruimelgevallenregeling mag worden toegepast. Veelvoorkomend zijn:

- Realisatie van bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom;
- Realisatie van bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom van maximaal 150 m² en niet hoger dan 5 meter;
- Afwijkend gebruik van bouwwerken binnen de bebouwde kom, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten;
- Afwijken gebruik van bouwwerken buiten de bebouwde kom, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, indien het gaat om een logiesfunctie voor werknemers, de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
- Afwijkend gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Bebouwde kom wordt bepaald aan de hand van de feitelijke situatie dus niet (louter) de wegenverkeerswet of de kaart van de bouwverordening. Niet de plaats van het verkeersbord dat de bebouwde kom aangeeft, is bepalend, doch de aard van de omgeving.

Van belang is waar de bebouwing feitelijk (nagenoeg) ophoudt. Uit de plankaart van het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het perceel aan de rand van de bebouwde kom is gesitueerd. In verband

hiermee wordt het bedrijvenpark gerekend tot de bebouwde kom en kan worden overwogen hiervoor de kruimelgevallenregeling toe te passen.

De kruimelgevallenregeling biedt interessante mogelijkheden om door middel van een relatief korte en goedkope procedure toch van het bestemmingsplan af te wijken, mits de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten. Indien wel sprake is van nieuwbouw of uitbreiding van het bebouwd oppervlak voor zelfstandige kantoorfuncties, dan dient hiervoor een uitgebreide afwijkingsprocedure te worden doorlopen en is de gemeenteraad het gevoeegde gezag.

Milieu

De ODNV is om een reactie gevraagd om de vraag naar de vestigingsmogelijkheden voor zelfstandige kantoren op het bedrijvenpark H2O. Daarbij is aangegeven dat een kantoor alleen geurgevoelig is en niet geluidgevoelig. In verband hiermee worden op voorhand geen milieubelemmeringen gezien in de beoogde zone voor kantoorfuncties nabij het bedrijventerrein Wezep Noord.

4. Beleidsregel



Figuur 3: Zoekzone zelfstandige kantoren op het bedrijvenpark H2O

Gelet op het vorenstaande gelden voor het bedrijvenpark H2O bij de beoordeling van aanvragen om een omgevingsvergunning voor de realisatie van kantoren de volgende beleidsregels:

1. Ondergeschikte kantoren behorende bij een bedrijf zijn in het gehele plangebied toegestaan;
2. Medewerking wordt verleend aan de vestiging van zelfstandige kantoren, mits:
 - a. De bedrijfskavel is gelegen in de in figuur 3 aangegeven zoekzone zelfstandige kantoren (deze gronden zijn bestemd voor milieucategorie 1 tot en met 3.2 bedrijven);
 - b. het dient te gaan om een lokale behoefte met een omvang van < 1000 m²;
 - c. er conform de geldende parkeernormen voldoende parkeergelegenheid is en;
 - d. er geen milieutechnische beperkingen voor omliggende bedrijven.
3. Voor de overige gevallen (zelfstandige kantoren > 1000 m²) vindt hiervoor nadere afstemming plaats met de H2NEO gemeenten en de Provincie Gelderland.

Bevoegde gezag

Voor de aanvragen die voorzien in de lokale behoefte is het college van Burgemeester en wethouders het bevoegde gezag (beleidsregel 1 en 2). In die gevallen kan hieraan medewerking worden verleend middels de reguliere omgevingsvergunningprocedure en kruimelgevallenregeling (8 tot 14 weken). Voor de grotere aanvragen die voorzien in de regionale behoefte (beleidsregel 3) is de gemeenteraad het bevoegde gezag. In die gevallen is er een bestemmingsplanwijziging of uitgebreide afwijkingsprocedure van toepassing (circa 26 weken).