

Gemeente Geertruidenberg



3875277

DIV_STAN

cPenVI AD

Provincie Noord-Brabant
t.a.v. de heer J. de Bruijn
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

Raamsdonksveer, **16 OKT. 2015**

Ons kenmerk : BLD//15
Onderwerp : Besluit tijdelijke functies Dongecentrale
Behandeld door : Mevr. E. Mulders
Telefoonnummer: (0162) 579 663

Geachte heer de Bruijn,

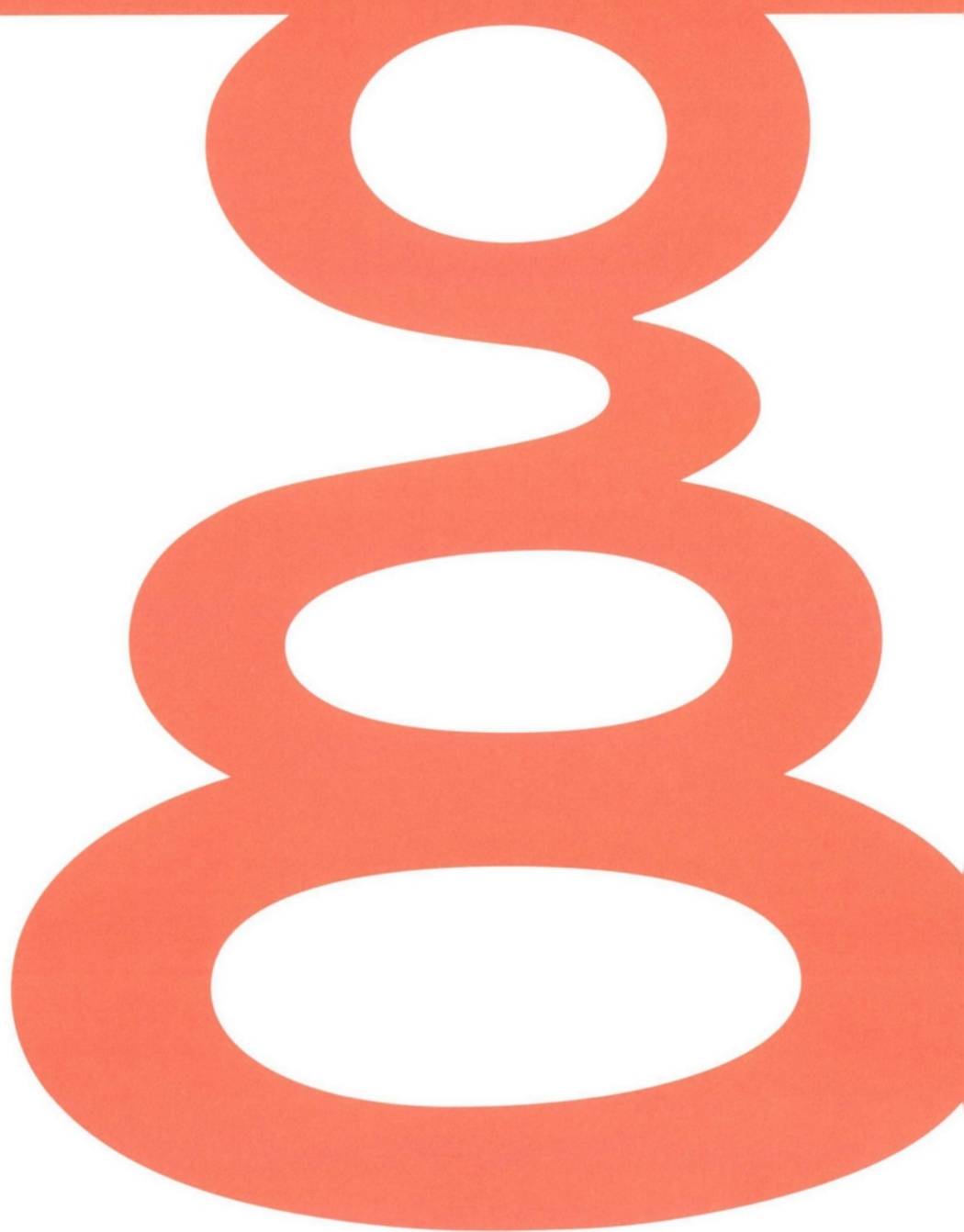
Stichting BOEi en de provincie hebben de Dongecentrale gekocht en willen deze herontwikkelen om de monumentale panden te kunnen behouden. Daarvoor bent u op zoek naar een definitieve en duurzame herbestemming. Omdat er nog geen nieuwe exploitant gevonden is en om langdurige leegstand te voorkomen, verkent u ook de mogelijkheden van tijdelijke invulling op korte termijn. Eerder heeft u aan ons een lijst aangeleverd met de functies die u graag tijdelijk mogelijk wilt maken in de Dongecentrale. In deze brief brengen wij u op de hoogte van ons besluit d.d. 6 oktober 2015 ten aanzien van de gewenste tijdelijke functies.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het in gebruik nemen van de Dongecentrale door de door u gewenste tijdelijke functies. Om medewerking te kunnen verlenen aan het toestaan van tijdelijke functies, moet middels omgevingsvergunning afgeweken worden van het vigerende bestemmingsplan 'Gasthuiswaard'. Er bestaat voor tijdelijke functies de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan aan de hand van de zogeheten kruimelgevallenlijst (Wabo in combinatie met Bor). Het 11^e en laatst genoemde geval in de lijst betreft 'ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar'. Van een tijdelijke functie is sprake als aannemelijk is dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn, zonder onomkeerbare gevolgen.

Wij zijn voornemens onder de volgende voorwaarden medewerking te verlenen:

- Medewerking wordt slechts verleend voor een periode van maximaal 10 jaar;
- De aanvraag om omgevingsvergunning dient voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing die, naast de gebruikelijke omgevingsaspecten en de reguliere indieningsvereisten op basis van het Bor/Mor, de volgende onderdelen moet bevatten:
 - o U dient te motiveren waarom wordt afgeweken van de Verordening ruimte en er moet door u aangetoond worden dat het niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
 - o U dient aan te tonen dat er sprake is van een goed verblijfsklimaat voor de nieuwe functies (o.a. dat er voor wat betreft geluid voldaan moet worden aan de geldende binnenwaarden);



- o U dient te motiveren dat de nieuwe functies niet leiden tot een belemmering voor de (toekomstige) bedrijfsactiviteiten van de omliggende bedrijven;
- Voor wat betreft de gewenste functies dienen onderwijsvoorzieningen en reguliere detailhandel, in het geval dit concurreert met de kernen, uitgesloten te worden.

Nadere toelichting op het besluit

Hieronder volgt een nadere toelichting op de voorwaarden die gekoppeld zijn aan ons besluit om mee te werken aan de realisatie van de gewenste tijdelijke functies.

Verordening ruimte 2014

Het plangebied maakt onderdeel uit van het industrieterrein Gasthuiswaard. Het betreft een middelzwaar tot zwaar bedrijventerrein (overwegend milieucategorie 3 of hoger). Dit houdt in dat veel gewenste activiteiten op grond van artikel 4.4 lid 4 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie worden gezien als oneigenlijk ruimtegebruik: bedrijfswoningen, administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen en bedrijven horende tot milieucategorie 1 en 2.

Normaliter kan aan initiatieven die in strijd zijn met de Verordening ruimte niet zondermeer medewerking worden verleend. De Verordening ruimte is echter niet van toepassing op de planologische kruimelgevallen en dus ook niet op omgevingsvergunningen voor van het bestemmingsplan afwijkende tijdelijke gebruiksactiviteiten. Voor tijdelijke functies kunnen de normen van de Verordening ruimte alleen impliciet een rol spelen via de omweg van het in de Wabo opgenomen criterium 'niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening' (neergelegd in artikel 2.12, eerste lid van de Wabo), al dan niet in samenhang met beginselen van behoorlijk bestuur. Formeel hoeft dus niet getoetst te worden aan de Verordening, maar impliciet wel. Op voorhand kan geconcludeerd worden dat de gewenste tijdelijke functies conform de Verordening worden gezien als oneigenlijk ruimtegebruik en dat met de realisatie van deze functies op het terrein dus niet voldaan wordt aan de Verordening. Hieruit kan afgeleid worden dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, indien medewerking verleend wordt aan de gewenste functies. De motivatieplicht dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening ligt bij u. U moet motiveren waarom u af wil wijken van uw eigen beleid en dat dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Geluid

Naar onze mening kan het toestaan van de gewenste functies in de Dongecentrale leiden tot toekomstige belemmeringen voor omliggende bedrijven vanuit het in de Wabo opgenomen criterium 'niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening' (neergelegd in artikel 2.12, eerste lid van de Wabo). Wij zijn met u van mening dat aanwezige bedrijven niet in hun vergunde ruimte beperkt zullen worden. Wij denken echter dat het toestaan van de gewenste functies wel tot belemmeringen voor de reeds aanwezige bedrijven kunnen leiden indien zij in de toekomst willen uitbreiden of de inrichting willen wijzigen. Momenteel hebben we echter nog geen volledig beeld over in hoeverre belemmeringen kunnen optreden. Dit is in dit stadium ook niet nader onderzocht, waardoor wij over dit onderdeel op voorhand geen uitsluitsel hebben.

Een belangrijke voorwaarde voor medewerking voor ons is dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd als gevolg van de realisatie van de gewenste functies. Belangrijk hierbij is dat de nieuwe functies ongewild geluidruimte kunnen opsnoepen van de reeds gevestigde bedrijven. In uw aanvraag om omgevingsvergunning zult u dit aspect inzichtelijk moeten maken.

Bij het mogelijk maken van een aantal door u gewenste functies (bijvoorbeeld de kantoren en ateliers) dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook sprake te zijn van een goed verblijfsklimaat in de gebouwen waar deze functies zich vestigen. Hier is op voorhand geen inzicht in verschaft. In uw aanvraag om omgevingsvergunning zult u middels

akoestisch onderzoek aan moeten tonen dat in de gebouwen aan de binnenwaarden voldaan wordt en dat derhalve sprake is van een goed verblijfsklimaat.

Onderwijs en detailhandel

Op voorhand delen wij u mee dat wij aan een tweetal gewenste functies in ieder geval geen medewerking zullen verlenen. Onderwijsvoorzieningen dienen uitgesloten te worden vanwege het feit dat dit een geluidgevoelige functie is. Deze functies zijn niet toegestaan op een gezoneerd bedrijventerrein en wij zullen dan ook geen medewerking verlenen aan het mogelijk maken van onderwijsvoorzieningen. In onze detailhandelsvisie is opgenomen dat reguliere detailhandel alleen in de kernen is toegestaan. Dit is dus geen geschikte functie voor de Dongecentrale. Ook aan het mogelijk maken van reguliere detailhandel, in het geval dat dit concurreert met de kernen, zullen wij dan ook geen medewerking verlenen.

Vervolg

Wij willen u er op wijzen dat, ondanks de voorwaarden die aan de ontwikkeling van tijdelijke functies gesteld worden, er een juridisch risico kleeft aan het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de tijdelijke functies. Dit omdat wij, zoals wij hierboven reeds hebben aangegeven, enige spanning zien tussen het verlenen van de vergunning en de motivatie dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Indien er bezwaar en beroep wordt ingediend is de kans aanwezig dat de vergunning geen stand kan houden. In mei van dit jaar heeft u gesprekken gevoerd met omliggende bedrijven. Zij hebben aangegeven geen problemen te hebben met een functiewijziging mits dit niet leidt tot een belemmering voor hen. Momenteel kunnen wij niet uitsluiten dat sprake kan zijn van een belemmering dus dit kan een risico met zich meebrengen als een bedrijf gaat ageren. Daarnaast zouden partijen zich kunnen beroepen op de Verordening ruimte dus ook voor wat betreft dat aspect kleeft er een risico aan het verlenen van een omgevingsvergunning.

Tot slot

Voor de goede orde merken wij op dat wij uw verzoek aanmerken als een principeverzoek. Het bovenstaande is derhalve niet gericht op enig rechtsgevolg.

Wij vertrouwen erop u voor dit moment in voldoende mate te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris,

R.C.J. Nagtzaam

de burgemeester,

drs. W. van Hees