



Bestemmingsplan “Bedrijventerrein Het Broek, uitbreiding Cattier”

Zienswijzennota

Inhoud

PROCEDURE	4
ZIENSWIJZEN	5
1. Gelderse milieufederatie (hierna te noemen milieufederatie).....	5
2 Mr. A. Vinkenburg, SRK Rechtsbijstand namens particulier	8
VOOROVERLEGREACTIE	11
1. Drinkwaterbedrijf Vitens	11

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Broek, uitbreiding Cattier" heeft met ingang van vrijdag 8 april 2011 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, locatie Nassaustraat 5 in Aalten.

Iedereen heeft in deze periode het plan ook kunnen raadplegen via de website www.aalten.nl, resp. www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de website is ook vermeld op welke wijze de planbestanden konden worden verkregen.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van tervisielegging is gelegenheid geboden om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het plan in te dienen bij de gemeenteraad.

De mondeling ingediende zienswijzen zijn op schrift gesteld. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een wettelijke termijn, die op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, tot en met de eerstvolgende dag verlengd. Dit betekent dat zienswijzen tot en met donderdag 21 mei kunnen worden ingediend.

Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Daarnaast is er nog een verlate vooroverlegreactie van drinkwaterbedrijf Vitens binnengekomen en heeft één van mensen die een zienswijze heeft ingediend, gevraagd om nadere informatie.

Formele beoordeling

De formele ontvankelijkheid van een zienswijze wordt bepaald door artikel 3.8 Wro en artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Artikel 6:9 Awb luidt:

1. Een bezwaar- of beroepschrift is tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen;
2. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en dus ontvankelijk. Het verzoek om informatie is toegevoegd aan de onder 2 genoemde zienswijze

Inhoudelijke beoordeling

In deze Zienswijzennota zijn de ingekomen zienswijzen beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte zienswijzen. De zienswijzen zijn door het college van Burgemeester en wethouders beoordeeld.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

1. Gelderse milieufederatie (hierna te noemen milieufederatie)

Ingekomen op 6 mei 2011

Inhoud van de zienswijze

- a. De milieufederatie geeft aan dat de gemeente ten onrechte in haar berekening van de behoefte aan bedrijventerreinen volgens het TM-scenario ook de vraag meegenomen heeft over de periode 2006 t/m 2009. Hierdoor komt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein ongeveer 6,8 ha hoger uit. Dit is niet correct, omdat in de periode 2006 t/m 2009 ook 8,4 ha (2,8 ha in 2006, 2,8 ha in 2007, 2,4 ha in 2008 en 0,4 ha in 2009) is uitgegeven. De vraag over de periode mag dan ook niet meer bij de vraag over de periode 2010 – 2022 worden opgeteld. In 2010 is 0,8 ha uitgegeven bij een behoefte van 1,2 ha.

De milieufederatie concludeert dat het TM-scenario, gezien de uitgifte van nieuw bedrijventerrein in de gemeente Aalten over de periode 2006 – 2010, een betrouwbaar scenario is gebleken. Op basis van de toekomstige vraag naar nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente Aalten en het huidige aanbod aan nieuw terrein in deze periode, kan geconcludeerd worden dat er een overschot aan nieuw bedrijventerrein zal ontstaan.

- b. In het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat onderhavig nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein onderdeel uitmaakt van een te herstructureren bedrijventerrein. Naar de mening van de milieufederatie betreft het geen herstructurering van een bestaand bedrijventerrein. Het agrarisch bedrijf ligt op dit moment immers niet op een bedrijventerrein, waardoor van herstructurering geen sprake kan zijn. Voor de herontwikkeling van het agrarisch bedrijf is de VAB-regeling van toepassing, die voorziet in de mogelijkheid van functieverandering naar wonen/ werken. De door de gemeente voorgestelde aanpak leidt tot precedentwerking, waarbij andere agrarische kavels die grenzen aan een bedrijventerrein, omgezet kunnen worden naar bedrijventerrein.
- c. In de gemeente Aalten is sprake van 38,6 ha te herstructureren (bestaand) bedrijventerrein. Daar waar structurele leegstand is, kan in combinatie met herstructurering wel degelijk ruimtewinst worden geboekt. Ook biedt herstructurering de mogelijkheid voor bedrijven om op het bestaande bedrijventerrein uit te breiden, waardoor migratie naar nieuwe kavels niet nodig is. De milieufederatie is van mening dat herstructurering ertoe zal leiden dat de vraag naar nieuw bedrijventerrein vermindert.
- d. In het ontwerp bestemmingsplan wordt verwezen naar het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) van de regio Achterhoek. De milieufederatie concludeert dat de plancapaciteit van de nog te ontwikkelen bedrijventerreinen zowel in de Oost-Achterhoek als in Aalten terecht is teruggebracht. De vraag naar regionaal bedrijventerrein wordt geacommodeerd buiten de gemeente Aalten. De nog uit te geven kavels in Aalten blijven alleen beschikbaar voor de lokale vraag. Dit betekent dat er een overaanbod aan nieuw bedrijventerrein overblijft in de gemeente Aalten.
- e. In de bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan zijn reserveringsovereenkomsten opgenomen, waaruit blijkt dat verschillende ondernemers interesse hebben getoond voor één van de kavels op het uit te breiden bedrijventerrein. Uit de toelichting blijkt echter niet waarom deze ondernemers niet op één van de overige bedrijventerreinen in de gemeente Aalten een kavel kunnen of willen kopen of huren. Immers, binnen de gemeente Aalten kan 3,4 ha netto bedrijventerrein nu al onmiddellijk uitgegeven worden.

- f. De milieufederatie erkent dat met de geplande ontwikkeling geen areaal EHS-natuur verloren gaat. Dat heeft ze echter ook niet ingebracht in hun inspraakreactie. Wel zal moeten worden onderzocht of ten gevolge van de planontwikkeling (significante) negatieve effecten op de EHS-natuur kunnen ontstaan. Het gaat hierbij niet om de externe werking in het kader van de Natuurbeschermingswet, maar om toetsing aan de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG). In de toelichting op de RVG is aangegeven dat een ruimtelijke ingreep als een significante aantasting van kernkwaliteiten en omgevingscondities wordt beschouwd, wanneer deze kan leiden tot een vermindering van de kwaliteit van het leefgebied van alle soorten waarvoor conform de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing vereist is en als zodanig worden genoemd in de AMvB Vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en Faunawet. Dit betekent dat dient te worden nagegaan of met de planontwikkeling mogelijk significante effecten op de EHS kunnen ontstaan.

Omdat volgens het aanvullende onderzoek door CSO binnen het plangebied een verstoring voor vogels en vleermuizen wordt verwacht, zijn (significante) negatieve effecten op de aangrenzende EHS-natuur niet uit te sluiten. Zolang onduidelijk is a) hoe groot deze effecten zijn en b) of mitigatie door de aanleg van nieuw bos (variërend van 55 - 78 m) en de nieuwe groenstrook van 9,0 m aan de zuidwestzijde van het plangebied hierbij dan voldoende is, geeft de milieufederatie aan dat zij mag aannemen dat de omgevingsconditie van de aanliggende EHS-natuur vermindert.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. De vraag naar bedrijventerreinen in de jaren 2006 – 2009 is meegenomen om inzicht te geven in de ontwikkeling van de vraag. Wij erkennen dat zich hier wijzigingen in hebben voorgedaan. In het kader daarvan zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over te ontwikkelen bedrijventerreinen in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB). Voor de meest recente stand van zaken is het RPB maatgevend.

Met de vaststelling van het RPB door alle regionale colleges van burgemeester en wethouders is er een nieuwe situatie ontstaan wat betreft de verhouding tussen de vraag naar bedrijventerreinen en het aanbod daarvan in de regio Achterhoek.

In het belang van economische ontwikkeling, het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit en het zorgvuldig omgaan met schaarse ruimte bevordert de provincie samenwerking tussen gemeenten. Het RPB is een bestuursconvenant tussen regio en provincie en vormt:

- a) het regionale afsprakenkader over planning en programmering van bedrijventerreinen tussen de Regio Achterhoek en de provincie;
- b) de vertaling en uitwerking van de gemeentelijke, regionale en provinciale doelstellingen op het gebied van bedrijventerreinen;
- c) het toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio.

In het RPB erkent de regio Achterhoek de noodzaak van een gezamenlijke regionale aanpak om een dreigend overaanbod van bedrijventerreinen te voorkomen. In het Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument (EPO) zijn in 2009 al afspraken gemaakt rondom vraag en aanbod; nieuwe bedrijventerreinen worden zowel kwalitatief als kwantitatief afgestemd. Daarbij is rekening gehouden met segmentering en onderscheid tussen bedrijventerreinen voor de regionale en lokale behoefte. De zachte plannenlijst uit het EPO is in het kader van het RPB in 2011 herzien en geactualiseerd. Uitgangspunt voor het aanbod zijn de nu uitgeefbare bedrijventerreinen. Voor zachte plannen geldt de peildatum 1 januari 2010. In het RPB zijn afspraken gemaakt over de status van zachte plannen: Een plan a) gaat door, b) staat voorlopig on hold of c) gaat niet door.

Wat betreft Aalten zijn de volgende afspraken gemaakt met betrekking tot de locatie Vierde Broekdijk: De locatie is teruggebracht van 3,38 ha tot de private ontwikkeling van 1,95 ha (plangebied). Het daarnaast gelegen gemeentelijke deel van 1,43 ha is geschrapt.

De provincie is betrokken geweest bij het overleg en op de hoogte van de wijze waarop keuzes tot stand zijn gekomen. Het document heeft hierdoor een groot gewicht als toetsingskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen en werklocaties in de regio. Zoals blijkt uit het RPB is afgesproken om onderhavige locatie tot ontwikkeling te brengen. De gemeente gaat er vanuit dat de aanleg van onderhavig bedrijventerrein voor de provincie aanvaardbaar is. In dit verband valt op te merken dat de provincie geen zienswijze heeft ingediend ten aanzien van het ontwerp van het bestemmingsplan.

- b. Zoals ook in de toelichting staat betreft het inderdaad geen herstructurering van een bestaand bedrijventerrein, maar met name de 'herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf in het buitengebied'. De betreffende zinsnede in de toelichting worden aangepast naar: *In dit geval gaat het overigens deels om herstructurering, maar dan in de vorm van de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie.* In dit geval wordt de bestemming 'herontwikkeld' van een agrarisch bedrijf naar een bedrijventerrein. De keuze voor reguliere bedrijven ligt, gezien het direct aangrenzende bestaande bedrijventerrein voor de hand. In feite haakt het nieuwe terrein aan op reeds bestaande ruimtelijke structuren en functies, inclusief een daarbij behorende landschappelijke inpassing.
- c. Zie a
- d. Zie a
- e. Het verkrijgen van inzicht in de vestigingskeuzen van bedrijven valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Dit vloeit voort uit specifieke bedrijfseconomische informatie. Maatgevend voor de onderbouwing van de behoeften is het RPB. De overeenkomsten zijn enkel opgenomen ter ondersteuning van deze onderbouwing.
- f. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan gesteld worden dat de natuurwaarden in de EHS niet worden aangetast door de planontwikkeling in het naastgelegen gebied. Tevens worden houtwallen/beplantingen rondom het plangebied in stand gehouden en moet er bij ontwikkeling nieuw groen worden aangelegd; Dat is namelijk een voorwaarde van de gemeente om er mede voor te zorgen dat er geen schade aan de EHS optreedt

De EHS versus de potentiële (tijdelijke) aantasting van vleermuizen en/of vogels binnen het plangebied hebben bovendien niets met elkaar van doen en de houtwallen langs de plangrenzen blijven intact.

De Ruimtelijke Verordening Gelderland stelt regels voor activiteiten binnen de EHS, niet voor activiteiten die buiten de EHS plaatsvinden. Dit is in lijn met de opzet van het EHS-beschermingsregime dat zich primair richt op de gebiedsbescherming van de EHS in ruimtelijke plannen. Daarbuiten worden flora, fauna en leefgebieden beschermd via de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. De aangehaalde tekst uit de toelichting van de verordening is een toelichting op het artikel dat regels stelt voor ingrepen binnen de EHS. Omdat de voorliggende ingreep niet plaatsvindt in de EHS maar daarbuiten zijn het desbetreffende artikel en de bijbehorende toelichting hierop niet van toepassing. De vraag of de EHS wordt aangetast is in dit geval niet aan de orde.

In algemene zin moet worden gesteld dat de "nee, tenzij-benadering" voorziet in de

bescherming van het EHS-gebied legen concrete activiteiten en ingrepen. Het EHS-regime beschermt de in het gebied aanwezige natuur of de gewenste natuur tegen schadelijke ingrepen binnen de grenzen van de EHS. Het EHS-regime beschermt in beginsel niet tegen de externe werking van activiteiten en ingrepen buiten de EHS.

Besluit:

De zienswijze wordt deels overgenomen, in die zin dat, op pagina 10 de zin "Ook in dit geval gaat het deels om herstructurering in de vorm van de herontwikkeling van een agrarisch bedrijf" als volgt wordt gewijzigd: "*In dit geval gaat het overigens deels om herstructurering, maar dan in de vorm van de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie.*"

Wij stellen voor om de toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van deze onderdelen te wijzigen zoals hiervoor aangegeven. Voor de verbeelding en de regels heeft dit geen consequenties.

2 Mr. A. Vinkenburg, SRK Rechtsbijstand namens particulier

Ingekomen op 16 mei 2011

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant geeft aan dat er een omissie in de Nota van inspraak en overleg van 21 maart 2011 zit. Er wordt onder 2. particulier gesproken over het perceel Vierde Broekdijk 72 terwijl dit Dinxperlosestraatweg 72 moet zijn;
- b. Uit een vergelijking van de 2 figuren op respectievelijk pagina 34 en 35 van het bestemmingsplan, blijkt dat de 50 dB(A)-contour zodanig verschuift dat het woonhuis en de tuin van perceel Dinxperlosestraatweg 72 te maken krijgen met een hogere geluidbelasting. Daarbij zal ook het terras aan de 'rustige' kant van het huis van reclamant binnen de 50 dB(A)-contour komen te liggen. Reclamant geeft aan te verwachten dat de geluidsbelasting van het perceel hoger zal zijn dan in het bestemmingsplan is vermeld omdat bijvoorbeeld de terugkaatsing van het geluid via de bebouwing van de firma Lettink aan de Dinxperlosestraatweg 60a niet in de overweging is meegenomen;
- c. Het perceel Dinxperlosestraatweg 72 wordt door het bestemmingsplan verder ingesloten door industriële activiteiten waardoor het karakter van de landelijke ligging ervan en de beleving van het wonen in het buitengebied teniet worden gedaan. Het verbreden van de Vierde Broekdijk, waardoor meer verkeer van en naar Bedrijventerrein Het Broek van deze weg gebruik zal maken, zal de beleving van dat insluiten versterken;
- d. Reclamant geeft aan dat bovengenoemde zaken zullen leiden tot een vermindering van de economische waarde van het perceel Dinxperlosestraatweg 72;
- e. Reclamant verzoekt om nadere informatie over de eisen die de gemeente Aalten zal stellen aan de daadwerkelijke invulling van de bestemming "Groen" zoals opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. De nota inspraak en vooroverleg zal worden aangepast.

- b. Door het toevoegen van de nieuwe bedrijven zal de geluidsbelasting lokaal toenemen. Echter, ten tijde van de vaststelling van de geluidszone rondom het gezoneerde bedrijventerrein Het Broek (d.d. 15 januari 2002, zie onderstaande afbeelding) is er een hogere geluidsbelasting berekend, zodat deze woning ruim binnen de geluidszone ligt. Doordat in de afgelopen jaren bedrijven zijn weggegaan en er nieuwe zijn gekomen is de geluidsproductie gewijzigd. Deze wijzigingen worden in het zonebeheerprogramma bijgehouden, zodat de actuele geluidsbelasting direct zichtbaar is. De ontwikkeling van dit bestemmingsplan levert weliswaar een hogere geluidsbelasting op dan de actuele geluidsbelasting, maar een lagere geluidsbelasting dan de ten tijde van de zonevaststelling berekende waarden.



Afbeelding 1: Fragment zonekaart

De 50 dB(A) contour verschuift inderdaad iets ter hoogte van het woonhuis. Echter, deze waarde valt nog steeds ruim binnen de geluidzone van Het Broek. De conform deze zone vastgelegde toegestane 50 dB(A) contour ligt namelijk nog meer westelijk van de woning. In het zonebeheerprogramma worden alle relevante omgevingsvariabelen (zoals onder andere reflecties) meegenomen. Een terras is daar geen onderdeel van, aangezien dit geen geluidgevoelig object is.

- c. Door het opnemen van een brede groenstrook met een minimale breedte van circa 55,0 m uitlopend naar circa 78,0 m direct ten noorden van het perceel Dinxperlosestraatweg 72 wordt de beleving van het wonen in het buitengebied en het landelijke karakter ervan zoveel mogelijk in stand gehouden. Verder is er ruim voldoende afstand tussen het nieuwe bedrijventerrein en de woning van reclamant om voor wat betreft de woning nog te kunnen spreken over een landelijke ligging.

Wij zijn niet van mening dat het rustige landbouwweggetje Vierde Broekdijk wijzigt naar een drukke weg en het gevoel van insluiten van het perceel versterkt. De (verdere) verbreding van de Vierde Broekdijk in de richting van de Dinxperlosestraatweg is voorlopig niet aan de orde. Met dit bestemmingsplan wordt alleen de verbreding mogelijk gemaakt van het eerste gedeelte van de Vierde Broekdijk, vanaf de Rondweg-Zuid tot aan het nieuwe bedrijventerrein. Het verkeer vanaf het nieuwe bedrijventerrein zal ook langs deze route naar de Dinxperlosestraatweg moeten rijden. Indien nodig worden daarvoor verkeersmaatregelen genomen. Dit is echter geen zaak, die in het bestemmingsplan behoeft te worden geregeld.

- d. Aangezien het een particulier initiatief betreft is een planschaderisico-overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Kern van deze overeenkomst is dat de kosten van eventuele planschade geheel voor rekening komen van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft geen aanleiding gezien op basis hiervan af te zien van de

ontwikkeling.

Of een waardedaling van de woning van reclamanten zich voordoet, zal moeten blijken uit de beoordeling van een eventueel toekomstig (gemotiveerd) verzoek om planschadevergoeding.

Een onafhankelijke commissie zal de vigerende planologische situatie vergelijken met de nieuwe planologische situatie. Indien er sprake is van een planologisch nadeligere situatie, komt de vraag aan de orde of dit nadeel voor vergoeding in aanmerking komt. Dit is onder andere afhankelijk van de omvang van de waardevermindering (en hieraan gekoppeld het eigen risico), de voorzienbaarheid en het normaal maatschappelijk risico.

- e. De gemeente heeft van ME Vastgoed Ontwikkeling begrepen dat de wadi en de aarden wal worden aangelegd door de ontwikkelaar met inachtneming van de uitgangspunten van het bestemmingsplan (zie onder meer de plantoelichting). Ten aanzien van de wadi is van belang dat de functie van hemelwaterinfiltratie voor de toekomst gegarandeerd blijft.

Omtrent de verdere invulling van het groen zijn nog geen sluitende afspraken gemaakt. Dit is ook een kwestie van uitvoering van het plan en dat vindt veelal in goed overleg plaats. Het ligt in dit geval voor de hand aan te sluiten bij het in de omgeving bestaande groen (versterking van de bestaande biotoop) en dus als uitgangspunt te nemen dat ter plaatse streekeigen beplanting wordt aangeplant.

Besluit:

De zienswijze wordt deels overgenomen, in die zin dat de nota inspraak en vooroverleg zal worden aangepast wat betreft de onjuist benoemde weg. Voor het overige stellen wij voor het plan ongewijzigd vast te stellen.

Vooroverlegreactie

1. Drinkwaterbedrijf Vitens

Ingekomen op 11 mei 2011

Inhoud van de overlegreactie

- a. Vitens geeft aan ten opzichte van het bestemmingsplan als zodanig geen opmerkingen te hebben;
- b. Vitens geeft aan dat zich in de directe nabijheid van het plangebied (planologisch niet relevante) drinkwaterleidingen van het bedrijf gelegen zijn en verzoekt om de openbare grond waarin deze leidingen zijn gelegen hiervoor te reserveren.

Beoordeling overlegreactie door college van B&W

- a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Besluit:

De vooroverlegreactie heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.