

Raadsvergadering d.d. 2 december 2010, nr. 4

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 september 2010,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. in te stemmen met de "nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kom Megchelen";
2. in te stemmen met de "nota zienswijzen bestemmingsplan Kom Megchelen 2010";
3. het bestemmingsplan "Kom Megchelen 2010" gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het bestand NL.IMRO.1509.BP000041.VA02;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 2 december 2010.

De griffier,

b/a

J. van Urk

de voorzitter,


J.P.M. Alberse

BIJLAGE I



NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

BESTEMMINGSPLAN KOM MEGCHELEN 2010

AANPASSINGEN VAN DE VERBEELDING EN REGELS

REGELS

1. In de regels bij de artikelen 3, 4, 6, 7, 8 en 11 de standaardzinnen “de goothoogte zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden” en “de bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden” als volgt wijzigen: “De goothoogte mag niet meer zijn dan *ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goothoogte’* is aangegeven” en “De bouwhoogte mag niet meer zijn dan *ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’* is aangegeven.
De eerste bepaling voldeed niet aan de SVBP (Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen). De SVBP schrijft voor dat wanneer op de verbeelding een aanduiding gebruikt wordt, dit terug moet komen in de regels en daarbij dient de zin ‘ter plaatse van de aanduiding’ letterlijk te worden opgenomen.
2. In artikel 9 “Tuin” een ontheffingsmogelijkheid opnemen voor de bouw van erkers
In de bestemming “Tuin” mag niet gebouwd worden. Door het opnemen van een ontheffing mogen onder bepaalde voorwaarden erkers aan voorgevels worden gebouwd.
3. Toevoegen artikel 13 “Algemene bouwregels”.
Bij het opstellen van de regels is zoveel mogelijk uitgegaan van het “Handboek bestemmingsplannen” om zodoende onder andere uniforme bestemmingsplannen in de gemeente te krijgen. In het handboek is alsnog het artikel “Algemene bouwregels” opgenomen. Dit artikel kan nodig zijn, wanneer de op de verbeelding aangegeven situatie afwijkt van hetgeen er feitelijk legaal staat. Om aan te sluiten bij het handboek wordt voorgesteld om het artikel “algemene bouwregels” toe te voegen.
4. Artikel 15 “Algemene procedureregels” verwijderen
Dit artikel regelde de procedure, die gevolgd moet worden bij een aanvraag om ontheffing. Per 1 oktober 2010 treedt de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking. Deze wet heeft eigen bepalingen over de te volgen procedure bij een aanvraag om ontheffing. Daarom kan artikel 15 komen te vervallen.
5. Aan Artikel 16 “Maatschappelijk” lid 16.5 “specifieke gebruiksregels” toevoegen.
Om zo flexibel mogelijk om te gaan met de bestemming “Maatschappelijk” wordt voorgesteld om specifieke gebruiksregels op te nemen, zodat binnen deze bestemming horeca en detailhandel als nevenactiviteit is toegestaan.
6. Daar waar in de regels wordt gesproken over “ontheffing” dient dit te worden vervangen door terminologie uit de Wabo.
In de Wabo wordt niet meer gesproken over ontheffingen van het bestemmingsplan, maar afwijkingen van het bestemmingsplan. Daar waar in de regels het woord “ontheffingen” wordt genoemd, zal dit vervangen moeten worden door terminologie, die overeenkomt met de Wabo.

VERBEELDING

7. Op de analoge verbeelding is in de legenda verzuimd de aanduiding “sw-vw: specifieke vorm van wonen – voormalig winkelpand” op te nemen.
Op diverse woningen is op de verbeelding deze functieaanduiding aangegeven, echter de verklaring is niet opgenomen in de legenda van het analoge plan. Deze moet alsnog opgenomen worden.
8. Op de digitale verbeelding is bij de panden Oranjeplein 1 en Millingseweg 14/Koninginneweg 1 de functieaanduiding “specifieke vorm van horeca-schietbaan” weggefallen.
Op de analoge verbeelding is wel de functieaanduiding opgenomen, maar om technische redenen is deze niet te zien op de digitale verbeelding. Dit zal alsnog gecorrigeerd worden.

- 9. Op het Oranjeplein en de parkeerplaats bij Oranjeplein 1 de functieaanduiding “evenemententerrein” opnemen.**
Omdat op het Oranjeplein en de parkeerplaats bij Oranjeplein 1 activiteiten worden gehouden zoals bijv. de jaarlijkse kermis is het volgens de nieuwe standaarden nodig dat op deze gronden naast de geldende bestemming “verkeer en verblijfsgebied” de functieaanduiding “evenemententerrein” wordt opgenomen. In de regels zullen hiervoor specifieke gebruiksregels worden opgenomen.
- 10. De aanduiding “bedrijfswoning” bij het perceel Julianaweg 12a op de juiste plaats zetten.**
De aanduiding “bedrijfswoning” is op de verkeerde plek gezet. Deze hoort te staan op de plek waar huisnummer 12a is aangegeven.
- 11. De bouwhoogte van de sportzaal aan de Nieuweweg 4a wijzigen in 7 meter.**
Uit bouwtekeningen blijkt, dat de sporthal een bouwhoogte heeft van 6,5 meter. Op de verbeelding staat een hoogte van 6 meter. Deze dient verhoogd te worden tot 7 meter.
- 12. Voor het pand Past. Mölderstraat 1-3 de aanduiding ‘twee-aan-een’ wijzigen in ‘aaneengebouwd’.**
De winkel op het perceel Past. Mölderstraat 3 wordt verbouwd tot woning. Hierdoor ontstaan er op het perceel Past. Mölderstraat 1-3 3 woningen. Dit past niet binnen de aanduiding twee-aan-een, waardoor dit moet worden gewijzigd in “aaneengebouwd”, want hierbij is sprake van een hoofdbouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

BIJLAGE II



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN KOM MEGCHELEN 2010

ZIENSWIJZEN MET BETREKKING TOT HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "KOM MEGCHELEN 2010".

Met ingang van 5 augustus 2010 heeft gedurende een termijn van zes weken voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan "Kom Megchelen 2010", ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden om tijdens die termijn zienswijzen ten aanzien van het plan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Tijdig – en derhalve ontvankelijk – zijn zienswijzen ingediend door 3 reclamanten.

In het onderstaande wordt een samenvatting gegeven van de zienswijze en de reactie van de gemeente hierop. De reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

Samenvatting zienswijze van reclamant 1.

- De burens ondervinden veel overlast van de koelwagen, die op de parkeerplaats van café/restaurant Ter Voert staat en veel lawaai maakt;
- De parkeerplaats staat halfvol met auto's van café/restaurant Ter Voert, waardoor er minder plaats is voor de gasten. Daardoor worden auto's van gasten bij hun voor de uitrit gezet;
- De gasten veroorzaken overlast en er worden activiteiten gehouden op de parkeerplaats, zoals schietwedstrijden, die lawaai-overlast veroorzaken en de veiligheid van burens in gevaar brengen;
- Er is een gedeelte illegaal verbouwd en daarbij is aan de zijde van de parkeerplaats een nooduitgang gemaakt. Deze wordt – in tegenstelling tot hetgeen afgesproken is – niet als nooduitgang gebruikt, maar staat bijna dagelijks open en ook 's avonds, waardoor er geluidsoverlast is van feestende/schreeuwende gasten;
- Volgens het bestemmingsplan mag café/restaurant Ter Voert 10 % uitbreiden. De burens zijn tegen nog meer uitbreiding en zeker niet op de parkeerplaats;
- De nachtrust wordt geregeld verstoord door de exploitant van café/restaurant Ter Voert en/of zijn personeel;
- Er wordt nog steeds live muziek ten gehore gebracht in het café, terwijl hier volgens de milieuvergunning alleen achtergrondmuziek mag zijn;
- De burens willen geen in- en uitgang aan de parkeerplaats;
- De bewoners van Nieuweweg 2 en Julianaweg 1a willen graag de winkelbestemming op hun pand houden.

Reactie gemeente:

Bij het uitvoeren van het geluidsonderzoek van de activiteiten op het perceel Oranjeplein 1 is ook het geluid van de koelwagen opgenomen. Deze is meegenomen bij het geluid van de uitpandige installaties. Uit het geluidsrapport blijkt, dat het geluid van de uitpandige installaties niet leidt tot overschrijding van het toegestane geluidniveau.

Het is bekend, dat het parkeren een probleem is. Dit is inherent aan een dergelijk bedrijf, dat al sinds oudsher gevestigd is op deze locatie in de kern van een dorp. Omdat in het bestemmingsplan de bestaande situatie als uitgangspunt wordt genomen worden er nu geen nadere eisen gesteld aan het benodigde aantal parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan is niet meer uitbreiding van de horecagelegenheid toegestaan, dan een gebruikelijke 10 %. Bij grotere uitbreidingen zal een bestemmingsplanherziening nodig zijn en hierbij kunnen eisen worden gesteld aan het aantal benodigde parkeerplaatsen. Verder lijkt het ons goed, dat in overleg met de exploitant van café/restaurant Ter Voert gekeken wordt naar het (tijdelijk) stallen van zijn voertuigen elders, als er sprake is van een groter evenement, mits deze op dat moment niet nodig zijn voor de bedrijfsvoering. Veel van de in de zienswijze gemaakte opmerkingen betreffende overlast zijn niet van toepassing op het bestemmingsplan, maar hebben betrekking op het overtreden van de voorschriften uit de milieuwetgeving. Indien de voorschriften worden overtreden dan moet een verzoek tot handhaving worden ingediend. Zoals de indieners zelf ook schrijven is er nog nooit een melding hiervan gedaan bij het taakveld handhaving van de gemeente. Indien deze situaties zich voordoen, dan zal men een verzoek om handhaving moeten neerleggen bij de gemeente.

Het opstellen van regels voor het houden van schietwedstrijden kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Alle bedrijfsmatige activiteiten van café/restaurant Ter Voert worden getoetst aan het Activiteitenbesluit. Hiervan is het traditioneel schieten een onderdeel. De exploitant moet zich houden aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Daarnaast is voor dergelijke incidentele

evenementen vaak een evenementenvergunning op grond van de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) noodzakelijk. Hierin worden ook voorwaarden opgenomen, waaraan een aanvrager zich moet houden. Het college moet tenminste twee weken voor aanvang van de festiviteit in kennis worden gesteld.

Voor het illegaal verbouwde gedeelte is een aanvraag bouwvergunning ingediend. Hierbij is de deur als nooduitgang aangegeven. Echter in de nog te verlenen bouwvergunning kan niet worden geregeld, dat deze deur uitsluitend als nooduitgang mag worden gebruikt. Het gebruik van nooduitgangen of achteruitgangen is niet iets wat in een bestemmingsplan geregeld kan worden.

Bij het verstrekken van een exploitatievergunning kunnen er wel voorwaarden worden opgenomen over hoe om te gaan met schoonmaakwerkzaamheden in de nacht en avonduren en het beperken van overlast voor omwonenden. Een exploitatievergunning is bedoeld om te voorkomen dat de woon- en leefsituatie in de nabije omgeving niet op ontoelaatbare wijze nadelig beïnvloedt wordt. Voor café-restaurant Ter Voert moet nog een exploitatievergunning worden verleend.

Zoals eerder opgemerkt wordt de bestaande situatie van het perceel Oranjeplein 1 vastgelegd in dit bestemmingsplan en wordt de mogelijkheid geboden om 10% uit te breiden. Deze 10% uitbreiding is een gebruikelijke norm in bestemmingsplannen, omdat zonder deze 10% een bedrijf geheel op slot wordt gezet. Hierdoor zou een bedrijf bij de minste uitbreiding een bestemmingsplanwijziging moeten vragen. Een uitbreiding zou bijv. om ARBO-technische redenen noodzakelijk kunnen zijn en hiervoor is dan een zware planologische maatregel noodzakelijk om dit mogelijk te maken. De 10% uitbreiding is nu aan de achterzijde toegestaan. We kunnen ons voorstellen, dat een eventuele uitbreiding ook aan de voorzijde kan plaatsvinden. Voorgesteld wordt om de 10 % uitbreiding zodanig te regelen dat deze op een willekeurige plek op het perceel kan plaatsvinden. Om dit mogelijk te maken wordt een bebouwingspercentage aan het perceel Oranjeplein 1 in Megchelen toegekend. Overigens worden eventuele uitbreidingen c.q. wijzigingen wel weer getoetst aan de milieuwetgeving (o.a. Wet milieubeheer – Activiteitenbesluit) om te beoordelen of deze uit milieutechnische overwegingen ter plaatse wel mogelijk zijn en aan de voorschriften kan worden voldaan.

Het is niet toegestaan om in het café live-muziek ten gehore te brengen, waarbij het toegestane geluidsniveau wordt overschreden. Zou dit incidenteel wel voorkomen, dan is dit uitsluitend toegestaan door gebruik te maken van de zogenaamde 12-dagen regeling van het Activiteitenbesluit, welke is verankerd in de APV. Dit moet van te voren worden aangevraagd.

Bij een actualisatie van een bestemmingsplan wordt uitgegaan van het bestemmen van het huidige gebruik van een perceel. Het huidige gebruik van de percelen Nieuweweg 2 en Julianaweg 1a is wonen. De percelen zijn dan ook als zodanig bestemd. Echter zoals in de toelichting is aangegeven, zijn er locaties in de kern Megchelen, waar aan de uitstraling van de bebouwing nog zichtbaar is, dat hier vroeger winkels waren gevestigd. Het is niet mogelijk om hiervoor de bestemming "detailhandel" op te nemen, omdat dit niet overeenkomstig het huidige gebruik is. Immers men zou dan in strijd met de bestemming in een dergelijk pand wonen. Om toch tegemoet te komen aan de mogelijkheid om in dergelijke panden detailhandel toe te staan, is in dit bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid opgenomen binnen de bestemming "wonen". Dit geldt niet voor alle percelen met de bestemming "wonen". Bij het bepalen van deze locaties is uitgegaan van de inventarisatiekaart van het bestemmingsplan Kom Megchelen 1970. Op deze kaart is het perceel Julianaweg 1a wel geïnventariseerd als zijnde "verkoop- en showruimte" en ten onrechte is dit niet meegenomen op de verbeelding. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt aan dit perceel alsnog een ontheffingsmogelijkheid toegekend voor detailhandel.

Conclusie:

Op de verbeelding voor het perceel Oranjeplein 1 een bebouwingspercentage opnemen, zodanig dat een uitbreiding van 10% van het bestaande bebouwde oppervlak mogelijk is.

Op de verbeelding voor het perceel Julianaweg 1a de aanduiding "speciale vorm van wonen – voormalig winkelpand" opnemen.

Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Samenvatting zienswijze van reclamant 2

- De principes van het bestemmingsplan "Kleine Kernen 2004", waarin Megchelen als duurzaam veilig verblijfsgebied wordt genoemd, komen door de uitbreiding van Tillman B.V. op de helling te staan;
- Er zouden geen bedrijfsuitbreidingen meer worden toegestaan;

- Er komen meer laad- en losplaatsen dus ook meer vrachtwagens. Dit brengt de verkeersveiligheid ernstig in gevaar en past niet in het GVVP 2010-2020. De infrastructuur is niet toereikend voor een bedrijf met zo'n grote verkeersaantrekkende werking;
- Het bedrijf is telkens de enige uitzondering in het kleine dorp. Het valt onder een zware milieucategorie en hoort niet in een bebouwde kom;
- In de visie Onder Weg Naar 2020 staat dan lokale bedrijven in Varsseveld en Ulft opgevangen worden. Er werkt slechts één persoon uit Megchelen, dus er is geen economisch belang en is verplaatsing een goede optie;
- Binnen een straal van 100 meter staat een basisschool: opslag van gevaarlijke stoffen is per definitie gevaarlijk;
- Door de verhoging en uitbreiding van de hallen wordt mijn leefklimaat nog meer aangetast;
- Niet alleen visueel, maar ook wat betreft geluid, is de uitbreiding een aantasting van het leefklimaat;
- Het perceel Julianaweg 16 wordt al jaren als parkeerplaats gebruikt, maar had oorspronkelijk een woonbestemming en zou dus geel moeten zijn op de plankaart.

Reactie gemeente:

Het principe "duurzaam veilig verblijfsgebied" komt uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). Dit zegt iets over de inrichting van wegen tot 30 km- of 60 km-wegen, zodat er bijv. niet te hard gereden kan worden. In Megchelen is dat bijv. de aanleg van de drempel aan het begin van het dorp en de verhoogde kruisingen. Het principe "duurzaam veilig verblijfsgebied" zegt niets over de aanwezigheid of uitbreiding van bedrijven.

Bij de actualisatie van een bestemmingsplan wordt in principe uitgegaan van de feitelijke, bestaande situatie. Maar dit wil niet zeggen, dat je bij een actualisatie geen nieuwe, gewenste ontwikkelingen kunt meenemen. Het was eerst de bedoeling, dat door middel van een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 2 WRO medewerking zou worden verleend aan de uitbreiding van het bedrijf van Tillman. Echter door de in werking treding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is deze mogelijkheid komen te vervallen en is er volgens voor gekozen om dit mee te nemen bij de actualisatie van het bestemmingsplan Kom Megchelen 2010.

Het bedrijf is in tegenstelling tot andere bedrijven van de kern Megchelen specifiek bestemd als chemisch bedrijf. Hierbij is bewust afgeweken van de gebruikelijke systematiek, waarbij bedrijven tot een bepaalde categorie worden toegestaan. Als hier een algemene categorie was toegekend, dan zou het mogelijk zijn om bij een beëindiging of verkoop van het bedrijf een willekeurig ander bedrijf in de zware milieucategorie hier te vestigen. Het is juist in het belang van de omwonenden, dat hier een uitzondering is gemaakt en een specifieke bestemming is toegekend aan het bedrijf Tillman, zodat bij een verkoop of beëindiging alleen hetzelfde soort bedrijf hier gevestigd kan worden of een bedrijf in een lagere milieucategorie.

Bij het verzoek voor uitbreiding van het bedrijf is ook het alternatief voor verplaatsing aan de orde geweest. Dit moet voor het bedrijf om economische redenen ook haalbaar zijn. Omdat dit niet mogelijk bleek, heeft het bedrijf naar mogelijkheden op eigen terrein gekeken. Hier zijn verschillende onderzoeken aan vooraf gegaan of het uit milieutechnisch oogpunt te realiseren is. Uit de overlegde rapporten blijkt, dat er een aanvaardbare situatie ontstaat en hiervoor is op 13 november 2007 een milieuvergunning verleend. In de milieuvergunning zijn alle gevoelige objecten in de omgeving van het bedrijf getoetst, dus ook de basisschool. Een onderdeel van de milieuvergunning is toetsing aan het BEVI (Besluit Externe Veiligheid van Inrichtingen). Het besluit is in 2004 in werking getreden en heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Inrichtingen, die gevaarlijke stoffen, gevaarlijke afvalstoffen of bestrijdingsmiddelen opslaan in een hoeveelheid van meer dan 10.000 kg per opslagplaats vallen onder de BEVI. Deze opslaghoeveelheid is bij de firma Tillman niet aan de orde. De inrichting wordt niet als risicovolle inrichting als bedoeld in het BEVI aangemerkt.

Bij het verzoek tot uitbreiding is ook een ruimtelijke afweging gemaakt. Het bedrijf had in het oorspronkelijke plan ook al uitbreidingsmogelijkheden, want het bebouwingspercentage gaf hiervoor nog ruimte. In het nieuwe bestemmingsplan is het bestemmingsvlak hetzelfde gebleven en is alleen het bebouwingsvlak vergroot en de nokhoogte verhoogd naar 7 meter. Ruimtelijk gezien treedt er een verbetering van de situatie op, doordat veel buitenopslag na de uitbreiding inpandig kan worden opgeslagen. De verhoging van de nokhoogte zal in de praktijk nauwelijks waarneembaar zijn, omdat een deel van de bestaande bebouwing al 6,85 meter is. Verder zal het bedrijf zich moeten houden aan de voorschriften in de milieuvergunning, waarvan het aspect geluid een onderdeel is.

Het bedrijf is al sinds jaren op deze locatie gevestigd en enige overlast door bijv. het aan- en afrijden van vrachtwagens is inherent aan een bedrijf in de bebouwde kom. Indirecte hinder is ook een aspect dat in de milieuvergunning wordt getoetst. Uit het akoestisch rapport blijkt, dat op alle punten wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder. Het aantal transportbewegingen zal in de nieuwe situatie, waarbij grondstoffen per bulkwagen worden aangevoerd, ten opzichte van de huidige situatie waarin aanvoer plaatsvindt in zakken, naar verwachting ongeveer gelijk blijven. Het aantal heftruckbewegingen zal sterk afnemen en daarmee ook de geluidsproductie. De huidige wegenstructuur kan het gebruik door vrachtwagens goed aan. Er is een ruime bocht en de weg is voldoende breed. Er worden geen problemen verwacht met de infrastructuur als gevolg van de uitbreiding van het bedrijf. Zoals al opgemerkt, wordt bij een actualisatie van een bestemmingsplan in principe uitgegaan van de bestaande, feitelijke situatie. Het perceel Julianaweg 16 is al jaren in gebruik als parkeerplaats. Daarom is de bestemming "Verkeer- en verblijfsgebied" hieraan toegekend. Het perceel kan niet als "wonen" bestemd worden, omdat dan het gebruik als parkeerplaats hiermee in strijd is.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om af te zien van de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor het perceel Julianaweg 12/12a (met uitzondering van hetgeen bij de ambtshalve wijzigingen is vermeld over de plaats van de aanduiding van de bedrijfswoning).

Samenvatting zienswijze van reclamant 3

- Het bestemmingsplan is opgezet om de bestaande feitelijke situatie vast te leggen. Bij Tillman B.V. gaat het hier niet om, maar om uitbreiding van het bedrijf door vergroting van het bebouwingsvlak en maximale goot- en nokhoogtes;
- Een groot industrieel bedrijf hoort niet thuis in een bebouwde kom. Uitbreiding van zo'n bedrijf is planologisch onverantwoord gezien de situering van het bedrijf met op korte afstand een school en woningen;
- De bedrijfsbebouwing schuift ongeveer 10 meter verder op richting woning van reclamant en ook vrachtwagens komen dichterbij. De geluidsbelasting zal toenemen;
- De verkeersveiligheid wordt aangetast door toename van vrachtverkeer;
- De bestaande ruimte voor het manoeuvreren van vrachtwagens wordt minder waardoor de hinder en overlast voor omwonenden wordt vergroot en zal leiden tot verdere aantasting van het woon- en leefklimaat;
- Er is een ontheffingsmogelijkheid van de gebruiksregels opgenomen in het bestemmingsplan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat. Gevreesd wordt, dat hier te makkelijk toepassing aan wordt gegeven;
- Er is ooit een romneyloods geplaatst, die tijdelijk is toegestaan. Inmiddels staat deze loods er 28 jaar, terwijl wettelijk 5 jaar het maximum is;
- Reclamant vreest waardedaling van zijn woning na realisering van het bouwplan en zal dan ook een planschadeclaim indienen bij de gemeente.

Reactie gemeente:

Bij de actualisatie van een bestemmingsplan wordt in principe uitgegaan van de feitelijke, bestaande situatie. Maar dit wil niet zeggen, dat je bij een actualisatie geen nieuwe, gewenste ontwikkelingen kunt meenemen. Het was eerst de bedoeling, dat door middel van een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 2 WRO medewerking zou worden verleend aan de uitbreiding van het bedrijf van Tillman. Echter door de in werking treding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is deze mogelijkheid komen te vervallen en is er volgens voor gekozen om dit mee te nemen bij de actualisatie van het bestemmingsplan Kom Megchelen 2010. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 1.1 "aanleiding voor dit plan" ook duidelijk vermeld, dat naast de actualisatie van het bestemmingsplan nog twee andere zaken worden meegenomen bij dit bestemmingsplan. Daarbij is aangegeven, dat het om een uitbreiding van het bedrijf aan de Julianaweg 12 gaat.

Het bedrijf Tillman is hier van oudsher gevestigd. Bij het verzoek om uitbreiding worden milieutechnische en ruimtelijke afwegingen gemaakt. Hier zijn verschillende onderzoeken aan vooraf gegaan of het uit milieutechnisch oogpunt te realiseren is. Uit de overlegde rapporten blijkt, dat er een aanvaardbare situatie ontstaat en hiervoor is op 13 november 2007 een milieuvergunning verleend. In de milieuvergunning zijn alle gevoelige objecten in de omgeving van het bedrijf getoetst, dus ook de basisschool. Een onderdeel van de milieuvergunning is toetsing

aan het BEVI (Besluit Externe Veiligheid van Inrichtingen). Het besluit is in 2004 in werking getreden en heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Inrichtingen, die gevaarlijke stoffen, gevaarlijke afvalstoffen of bestrijdingsmiddelen opslaan in een hoeveelheid van meer dan 10.000 kg per opslagplaats vallen onder de BEVI. Deze opslaghoeveelheid is bij de firma Tillman niet aan de orde. De inrichting wordt niet als risicovolle inrichting als bedoeld in het BEVI aangemerkt. Het bedrijf had in het oorspronkelijke plan ook al uitbreidingsmogelijkheden, want het bebouwingspercentage gaf hiervoor nog ruimte. In het nieuwe bestemmingsplan is het bestemmingsvlak hetzelfde gebleven en is alleen het bebouwingsvlak vergroot aan de westzijde (dus niet aan de zijde van de Walterstede) en de nokhoogte verhoogd naar 7 meter. Ruimtelijk gezien treedt er een verbetering van de situatie op, doordat veel buitenopslag na de uitbreiding inpandig kan worden opgeslagen. De verhoging van de nokhoogte zal in de praktijk nauwelijks waarneembaar zijn, omdat een deel van de bestaande bebouwing al 6,85 meter is. Ten opzichte van het oude bestemmingsplan was uitbreiding aan de zijde van de Walterstede ook al mogelijk. Volgens de inrichtingstekening van de milieuvergunning schuift de bebouwing op richting Walterstede, maar daarbij is het niet zo, dat de vrachtwagens ook dichterbij de Walterstede komen. In de huidige situatie staat er namelijk een opslaghal en de nieuwe bebouwing komt op gelijke hoogte met de opslaghal te liggen. De locatie waar de vrachtwagens in de nieuwe situatie komen te staan is ongeveer gelijk aan de huidige situatie voor wat betreft de afstand tot de woning van reclamant. Op bijgevoegde luchtfoto is te zien, waar de vrachtwagens in de huidige situatie parkeren. Tevens is bij benadering de nieuwe bebouwing getekend en de laaddocks. Hieruit blijkt, dat de vrachtwagens op ongeveer dezelfde hoogte zullen parkeren, maar dan meer richting Julianaweg.



-  Geplande nieuwbouw magazijn
-  Geplande locatie laaddocks

Indirecte hinder, zoals transportbewegingen, is ook een aspect dat in de milieuvergunning wordt getoetst. Uit het akoestisch rapport blijkt, dat op alle punten wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder. Het aantal transportbewegingen zal in de nieuwe situatie, waarbij grondstoffen per bulkwagen worden aangevoerd, ten opzichte van de huidige situatie waarin aanvoer plaatsvindt in zakken, naar verwachting ongeveer gelijk blijven. Het aantal heftruckbewegingen zal sterk afnemen en daarmee ook de geluidsproductie. De ontheffing van de gebruiksregels maakt het mogelijk, dat bedrijven in een lagere milieucategorie zich kunnen vestigen. Dit is voor omwonenden altijd gunstiger, dan wanneer zich een bedrijf in de zelfde categorie kan vestigen. Maar ondanks dat, wordt er altijd een afweging gemaakt of er geen onevenredige aantasting optreedt van het woon- en leefklimaat en is het niet

standaard dat een ontheffing wordt verleend. Tegen een verleende ontheffing kan bezwaar worden gemaakt.

De aanwezige romneyloods ligt binnen het in het vigerende bestemmingsplan aangegeven bouwvlak en past binnen het toegestane bebouwingspercentage..

Voor de beoordeling of een verzoek in aanmerking komt voor planschadevergoeding geldt een aparte procedure. Hierbij wordt aan een onafhankelijk bureau advies gevraagd. Bij een planschadeclaim wordt de planologische situatie vergeleken. Verder wordt er rekening gehouden met een "normaal maatschappelijk risico". Het is niet op voorhand te zeggen, dat de uitbreidingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan aanleiding geven tot het vergoeden van planschade. Door het afsluiten van een planschadeovereenkomst met aanvragers, loopt de gemeente geen financieel risico en is de haalbaarheid van het plan niet in het geding.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om af te zien van de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor het perceel Julianaweg 12/12a (met uitzondering van hetgeen bij de ambtshalve wijzigingen is vermeld over de plaats van de aanduiding van de bedrijfswoning).