

Vaststelling bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Herziening bestemming bedrijf'

Nota
Inhoud en beantwoording zienswijzen
en ambtshalve wijzigingen

Oost Gelre

29 Augustus 2023

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan “Herziening bestemming bedrijf” heeft voor een ieder met ingang van 30 september 2022 voor een termijn van 6 weken, dus tot en met 5 mei 2023, ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan was in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tevens was het ontwerpbestemmingsplan op afspraak in te zien in het gemeentehuis.

Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden op <https://www.officielebekendmakingen.nl>.

Tijdens voornoemde termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van de poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 15 juni 2023.

Op 16 december heeft de gemeente Oost Gelre het volgende beleidsvoornemen gepubliceerd.

Burgemeester en wethouders van Oost Gelre maken bekend dat zij voornemens zijn om de regels behorende bij de bestemming 'Bedrijf' in het bestemmingsplan Buitengebied Oost Gelre 2011 met de bijbehorende reparatieplannen te gaan wijzigen. Het college is voornemens om de volgende definitie van het begrip 'bedrijf' op te nemen in het plan zodat helder en inzichtelijk is wat wordt verstaan onder de term 'bedrijf':

“Bedrijf: een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, produceren, bewerken/herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.”

Daarnaast heeft het college de intentie om de algemene regeling van het bestemmingsplan zo te wijzigen dat deze beter aansluit op de reeds bestaande bedrijvigheid die al aanwezig zijn in het buitengebied. Dit betekent dat voor de bedrijven in het buitengebied een regeling opgesteld zal worden die specifiek maatwerk levert voor elk bedrijf en de vestiging van nieuwe vormen van bedrijvigheid niet (meer) van rechtswege toestaat. Deze wijziging zal eind 2022 plaatsvinden en heeft betrekking op het gehele buitengebied van de gemeente Oost Gelre.

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van dit ontwerpbestemmingsplan zijn er 3 zienswijzen ingekomen.

Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn (ontvankelijkheidstoets) ingediend.

Daarnaast is er nog per email een reactie gestuurd. Deze kan niet als officiële zienswijze worden aangemerkt, maar is wel meegenomen in deze nota.

In hoofdstuk 1 is de ingekomen zienswijze naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De gemeentelijke reactie op de zienswijze is direct na de betreffende zienswijze of onderdeel daarvan, opgenomen.

In hoofdstuk 2 is aangegeven in hoeverre de zienswijze aanpassingen van het bestemmingsplan (toelichting, regels en/of verbeelding) tot gevolg hebben.

In hoofdstuk 3 is de algehele conclusie gegeven over de ingebrachte zienswijzen.

In hoofdstuk 4 is een ambtshalve wijziging opgenomen.

1. Inhoud en beantwoording zienswijze:

Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 15 juni 2023):

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk. De indiener dient de zienswijze in namens zijn moeder en het betreft een pand aan de Lievevelderweg waar kleding wordt verhuurd.

Samenvatting zienswijze

1. De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij in gesprek is met de gemeente om het perceel te herbestemmen naar bestemming "wonen".

Reactie:

De bestemmingsplanherziening ziet toe op een herbestemming van locaties waar de bestemming bedrijf op zit. Het bestemmingsplan heeft alleen consequenties ten aanzien van de mogelijkheden voor de bestemming bedrijf. Voor het overige verandert de bestemming niet.

De gemeente is bekend met het verzoek voor herbestemming, maar dit wordt niet meegenomen in deze procedure. Daarvoor zal een separate procedure voor doorlopen moeten worden indien de gemeente daar aan mee wil werken.

Deze zienswijze levert geen wijzigingen op van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2 namens de ALDI (schriftelijk ingekomen op 19 juni 2023):

De ingebrachte zienswijze is 15 juni verzonden en valt daarmee binnen de termijn. De zienswijze is derhalve ontvankelijk. De indiener betreft een advocaat die een zienswijze indient namens de ALDI. Het betreft gronden aan de Heringsaweg 2 en 2a te Vragender.

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat er naar zijn verwachting sprake zal zijn van aanzienlijke planschade op het moment dat de raad dit bestemmingsplan vaststelt. Zij brengt naar voren dat het eigendom is verworven op 17 november 2021 voor het van kracht worden van het beleidsvoornemen van december 2021. Reclamant schat in dat het vaststellen van dit bestemmingsplan zal leiden tot een waardedaling van circa 3 miljoen euro.
2. Reclamant is van mening dat bestaand legaal gebruik positief moet worden bestemd. Daarvoor worden de volgende argumenten aangehaald.
 - a. Er is een vergunning verleend voor de verbouwing.
 - b. In het ontwerpplan wordt niets gezegd over de vestiging van de ALDI.
 - c. Het is niet reëel te verwachten dat het onder het over te plaatsen gebruik binnen 10 jaar wordt beëindigd.
3. Reclamant geeft aan dat het overgangsrecht niet goed is opgenomen in het bestemmingsplan.
 - a. Reclamant geeft aan dat op grond van artikel 3.2.2. Bro het tijdstip van inwerkingtreding moet worden opgenomen in het overgangsrecht.
 - b. Het is niet vrij een de raad om de overgangsregeling te bepalen.

Reactie:

Om planschade uit te sluiten, is het noodzakelijk dat eigenaren een jaar de kans hebben gehad om de ontwikkeling te realiseren die wegbestemd wordt of gebruik te maken van de gebruiksmogelijkheden die komen te vervallen. Als dat jaar verstreken is, kan hen verweten worden dat ze geen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid (ook wel passieve risicoaanvaarding genaamd). Dat betekent dat het voornemen om de bestemming bedrijf te gaan inperken, voorzienbaar moet worden gemaakt. Dat kan door het voornemen te publiceren. Het college heeft dit beleidsvoornemen op 7 december 2021 vastgesteld en het beleidsvoornemen is op 16 december 2021 gepubliceerd. Een aankoopdatum van een pand doet niets af aan dit verhaal.

Het college heeft bij besluit van 10 december 2021 een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit bouwen. Deze vergunning is onherroepelijk.

Door vergunninghouder is weliswaar omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit bouwen, maar uit het wettelijk systeem vloeit voort dat het bevoegd gezag daarbij heeft te toetsen aan – onder meer – de regels van het bestemmingsplan. Dus niet enkel aan de bouwregels, maar ook aan de gebruiksregels. Vaste lijn in de rechtspraak is dat dient te worden bezien of het beoogde bouwwerk kan worden gebruikt overeenkomstig de bestemming en of het bouwwerk ook met het oog op zodanig gebruik wordt opgericht. Blijkens de verleende omgevingsvergunning heeft het college geoordeeld dat het bestemmingsplan zich niet verzet tegen de verlening van de omgevingsvergunning. Daarmee heeft het college niet enkel een oordeel gegeven dat de aanvraag vergunbaar is gelet op de in het bestemmingsplan opgenomen bouwregels, maar ook geoordeeld dat de aanvraag vergunbaar is gelet op de gebruiksregels zoals deze in de planregels zijn opgenomen.

Om onduidelijkheid naar de toekomst te voorkomen zal specifiek voor dit adres worden opgenomen dat niet het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpplan bepalend is, maar het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan. De gronden worden dus in overeenstemming met het huidige gebruik bestemd. Hiermee is er geen sprake van planschade en is dit geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Artikel 2 bij bedrijf zal de volgende tekst

"b. niet-gebiedsgebonden bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet gebiedsgebonden bedrijf', waarbij alleen het bestaande niet-gebiedsgebonden bedrijf is toegestaan. Onder bestaande niet-gebiedsgebonden bedrijf wordt verstaan de 'bestaande bedrijfsactiviteiten' die aanwezig waren op het moment van ter inzage leggen van het ontwerp plan."

Vervangen worden door

"b. niet-gebiedsgebonden bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet gebiedsgebonden bedrijf', waarbij alleen het bestaande niet-gebiedsgebonden bedrijf is toegestaan. Onder bestaande niet-gebiedsgebonden bedrijf wordt verstaan de 'bestaande bedrijfsactiviteiten' die aanwezig waren op het moment van ter inzage leggen van het ontwerp plan. Voor specifiek het adres Heringsaweg 2 en 2a te Vragender geldt niet het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp plan, maar het moment van vaststelling van het bestemmingsplan door de raad"

Met betrekking tot de opmerking van reclamant over het overgangsrecht geldt dat artikel 3.2.2 van het Bro als standaardregel de volgende tekst hanteert voor het gebruiksovergangsrecht:

"Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet."

In artikel 4.2 van het ontwerp bestemmingsplan is het volgende opgenomen onder a:

"Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet."

Deze bepalingen zijn dus met elkaar in overeenstemming. Kennelijk interpreteert reclamant de tekst van artikel 2 onder b en c van het bestemmingsplan als overgangsrecht. Dit is niet het geval, want dit zijn reguliere gebruiksvoorschriften en het overgangsrecht zit dus in artikel 4. Voor dit gebruik geldt bijvoorbeeld ook niet de regel dat als het gebruik voor meer dan een jaar wordt onderbroken, dit gebruik niet toegestaan is (zie artikel 4.2 lid c van het bestemmingsplan).

Zienswijze 3 van Coöperatieve Werktuigen Vereniging (CWV) te Lievelede (per mail binnengekomen op 15 juni 2023, schriftelijk 27 juni 2023):

De zienswijze is per mail op 15 juni binnengekomen. Omdat dit niet de voorgeschreven wijze van indienen is, is een termijn gegeven voor het indienen van een schriftelijke reactie. Deze schriftelijke reactie is 27 juni 2023 ontvangen.

Reclamant geeft aan dat zij zich niet kan verenigen met het voornemen om alleen de bestaande activiteiten om de volgende redenen;

1. Het nieuwe bestemmingsplan beperkt de CWV in de ontwikkelmogelijkheden. Zij richten zich nu met name op de agrarische sector, maar door schaalvergroting, stoppers etc zal een bestemmingsplan met ruimere mogelijkheden essentieel zijn.

2. De herziening leidt tot minder mogelijkheden en waardedaling van locatie en gebouwen. Hierdoor zal door financiers minder bereidheid zijn om te investeren.

Reactie

In de inleiding is aangegeven waarom de gemeenten het bestemmingsplan wijzigt. De gemeente begrijpt dat dit in sommige situaties ook beperkingen oplevert. Desondanks achten wij het belang van dit bestemmingsplan met beperkte mogelijkheden groter dan het individuele belang waarmee ongewenste ontwikkelingen kunnen voorkomen.

Dit bestemmingsplan beperkt inderdaad de individuele mogelijkheden, maar dat houdt niet automatisch in dat wij alle ontwikkelmogelijkheden in het buitengebied op slot zetten. Aan goede plannen die passen in de omgeving kan het college en raad medewerking verlenen.

Wij herkennen ons in het geschetste beeld dat er de komende jaren het nodige gaat wijzigingen in het buitengebied. Wij gaan daar op termijn ook waar nodig nieuw beleid voor opstellen.

Ten aanzien van planschade merken wij op dat wij reeds in december 2021 hebben aangekondigd dat dit bestemmingsplan eraan komt. Bedrijven hebben in onze ogen volgende tijd gehad om invulling te geven aan ontwikkelingen, Er kan mogelijk wel sprake zijn van waardedaling, maar geen sprake van planschade.

Deze zienswijze levert geen wijzigingen op van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Samenvatting wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze

Naar aanleiding van de zienswijze en reactie wordt een wijziging aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 2 bij bedrijf zal de volgende tekst

"b. niet-gebiedsgebonden bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet gebiedsgebonden bedrijf', waarbij alleen het bestaande niet-gebiedsgebonden bedrijf is toegestaan. Onder bestaande niet-gebiedsgebonden bedrijf wordt verstaan de 'bestaande bedrijfsactiviteiten' die aanwezig waren op het moment van ter inzage legging van het ontwerp plan."

Vervangen worden door

"b. niet-gebiedsgebonden bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet gebiedsgebonden bedrijf', waarbij alleen het bestaande niet-gebiedsgebonden bedrijf is toegestaan. Onder bestaande niet-gebiedsgebonden bedrijf wordt verstaan de 'bestaande bedrijfsactiviteiten' die aanwezig waren op het moment van ter inzage legging van het ontwerp plan. Voor specifiek het adres Heringsaweg 2 en 2a te Vragender geldt niet het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp plan, maar het moment van vaststelling van het bestemmingsplan door de raad"

3. Algehele conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. Alleen de zienswijze van de ALDI heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het plan zal gewijzigd worden vastgesteld.

4. Ambtshalve wijziging:

Op 17 oktober 2023 ligt ook het bestemmingsplan Herziening Veldpapenweg 1-3 Groenlo voor bij de Raad. Om onduidelijkheid over de status van het bestemmingsplan ter plaatse van deze locatie te voorkomen, wordt de begrenzing van dit bestemmingsplan buiten het vast te stellen plan gehouden. De verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan wordt voor deze locatie aangepast.

Wijziging

De verbeelding ten aanzien van de locatie Veldpapenweg 1-3 Groenlo wordt aangepast in de zin dat voor deze locatie het bestemmingsplan “Herziening bestemming bedrijf” niet geldt.