

Gemeente Losser

De raad van de gemeente Losser;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 januari 2014;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De zienswijzen van de provincie Overijssel over te nemen en de zienswijzen van Wouter Witzel Eurovalve te Losser en de heer J.B.H. Kleinsmit te Losser niet over te nemen;
2. Het bestemmingsplan De Zoeker Esch - de Pol gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de bepalingen over detailhandel en kantoren conform het vigerende bestemmingsplan in stand blijven.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad op 4 februari 2014;

griffier,

voorzitter,

14.000 1967



Conform besloten

Raadsvoorstel

Onderwerp : **Bestemmingsplan De Zoeker Esch - De Pol**

Zaaknr / Documentnr. :
Portefeuillehouder : J. Weierink

Losser, 7 januari 2014

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. De zienswijzen van de provincie Overijssel over te nemen en de zienswijzen van Wouter Witzel Eurovalve te Losser en de heer J.B.H. Kleinsmit te Losser niet over te nemen;
2. Het bestemmingsplan De Zoeker Esch - de Pol gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de bepalingen over detailhandel en kantoren conform het vigerende bestemmingsplan in stand blijven.

Aanleiding

In het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen is een ontwerp-bestemmingsplan De Zoeker Esch - de Pol in procedure gebracht. In dit plan zijn actuele ontwikkelingen verwerkt. Daarbij gaat het inhoudelijk vooral om de implementatie van de door uw raad vastgestelde beleidsnotitie "Detailhandel en kantoren op bedrijventerreinen", de aanpassing aan gewijzigde regelgeving op het gebied van geluid en het mogelijk maken van bebouwing op nu bebouwingsvrije stroken. Formeel zouden op 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen moeten zijn geactualiseerd (en gedigitaliseerd). Met het onherroepelijk worden van onderhavig plan voldoen wij aan de bepaling dat alle bestemmingsplannen actueel en gedigitaliseerd dienen te zijn. De wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn beperkt, er was overleg gevoerd met individuele bedrijven en de gezamenlijke ondernemers, en er is in overleg met de ondernemers op basis van de door de raad vastgestelde beleidsnotitie "Detailhandel en kantoren op bedrijventerreinen" meer ruimte ontstaan voor ontwikkelingen. Om die reden was het verantwoord om de procedure van het ter inzage leggen van een voorontwerp over te slaan.

De provincie is daarmee niet in een vooroverleg betrokken.

Er zijn gedurende de procedure drie zienswijzen ingediend. In de bij dit voorstel behorende reactienota wordt specifiek ingegaan op de zienswijzen en de behandeling daarvan.

De inhoud van met name de provinciale zienswijze maakte dat er vertraging is ontstaan in de procedure tot vaststelling van het plan. De provincie zag zich genooddaakt om een zienswijze in te dienen, teneinde de provinciale belangen ook procedureel veilig te stellen. Op hetzelfde moment is er echter ook overleg tussen de gemeente en provincie gestart.

In de zienswijze zijn enkele principiële zaken opgevoerd. Wij hadden een verruiming van de detailhandelsmogelijkheden vermeld en eveneens opgenomen dat bij recht de vestiging van zelfstandige kantoren is toegestaan. De provincie is op basis van de Omgevingsvisie Overijssel niet bereid daaraan medewerking te verlenen. Wij adviseren deze zienswijze over te nemen.

Daarnaast zijn zienswijzen ingediend door Wouter Witzel Eurovalve en de heer J.B.H. Kleinsmit. Wij adviseren deze niet over te nemen.

Argumenten

1.1 *De Omgevingsvisie Overijssel is voor gemeenten leidend.*

De uitgangspunten in die visie vormen een toetsingscriterium. In een mogelijke vervolgpcedure ligt het niet voor de hand dat de gemeentelijke uitgangspunten overeind zouden blijven. Dat betekent dat wij niet voorbij kunnen gaan aan de provinciale beleidsvisie. Van belang is hierbij te vermelden dat op het onderdeel "vestiging kantoren" recent het beleid is aangescherpt. Ook in Overijssel werden teveel nieuwe kantoren gebouwd, als gevolg waarvan er inmiddels leegstand is ontstaan.

1.2 *De overige twee zienswijzen geven geen aanleiding om deze over te nemen.*

2.1 *Het overnemen van de zienswijze van de provincie betekent ook een gewijzigde vaststelling.*

Kanttekeningen

1.1 *Het overnemen van de provinciale zienswijze heeft tot gevolg dat de door de raad gewenste verruiming van detailhandel en kantoren geen doorgang kan vinden.*

Op dit moment is het mogelijk om de detailhandel in volumineuze artikelen te doen plaatsvinden op het bedrijventerrein. De gemeentelijke wens was om dit in omstandigheden ook mogelijk te maken voor volumineuze detailhandel. Daarbij zou het gaan om detailhandel in een aantal branches die niet specifiek gaan over volumineuze artikelen, zoals auto's, meubelen en bouwmarkten. De gemeente wilde ook detailhandel mogelijk maken voor winkels met een groot winkelvloeroppervlak, waarvan de vestiging in een centrum minder gewenst is.

Vervolg

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris,

burgemeester,

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan de Zoeker Esch – De Pol

In 2008 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie “Detailhandel en kantoren op bedrijventerreinen” vastgesteld. Deze notitie is voor het college leidend geweest voor het geven van nieuwe mogelijkheden voor detailhandel en zelfstandige kantoren in de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan voor bedrijventerreinen.

Zienswijze provincie.

De provincie is van mening dat het ontwerp-bestemmingsplan in het vooroverleg van de provincie en gemeente had moeten worden aangeboden. Nu dat niet is gebeurd, ziet de provincie zich gedwongen om een zienswijze in te dienen

De provincie heeft problemen met het ontbreken van beperkingen voor de vestiging van zelfstandige kantoren en de verruiming van de mogelijkheden voor detailhandel.

In 2008 heeft uw raad de beleidsnotitie “Detailhandel en kantoren op bedrijventerreinen” vastgesteld. Aanleiding hiervoor waren de verzoeken van ondernemers om op de bedrijventerreinen meer mogelijkheden toe te staan voor winkels waarvoor het qua aard en schaalgrootte passender werd geacht om de vestigingen niet in het kernwinkelgebied te hebben. Veelal ging het daarbij om zaken met een grotere vloeroppervlakte waarbij op de onderdelen uitstraling, bevoorrading en winkelbezoek de vestigingen beter op het bedrijventerrein passen.

In het geldende bestemmingsplan is niet bij recht de vestiging van zelfstandige kantoorruimte toegestaan. Slechts kantoor ten dienste van een ter plaatse gevestigd bedrijf is mogelijk. Slechts door middel van een vrijstellingsbesluit kan medewerking worden verleend aan de vestiging van zelfstandige kantoren, die door de afmetingen en aard redelijkerwijs niet kunnen worden gevestigd in of nabij het winkelconcentratiegebied. Omdat wij van mening waren dat het verbod voor de vestiging van zelfstandige kantoren onnodig beperkend is en er niets tegen is indien op het bedrijventerrein kantoren worden toegestaan.

Detailhandel

De onlangs van kracht geworden gewijzigde provinciale omgevingsvisie (Omgevingsverordening) biedt echter niet de ruimte. Grootschalige detailhandelsvestigingen zijn slechts toegestaan als de locatie is gelegen in of aansluitend op bestaande binnensteden en winkelcentra. Daarbij geldt ook dat grootschalige detailhandelsvestigingen met een regionale uitstraling uitsluitend mogen worden toegelaten in de stedelijke centra en nadat uit onderzoek is gebleken dat dit niet leidt tot een ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur. Onder voorwaarden is afwijking slechts toegestaan indien in de binnensteden en wijkwinkelcentra geen ruimte kan worden gevonden. Losser wordt niet gezien als een stedelijk centrum.

Kantoren

Vanuit de generieke beleidskeuzes uit het provinciale omgevingsbeleid moet de lokale behoefte aan nieuwe kantoren zijn aangetoond. In het bestemmingsplan is die behoefte niet aangetoond.

Reactie gemeente.

De provinciale omgevingsvisie (Omgevingsverordening) beperkt de mogelijkheden. Wij betreuren die beperkingen, omdat wij van mening zijn dat de door ons gewenste mogelijkheden passen in een goed ruimtelijk kader. Wij vinden dan ook dat er geen verstoring plaatsvindt. Echter, de provinciale kaders zijn in deze voor de gemeenten bepalend. Om die reden menen wij dat wij de provinciale reactie dienen te volgen en stellen u dan ook voor het bestemmingsplan in overeenstemming met de omgevingsvisie vast te stellen.

Zienswijze Wouter Witzel Eurovalve (WWE), De Pol 12 te Losser.

WWE stelt dat het industriegebied in Losser op hoofdlijnen is gescheiden van grote woonwijken door de Broekhoekweg en de Hoofdstraat.

In het bedrijventerrein staan diverse woningen, waardoor er sprake is van scheef wonen. WWE wil door de aanwezigheid van deze woningen geen maatregelen nemen, bijvoorbeeld vanwege lokale geluidskwesties.

Het valt WWE verder op dat circa 30 woningen langs de Gronausestraat de bestemming "W-wonen" hebben. WWE is van mening dat deze woningen in vergelijking met de grote woonwijken in de minderheid zijn. WWE meent dat door de bestemming "W-Wonen" een verrommeld industriegebied ontstaat. WWE stelt dat een deel van de woningen in slechte staat verkeert en de woningen als gevolg van de ligging een lage waarde hebben. WWE stelt dat het bedrijf naast Van Heek en Johma het risico loopt om allerlei kosten te moeten maken voor intensieve maatregelen. VWE waarschuwt voor een mogelijk toekomstige verhuizing van het bedrijf als gevolg van de beperkingen in de bedrijfsvoering. WWE verwijt de gemeente Losser een gebrek aan visie op de scheiding van wonen en werken. De 30, deels bouwvallige, huizen zouden op termijn beter gesloopt kunnen worden. Dan is er sprake van een echt bedrijventerrein/industriegebied. Via een notitie Industrielawaai moet geluid worden toegestaan in ruime mate. Met de huizen waar sprake is van "scheef wonen", wil WWE wel rekening houden. Ze staan echter wel in een industriegebied. Degenen die daar zijn gaan wonen, weten precies waarvoor zij gekozen hebben.

WWE verwacht dat de gemeente Losser de belangen van bedrijven, waaronder VWE, beter behartigt en ervoor zorgt dat er genoeg vertrouwen is om in de toekomst op industrieterrein De Pol te kunnen blijven werken en eventueel groeien.

Reactie gemeente.

Het is een historisch gegeven dat er langs de Gronausestraat woningen zijn gelegen. Van die woningen hebben er 33 de bestemming "Wonen". Daarnaast zijn er verschillende bedrijfswoningen, behorende bij de daar gevestigde bedrijven.

In het verleden zijn er ook bedrijfswoningen op De Zoeker Esch – de Pol toegestaan. Al geruime tijd is het beleid gewijzigd, in die zin dat er geen medewerking wordt gegeven aan nieuwe bedrijfswoningen bij de bedrijven.

Het nieuwe bestemmingsplan is bedoeld als een actualisatie, waarbij slechts beperkt nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Er is voor de gemeente geen aanleiding om de reeds lang bestaande woningen “weg te bestemmen”. Ook al zou de gemeente een dergelijke ontwikkeling wensen, dan is deze vrijwel onbetaalbaar. De gemeente zou daarvoor de kosten moeten dragen en daarvoor zijn geen middelen beschikbaar.

Wij zijn ook overigens van mening dat er geen reden is om voor de woningen langs de Gronausestraat de bestemming “Wonen” te onthouden. De bedrijven hebben weliswaar geen onbeperkte milieuruimte, maar wij achten de huidige ruimte voldoende voor een goed bedrijvenklimaat.

Uit berekeningen blijkt dat , met uitzondering van vijf woningen aan de Pol, ter plaatse van alle woningen het wegverkeerslawaai , maatgevend is voor de berekende milieukwaliteitsmaat en derhalve niet het industrielawaai.

Wij hebben voorafgaande aan de totstandkoming van het ontwerp-bestemmingsplan uitgebreid overleg gevoerd met Ondernemend Losser en rechtstreeks met de op het bedrijventerrein gelegen grotere bedrijven. Daarnaast is een inloop- en informatiebijeenkomst georganiseerd. Op die bijeenkomst is geen enkele aanmerking naar voren gebracht.

Wij menen dan ook dat er geen reden is om aan de wensen van WWE tegemoet te komen en stellen daarom voor de zienswijze niet over te nemen.

Een zienswijze van de heer J.B.H. Kleinsmit, Pelikaanstraat 34, 7581 SX Losser.

De heer Kleinsmit stelt dat voor een goede ruimtelijke ordening naast de berekeningen van de geluidsbronnen van de drie grote bedrijven en het wegverkeer ook de bronnen van de overige bedrijven dienen te worden betrokken.

De heer Kleinsmit verzoekt om de cumulatieve geluidsbelasting van alle bedrijven en het wegverkeer van omliggende wegen in beschouwing te nemen.

In paragraaf 7.1 is aangegeven dat het aannemelijk is dat de geluidsbelasting van geluid leidt tot een hoger referentieniveau van het omgevingsgeluid dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Het akoestisch onderzoek bevat genoeg verkeersgegevens om de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de omgeving door middel van berekeningen te kunnen vaststellen.

De uitspraak dat het referentieniveau van het omgevingsgeluid hoger is dan 50 dB(A) etmaalwaarde dient dan ook door middel van berekeningen te worden onderbouwd

Het is de heer Kleinsmit niet duidelijk wat wordt bedoeld met de mogelijkheid om de bebouwing mogelijk te maken op het nu onbebouwde deel van de langs de Overdinkelsestraat . Het is de heer Kleinsmit niet duidelijk wat de akoestische gevolgen zijn.

Reactie gemeente.

Ten behoeve van de akoestische onderbouwing zijn niet alle bedrijven meegewogen. Wij achten dit niet realistisch. Veel bedrijven hebben geen milieuvergunning. Dit is niet nodig omdat deze bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit. Het is niet reëel om er van uit te gaan dat al die bedrijven het maximale geluidsniveau produceren. Het onderhavige bestemmingsplan is een consoliderend plan waarbij de bestaande bedrijvigheid de basis vormt.

In dit consoliderende plan is in zijn algemeenheid gekeken naar de omgevingskwaliteit. Daarbij is geconcludeerd dat het wegverkeer voor het geluid maatgevend is. De Overdinkelsestraat is geen deel van het bestemmingsplan. Er is in dit kader geen reden om de belasting van die weg op de omgeving te berekenen. De Flamingostraat is eveneens buiten het plangebied gelegen.

Wij delen niet de mening van de heer Kleinsmit dat de uitspraak dat het omgevingsgeluid hoger is dan 50 dB(A), zou moeten worden onderbouwd door middel van berekeningen. Op basis van de kennis van de situatie en de verkeersbelasting van de wegen, kan die stelling ook worden betrokken. Wij achten dan ook nieuwe berekeningen niet noodzakelijk.

In het vigerende bestemmingsplannen geldt een bebouwingsvrije strook langs de invalswegen. Deze strook is bedoeld om vanuit planologische overwegingen een openheid te behouden. De gemeenteraad heeft echter naar aanleiding van een verzoek van een ondernemer besloten dat ook op die stroken bebouwing mogelijk moet zijn. In het onderhavige bestemmingsplan is die mogelijkheid nu opgenomen. Over het algemeen zullen die stroken worden gebruikt voor opslagdoeleinden.

Op basis van het bovenstaande stellen wij voor de zienswijze van de heer Kleinsmit niet over te nemen.

Losser, 7 januari 2014