

Omgevingsvergunning Wabo
ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub. 3°

“Opslagterrein Van Eedenstraat (ong.) Lichtenvoorde”

Nota
Inhoud en beantwoording zienswijzen en
ambtelijke wijzigingen

Oost Gelre

1. Inleiding

In het kader van de verlening van een gevraagde omgevingsvergunning Wabo heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning “Opslagterrein Van Eedenstraat (ong.) Lichtenvoorde” gedurende zes weken voor eenieder van 11 december 2020 tot en met 21 januari 2021 ter inzage gelegen.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning was in te zien in het gemeentehuis. Voorts was het ontwerpbesluit omgevingsvergunning in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.oostgelre.nl. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en in de Elna en de Groenlose Gids.

Tijdens voornoemde termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is verzonden. De datum van poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 21 januari 2021.

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning “Opslagterrein Van Eedenstraat (ong.) Lichtenvoorde” is er een zienswijze ingekomen.

De zienswijze is binnen de gestelde termijn (ontvankelijkheidstoets) ingediend. In het volgende hoofdstuk is de ingekomen zienswijze naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De gemeentelijke reactie op de zienswijze is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen.

Voor de reactie is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is verklaard en, indien gegrond, welke aanpassingen dit voor het ontwerpbesluit omgevingsvergunning tot gevolg heeft.

Het derde hoofdstuk bevat een overzicht van ambtelijke wijzigingen ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning ‘Opslagterrein Van Eedenstraat (ong.) Lichtenvoorde’.

In het vierde hoofdstuk is de algehele conclusie gegeven over de ingebrachte zienswijze en de ambtelijke wijzigingen.

2. Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Zienswijze (schriftelijk ingekomen op 15 januari 2021):

Door De Mul Zegger advocaten en notarissen, de heer Kobossen, Postbus 123, 7390 AC Twello is een zienswijze ingediend welke op 15 januari 2021 door ons is ontvangen. Daarnaast is een aanvulling hierop op 15 januari 2021 via elektronische mail door ons ontvangen. De zienswijze is gedaan namens de heer , Van Eedenstraat 7, 7131 PM te Lichtenvoorde en de heer , eigenaar van het pand Van Eedenstraat 4 te Lichtenvoorde.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijzen

- a. Het perceel is gesitueerd in het bestemmingsplan 'Woonwijken Lichtenvoorde'. De keuze die het college maakt verdraagt zich niet met het bestemmingsplan, het beleid en negeert de belangen van de eigenaren en bewoners van de woningen die zich keurig aan het bestemmingsplan houden. Het kan niet zo zijn dat het gemeentebestuur onder druk van een illegaal opererende onderneming komt tot dit soort planologische aanpassingen.

Reactie: het perceel is inderdaad gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Woonwijken Lichtenvoorde' maar grenst aan het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oost Gelre'. De locatie ligt dus op de overgang van een bedrijventerrein naar een woonwijk. Door het gewenste gebruik van het perceel is er sprake van een extensief bedrijfsmatig gebruik, wat ons inziens prima past in een overgangsgebied van een bedrijventerrein naar een woonwijk. Om te beoordelen wat de effecten van het nieuwe gebruik op het perceel zullen zijn op de woningen in de directe omgeving, heeft initiatiefnemer een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Hieruit is gebleken dat wordt voldaan aan de geluidsnormen mits een 1,8 m hoog scherm wordt gerealiseerd rondom het perceel. Het perceel zal ook alleen vanaf het huidige terrein aan de Mercatorstraat 9 bereikbaar zijn. Hiermee wordt overlast van extra verkeer in de Van Eedenstraat voorkomen.

Dit deel van de zienswijze zal ongegrond worden verklaard.

- b. Decennia lang staat op borden aangegeven dat 'Lichtenvoorde voor de ondernemer bedrijventerrein in overvloed aanwezig heeft'. Dit soort aanduidingen maakt helder dat er geen enkele noodzaak is om bedrijfsmatige activiteiten, ad hoc, toe te laten in woonwijken. Het college laat zich leiden door oneigenlijke argumenten, waarbij volstrekt irrelevant is of derden 'blij zijn met verbeteringen'. Het zou dan gaan om verbeteringen in relatie tot de oneigenlijke uitstraling die het bedrijf zelf heeft gerealiseerd.

Reactie: Een bedrijf wil graag alle activiteiten en opslagen zoveel mogelijk in de directe nabijheid van het eigen bedrijf hebben. Zo worden vervoersbewegingen van en naar locaties elders voorkomen. Nu er een perceel grenzend aan het eigen bedrijf voorhanden is, is het logisch dat het bedrijf dit perceel voor haar eigen bedrijfsactiviteiten wil gaan gebruiken. Nu het milieutechnisch mogelijk is om op het perceel opslag activiteiten te laten plaatsvinden, waarbij omwonenden niet of nauwelijks in hun woon- en leefklimaat worden aangetast, zijn wij van mening dat het gebruik van het perceel grenzend aan het bestaande bedrijf hier prima past.

Dit deel van de zienswijze zal ongegrond worden verklaard.

- c. Het bedrijf dient zijn bedrijf aaneengesloten met een eventueel benodigd opslagterrein, te situeren op een bedrijfsterrein. Het college en de gemeenteraad kan daarbij helpen door eventueel een afgeschat tarief voor bedrijfsgronden te rekenen.

Reactie: Het bevoegd gezag heeft aangegeven in principe te willen meewerken aan het gewijzigd gebruik van het perceel. Zoals onder a. en b. al is beschreven is er door het gewenste gebruik van het perceel sprake van een extensief bedrijfsmatig gebruik, wat ons inziens prima past in een overgangsgebied van een bedrijventerrein naar een woonwijk.

Dit deel van de zienswijze zal ongegrond worden verklaard.

- d. Het standpunt is dat er nu geen medewerking dient te worden verleend, en ook in de toekomst niet, zolang het bestemmingsplan blijft zoals het is. De ontstane situatie heeft rechtstreeks van doen met halfslachtig handhavingsbeleid van het gemeentebestuur. Het gaat niet om of het bedrijf goed contact heeft met de burens maar om het planologisch beleid waarvoor het college zelf moet instaan.

Reactie: door middel van deze omgevingsvergunning wordt er afgeweken van het gebruik van het perceel zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Woonwijken Lichtenvoorde' binnen de bestemming Wonen. Door het gewenste gebruik van het perceel is er sprake van een extensief bedrijfsmatig gebruik, wat ons inziens prima past in een overgangsgebied van een bedrijventerrein naar een woonwijk. Daarbij is het van belang dat omwonenden geen overlast ervaren van het gebruik van dit terrein. Het gaat er inderdaad niet om of een bedrijf wel goed contact heeft met de burens, wat overigens wel wenselijk is, maar de burens in een vroegtijdig stadium informeren over de gewenste planvorming is noodzakelijk om draagvlak voor de planvorming te creëren. Dit deel van de zienswijze zal ongegrond worden verklaard.

- e. Enkele opmerkingen over gepresenteerde 'voorschriften':

- Een planschadeanalyse ontbreekt;
- Bij de stukken bevindt zich geen planschadeovereenkomst;
- Onduidelijk is welke invloed welstand heeft op niet slechts het terrein zelf, maar ook op de omliggende woningen;
- Een opslaghoogte van maximaal 4 meter is buitenproportioneel;
- Keerwanden horen niet in het gebied thuis;
- De voorwaarden zijn niet handhaafbaar vanwege gebrekkige formulering.
- Dat geldt voor zowel termijnen als gebruik van termen als 'niet regelmatig'.

Reactie:

Planschade: het is aan initiatiefnemer om een planschadeanalyse te laten uitvoeren. Mocht er sprake zijn van planschade dan kunnen belanghebbenden na mogelijke verlening van de omgevingsvergunning hierom verzoeken. Er is met initiatiefnemer op 11 januari 2021 een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de planschade is afgewenteld op initiatiefnemer. Een zakelijke beschrijving hiervan is gepubliceerd zodat een ieder hiervan kennis kon nemen. Dit deel van de zienswijze zal ongegrond worden verklaard.

Welstand:

Het gewenste bouwplan met inrichting van het terrein is op 10 december 2020 voorgelegd ter beoordeling aan de commissie welstand. Zij hebben akkoord gegeven op dit plan. Het advies is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen en ook inhoudelijk kunnen wij er mee instemmen. Dit deel van de zienswijze zal ongegrond worden verklaard.

Opslaghoogte: de omliggende woningen zijn gelegen op meer dan 10 meter afstand van de grens van het terrein. De toegestane 4 meter opslaghoogte is afgeleid uit het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oost Gelre'. Wij zijn van mening dat dit een acceptabele opslaghoogte is ook omdat de omliggende woningen op meer dan 10 m van de opslaglocatie zijn gelegen. Verzoeker heeft aangegeven om enigszins aan dit bezwaar tegemoet te willen komen door binnen 5 meter vanaf de erfgrans (vanaf de keerwanden) een opslaghoogte van 3 m te hanteren i.p.v. 4 m. Wel geeft verzoeker aan de 4 m te willen handhaven vanwege te plaatsen units die vaak al hoger zijn dan 3 m. Deze tegemoetkoming van verzoeker is als voorschrift in het besluit omgevingsvergunning opgenomen. Dit deel van de zienswijze zal ongegrond worden verklaard.

Keerwanden: de commissie welstand beoordeeld o.a. of bouwwerken of bouwwerken, geen gebouw zijnde passen in de directe omgeving. De commissie heeft positief geadviseerd ten aanzien van de aanvraag. In stedenbouwkundige zin passen de keerwanden overigens ook prima bij een industriefunctie. De wanden schermen immers ook in visuele zin de opslag (deels) af van het omliggende terrein. Dit deel van de zienswijze zal ongegrond worden verklaard.

Handhaving: het opslagterrein mag worden gebruikt voor opslag van materialen en materieel die 'niet regelmatig gebruikt worden'. Hieronder wordt verstaan het materiaal en materieel die incidenteel worden gebruikt en die over een aaneengesloten periode van minimaal 6 weken opgeslagen staan.

Het bedrijf houdt beheer over het materieel. Dit wil zeggen dat wordt bijgehouden of en welk materieel er op het bedrijf aanwezig is en welke op een bouwlocatie en hoe lang dit materieel daar al aanwezig is. Bij een mogelijke controle hiervan kan de registratie dan ook worden overgelegd en worden aangetoond. Dit deel van de zienswijze zal ongegrond worden verklaard.

- f. Het gaat niet slechts om opslag maar kennelijk ook om een substantiële parkeervoorziening in bedrijfsmatige zin (midden in een woongebied?).

Reactie: het beoogde terrein aan de Van Eedenstraat zal, naast het opslaan van materiaal en materieel, ook gebruikt worden voor het parkeren van de vervoersmiddelen van het personeel. Nu het terrein grenst aan het bedrijventerrein, en niet midden in een woonwijk is gelegen, en de vervoersmiddelen van het personeel dit terrein alleen via het bestaande bedrijf kunnen bereiken zal hiervan nauwelijks overlast in de buurt te ervaren zijn. Het wordt geen openbare parkeervoorziening. Dit deel van de zienswijze zal ongegrond worden verklaard.

- g. Wordt een paragraaf gemist waar wordt weergegeven wat het onderzoek naar de aantasting van het woon- en leefklimaat heeft opgeleverd ?

Reactie: In hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing zijn alle uitgevoerde onderzoeken en overige milieuaspecten beschreven die van invloed zouden kunnen zijn op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het terrein. Uit de onderzoeken blijkt dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast. Hiermee is dus wel degelijk onderzoek gedaan naar de aantasting van het woon- en leefklimaat. Dit deel van de zienswijze zal ongegrond worden verklaard.

Conclusie zienswijzen

De ingebrachte zienswijzen zullen ongegrond worden verklaard met uitzondering van de zienswijze genoemd onder 'Opslaghoogte' welke als gegrond wordt verklaard. In het besluit omgevingsvergunning zal hiervoor een voorschrift worden opgenomen.

3. Ambtelijke wijzigingen

Door verzoeker is op 27 januari 2021 via e-mail nog een reactie ontvangen over het begrip 'incidenteel gebruik'. Er wordt aangegeven dat de uitleg voor het begrip incidenteel gebruik een prima uitleg is. Wel wordt aangegeven om het woord 'gemiddeld' hierbij in op te nemen om zo te voorkomen dat, mocht er binnen de genoemde zes weken toch behoefte zijn aan materieel voor gebruik op een bouwplaats, dat dit dan niet mogelijk is. Er wordt dan ook voorgesteld om 'incidenteel gebruik' te omschrijven als "het materieel en materieel die incidenteel worden gebruikt en die over een aaneengesloten periode van **gemiddeld** minimaal 6 weken opgeslagen staan."

Wij kunnen ons voorstellen dat er incidenteel behoefte is aan materialen of materieel die opslagen staan op het nieuwe opslagterrein. Nu er een registratie plaatsvindt van het materiaal- en materieelbeheer is eenvoudig na te gaan hoe lang het materiaal of materieel op dit opslagterrein aanwezig is. Om het bedrijf niet te beperken hierin wordt voorgesteld om het woord 'gemiddeld' in de begripsomschrijving op te nemen onder de voorwaarde dat er registratie van het aanwezige materiaal of materieel op dit opslagterrein gaat plaatsvinden.

Daarnaast zijn een tweetal voorwaarden in het besluit ter verduidelijking nader toegelicht cq. omschreven. Het gaat hierbij om de voorwaarden:

- Opslag van brandgevaarlijke stoffen en gasflessen is op dit opslagterrein niet toegestaan.
- De bedrijfsactiviteiten met de buitenopslag mogen niet resulteren in een hogere bestemmings- en milieucategorie dan categorie 2.

Die nu zijn omschreven als:

- Opslag van brandgevaarlijke stoffen en gasflessen is op dit opslagterrein niet toegestaan. Onder brandgevaarlijke stoffen wordt verstaan vaste, vloeibare of gasvormige stof die brandbaar of brandbevorderend is, of bij brand gevaar oplevert, in de zin van de ADR-klassen twee tot en met vijf.

- De bedrijfsactiviteiten met de buitenopslag mogen niet resulteren in een hogere bestemmings- en milieucategorie dan categorie 2, zoals opgenomen in bijlage 1 van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oost Gelre' van 9 juli 2013.

4. Algehele conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. Een deel van de zienswijzen zijn gegrond verklaard en hebben geleid tot het aanpassen van voorschriften en het toevoegen van een voorschrift in het besluit omgevingsvergunning.

De ingebrachte zienswijzen en gedane aanpassingen in het besluit omgevingsvergunning geven echter geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

Daarnaast wordt het woord 'gemiddeld' aan de begripsomschrijving 'incidenteel gebruik' toegevoegd en zijn een tweetal voorwaarden aangevuld.

Op basis van de relevante informatie en na afweging van de belangen is onze conclusie dat het gewenste opslagterrein op een zorgvuldige en kwalitatief goede wijze ingepast wordt in de omgeving en er geen onevenredig nadelige effecten hiervan in de directe omgeving optreden, oftewel er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.