

Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011

6 maart 2012

Zienswijzennota

**Ontwerpbestemmingsplan
Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011**

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Toelichting op voorontwerpbestemmingsplan
3. Vervolgprocedure
4. Overzicht indieners zienswijzen
5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

1. Inleiding

Ontwerpbestemmingsplan Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011

Het Ontwerpbestemmingsplan Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011, heeft van 30 november 2011 tot en met 10 januari 2012 ter inzage gelegen.

De gemeente heeft gedurende de periode van terinzagelegging 4 zienswijzen ontvangen.

Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de indieners van zienswijzen, de inhoud van de zienswijzen, de beoordeling ervan en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassingen.

2. Algemene toelichting op het ontwerpbestemmingsplan

Er is een ontwerp voor een nieuw bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen van Ruurlo gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011 is een behoudend bestemmingsplan. Dit betekent dat vooral de bestaande situatie in het plan wordt vastgelegd. Als gevolg van de demografische ontwikkelingen (krimp) zijn – voor zover aanwezig – de mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen wel beperkt.

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt de geldende oude bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen van Ruurlo met de vrijstellingen en ontheffingen. De verschillen die er nu nog zijn tussen de vele bestemmingsplannen worden hiermee zo veel mogelijk weggewerkt.

3. Vervolprocedure

Het bestemmingsplan Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011 wordt door de gemeenteraad vastgesteld in de raadsvergadering van 10 april 2012.

4. Overzicht indieners zienswijze

Nr.	Naam	Adres	plaats
1	G.H. Klein Kranenbarg	Groenloseweg 23	7261 RM RUURLO
2	De heer G. Dijkman	Groenloseweg 25a	7261 RM RUURLO
3	J. Rouwenhorst	Bleumkeskamp 3	7261 AS RUURLO
4	DAS, namens de heer Hasselo	Postbus 338	5201 AH 's-HERTOGENBOSCH

5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

Indiener 1.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener reactie is eigenaar van de percelen industriegrond, gelegen naast en achter zijn woning aan de Groenloseweg 23 te Ruurlo. In het ontwerpbestemmingsplan Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011 vervalt de mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning op dit perceel, terwijl eigenaar in vergevorderd stadium is om achterste gedeelte van bedoelde industriegrond te verkopen met de bestaande opslaghal en inclusief de mogelijkheid er een woning te bouwen. Hierdoor wordt in één klap 2000 m² industriegrond met opslaghal onverkoopbaar. Ook wordt zijn aannemersbedrijf extra getroffen, omdat deze woning dan ook niet meer door zijn aannemersbedrijf hoeft te worden gebouwd.
2. Indiener heeft het perceel aan de zuidzijde van zijn perceel destijds onder dwang voor een klein bedrag moeten afstaan aan de gemeente, omdat er toen gebrek was aan industrieterrein. Nu wordt dit terrein gewijzigd in een woonbestemming. Dit beperkt eigenaar in zijn eigen mogelijkheden er een productielocatie voor betonproducten of andere producten te realiseren. Hij wordt aan alle zijden door woonbestemmingen ingesloten. Eigenaar was zelfs in overleg met gemeente over bedrijfsverplaatsing door de nieuw te bouwen woonwijk aan de overzijde van de Groenloseweg.
3. Indiener ontgaat de logica dat Groenloseweg 27 een gedeeltelijke industriebestemming krijgt naast de woning. Dit rijmt niet met visie van de gemeente dat vanaf de Groenloseweg een fraaie entree naar het dorp toe gewenst is.

Beoordeling zienswijze

Ad 1.

Om volkshuisvestelijke redenen is het voor de gemeente nodig te snijden in de bouwcapaciteit voor woningen. In de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011 is aangegeven dat het om een behoudend bestemmingsplan gaat. Vooral de bestaande situatie wordt in het plan vastgelegd. Dat geldt ook voor de bestaande woningen op de bedrijventerreinen. Als gevolg van de demografische ontwikkelingen (krimp) zijn de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen beperkt.

De beleidsmatige achtergrond van de 'krimpvraag' is de volgende.

Berkelland ziet zich voor de lastige taak gesteld de afnemende behoefte aan woningen in haar beleid op te nemen/te verwerken. De demografische ontwikkelingen in de regio Achterhoek en in de gemeente Berkelland zorgen ervoor dat minder woningen nodig zijn tot het jaar 2020 dan tot nu toe werd aangehouden. Het woningbouwprogramma van onze gemeente tot 2020 bestond oorspronkelijk uit de toevoeging van ongeveer 1800 nieuwe woningen.

Op basis van regionale afspraken mag Berkelland nu nog maar 635 woningen bouwen. Daarom moeten wij bestaande woningbouwmogelijkheden en concrete woningbouwplannen schrappen. Er is voor Berkelland geen ruimte meer voor toevoeging van nieuwe plannen. Voor de woongebieden betekent dit dat wij het merendeel van de bouwmogelijkheden van nieuwe woningen en/of uitbreiding van het aantal woningen in het bestemmingsplan verwijderd hebben.

De formele aankondiging van de beperking van de woningbouwmogelijkheden heeft op twee verschillende momenten plaatsgevonden. Het gaat om de volgende publicaties: In BerkelBericht van 1 februari 2011 staat genoemd dat de gemeenteraad op 25 januari 2011 ingestemd heeft met de Regionale woonvisie Achterhoek 2010 – 2020 "Alleen ga je sneller, samen kom je verder". Onderdeel hiervan is de onderkenning van een sterk afnemende behoefte aan woningen vanwege de demografische ontwikkelingen. Ook is ingestemd met de regionale afspraken over het schrappen van bestaande

woningbouwmogelijkheden. In BerkelBericht van 8 februari 2011 beschrijft een publicatie de beperking van de woningbouwmogelijkheden in de nieuwe bestemmingsplannen. Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad in het kader van de 'Voortgangsrapportage Woningbouwplannen' onder andere besloten de woningbouwontwikkeling in de zoekzones voor wonen nog in zeer beperkte mate te overwegen en de latente capaciteit voor woningbouw ongedaan te maken en dit besluit te verwerken bij het actualiseren van de bestemmingsplannen.

De gemeente realiseert zich dat het schrappen van woningbouwplannen een impopulaire en pijnlijke maatregel is. Wij vinden deze maatregel echter nodig om zo goed mogelijk in te spelen op de demografische ontwikkelingen. Deze maatregel treft niet alleen de indiener, maar ook de gemeente zelf. In verband hiermee heeft de gemeente Berkelland, via de vaststelling van de jaarrekening over het jaar 2010, een voorziening van 5 miljoen euro moeten treffen voor de afwaardering van gemeentelijke grondposities. Daarnaast moet de gemeente ook nog kosten maken om de bedoelde woningbouwlocaties anders in te richten.

Ad 2.

Voor de milieuwetgeving en de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven doet de bestemming van deze woning er niet toe. Het feitelijk gebruik is bepalend voor de in acht te nemen normen op het gebied van bijvoorbeeld geluidhinder. De omliggende bedrijven moeten ook nu al voor deze woning voldoen aan de normen voor een burgerwoning. Het nieuwe bestemmingsplan doet daar niets aan af en zorgt niet voor verdergaande beperkingen dan momenteel al het geval is.

Omdat op deze locatie geen sprake is van een bedrijf, moeten wij de locatie bestemmen conform het zogenoemde feitelijke gebruik.

Ad 3.

De eigenaar van het perceel Groenloseweg 27 restaureert op dit adres Fiatjes 500. Dit is zijn grote hobby en passie. Hij heeft als doel van zijn hobby deels zijn werk te maken en heeft zich ook bij de Kamer van Koophandel ingeschreven. Hij heeft ter plaatse gemiddeld elf Fiatjes 500 staan. Die staan nu nog allemaal buiten. Hij wil graag een hiervoor passende bestemming krijgen en de mogelijkheid om een gebouw van ongeveer 150 m² te realiseren voor het binnen stallen van de auto's.

Wij vinden het om de volgende redenen verantwoord op deze locatie met het verzoek in te stemmen.

- a. Op deze locatie staan elke dag gemiddeld elf auto's buiten. Dit geeft een rommelige uitstraling. De locatie ligt direct aan de oostelijke verkeershoofdstructuur en invalsweg van Ruurlo, waarlangs wij het belangrijk vinden dat de ruimtelijke uitstraling zo fraai mogelijk is. Wij zijn van mening dat de plannen van sloop, nieuwbouw en het binnen stallen van auto's, de ruimtelijke uitstraling ten goede komen. Met de eigenaar is afgesproken dat maximaal 3 auto's buiten blijven staan.
- b. De nieuw te bouwen schuur van maximaal 150 m² is voorzien aan de oostzijde van de woning aan de Groenloseweg 27. Deze schuur heeft een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 6 meter en moet passen bij de boerderijstijl van de bestaande woning aan de Groenloseweg 27. Naar de mening van de gemeente verfraaien deze plannen de entree naar het dorp.
- c. Om de plannen mogelijk te maken is op de verbeelding aan de oostzijde van de woning aan de Groenloseweg 27 een vlak met de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. Deze bestemming is in overeenstemming met de bestemming 'Bedrijventerrein' zoals opgenomen voor de overige bedrijventerreinen. Wij zijn van mening dat deze locatie, ruimtelijk gezien, onderdeel uitmaakt van de zuidelijk van de Groenloseweg gelegen bedrijventerreinen. Het aan het perceel Groenloseweg 27 koppelen van een kleine strook met de bestemming 'Bedrijventerrein' is hier passend. Dit gebruik als bedrijventerrein blijft echter wel beperkt. Een grootschalige ontwikkeling is op deze plek niet wenselijk, daarvoor is men aangewezen op de reguliere bedrijventerreinen.

- d. Een milieukundige beoordeling van de plannen wijst uit dat de ontwikkeling op voldoende grote afstand van woningen en andere gevoelige objecten wordt ingepast. Deze woningen en andere gevoelige objecten vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling. Het woon- en leefklimaat komt hierbij niet in het geding.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en geeft geen reden het bestemmingsplan te wijzigen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

Indiener 2.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener reactie vraagt zich af waarom aan een burgerwoning aan de Groenloseweg 27 deels een bestemming industrie wordt toegekend, terwijl er een groot nieuw industrieterrein op de Everskamp braak ligt. Hier worden ondernemers immers ook naar verwezen bij het opstarten, verplaatsen of uitbreiden van hun bedrijf. Bovendien is bij Groenloseweg 27 een schutting geplaatst om geen zicht te hebben op het industrieterrein. Indiener van de reactie heeft zijn pand aan de Groenloseweg 25a destijds bewust gekocht omdat aan de voorzijde van de woning geen industrie aanwezig was. Ook zou bij het binnenrijden van Ruurlo via de Groenloseweg het dorpsgezicht behouden moeten blijven.
2. Het perceel Ventersteeg 1 krijgt de bestemming burgerwoning en was bedrijfswoning. Indiener van de reactie vindt dit niet toelaatbaar, omdat hierdoor omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Als Ventersteeg 1 toch een burgerwoning wordt, dan wil indiener reactie dat ook de bestemming van Groenloseweg 25a wordt omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning.
3. Indiener reactie is eigenaar van het pand Bleumkeskamp 10 en hij verhuurt dit pand. Het doet dienst als autosloperij. Eigenaar heeft op deze plek van oudsher een vergunning voor beperkte detailhandel en mogelijkheid voor een bedrijfswoning. Deze mogelijkheden ziet indiener niet terug, maar wenst hij wel te behouden.

Beoordeling zienswijze

Ad 1.

Voor de beoordeling en beantwoording van deze zienswijzen verwijzen wij korthedshalve naar de gemeentelijke reactie onder 'Indiener 1, Ad 3'.

Ad 2.

Voor de milieuwetgeving en de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven doet de bestemming van deze woning er niet toe. Het feitelijk gebruik is bepalend voor de normen op het gebied van bijvoorbeeld geluidhinder die in acht moeten worden genomen. De omliggende bedrijven moeten ook nu al voor deze woning voldoen aan de normen voor een burgerwoning. Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt dit niet en zorgt niet voor verdergaande beperkingen dan momenteel al het geval is. Omdat op de locatie Ventersteeg 1 geen sprake is van een bedrijf, moeten wij de locatie bestemmen conform het zogenoemde feitelijke gebruik.

Op de locatie Groenloseweg 25a is sprake van een bedrijf met bedrijfswoning. Hierbij hoort de bestemming 'Bedrijventerrein' met bedrijfswoning.

Ad 3.

De gebruiksmogelijkheden uit het oude bestemmingsplan Venterkamp zijn overgenomen in dit bestemmingsplan Ruurlo, Bedrijventerreinen 2011. Dat verandert niet. Dat geldt ook voor beperkte en ondergeschikte detailhandel ten dienste van de in het bestemmingsplan toegelaten bedrijfstvormen.

Wat betreft de mogelijkheden voor het bouwen van een bedrijfswoning is er wel een verandering. Voor de beoordeling en beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij kortheidshalve naar de gemeentelijke reactie onder 'Indiener 1, Ad 1'.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en geeft geen reden het bestemmingsplan te wijzigen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

Indiener 3.

Samenvatting zienswijze

Indiener reactie wil niet dat aan de burgerwoning aan de Groenloseweg 27 een industriebestemming wordt toegekend. Er ligt voldoende industrieterrein braak, bijvoorbeeld de Everskamp. Hier worden ondernemers ook naar verwezen als ze willen opstarten of uitbreiden.

Beoordeling zienswijze

Voor de beoordeling en beantwoording van deze zienswijzen verwijzen wij kortheidshalve naar de gemeentelijke reactie onder 'Indiener 1, Ad 3'.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en geeft geen reden het bestemmingsplan te wijzigen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

Indiener 4.

Samenvatting zienswijze

Indiener reactie doet dit namens eigenaar van een schildersbedrijf aan de Groenloseweg 13 in Ruurlo. Eigenaar woont hier ook en heeft in een apart gebouw een schildersbedrijf. Het volgende wordt opgemerkt:

1. De bestemming van zijn perceel is gewijzigd van een woon- en bedrijfsbestemming in alleen de bestemming 'bedrijventerrein'. Hierbij heeft de woning de status van bedrijfswoning gekregen. Eigenaar wil zijn huidige bestemming behouden en daarmee ook de status van zijn woning als burgerwoning. Door het nieuwe bestemmingsplan nemen volgens indiener de gebruiksmogelijkheden van zijn perceel af. Er mogen dan namelijk alleen activiteiten plaatsvinden en bouwwerken worden opgericht die zijn gerelateerd aan de bestemming 'bedrijventerrein'. Bij een eventuele verkoop van zijn perceel zal eigenaar zijn woning en het onderkomen van zijn schildersbedrijf minder gemakkelijk kunnen verkopen. Deze wijzigingen doen in het kader van een conserverend bestemmingsplan geen recht aan de bestaande situatie van eigenaar. Eigenaar is 10 jaar geleden met toestemming van de gemeente uit het centrum van Ruurlo vertrokken en heeft bewust gekozen nieuw te bouwen op het perceel aan de Groenloseweg voor het realiseren van zowel zijn woning als het bedrijfsgebouw van zijn schildersbedrijf.
2. Op zijn perceel zijn alleen bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Hij kan niet in de staat van bedrijfsactiviteiten terugvinden of een schildersbedrijf hieronder valt. Indiener ziet graag opgenomen dat zijn bedrijf op zijn perceel is toegestaan.
3. Omdat de bestemming van zijn perceel gewijzigd wordt in alleen de bestemming 'bedrijventerrein' zal eigenaar ook geconfronteerd worden met veranderende milieunormen, waaronder geluid, mede door de bestemmingswijziging aan de overzijde van de Groenloseweg. Indiener zit hier niet op te wachten.

Beoordeling zienswijze

Ad 1.

Wij vermoeden dat sprake is van een vergissing bij indiener.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Schansekamp, Uitwerking 2001-1 (Schildersbedrijf Hasselo). Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 maart 2002 en goedgekeurd op 19 april 2002. Volgens dit bestemmingsplan hebben de gronden, inclusief de dienstwoning, de bestemming 'Ambachtelijk bedrijf'.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt tussen reguliere- en ambachtelijke bedrijven. Wij spreken nu van een algemene bestemming 'Bedrijventerrein'. Alle in dit bestemmingsplan opgenomen bedrijven met bijbehorende dienstwoningen vallen hieronder.

Hiernaast constateren wij het volgende:

- Indiener woont op het adres Groenloseweg 13 in Ruurlo.
- Ook het bedrijf 'Hasselo Schilders' staat geregistreerd op het adres Groenloseweg 13 in Ruurlo.
- Het perceel waarop de bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing staat, heeft één kadastraal nummer (Sektie K, nr. 2851) en staat op naam van indiener.

Gelet op het hiervoor genoemde, is er naar de mening van de gemeente geen reden de dienstwoning als 'burgerwoning' te bestemmen.

Ad 2.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Volgens de SBI 2008 (Standaard BedrijfsIndeling 2008) (onderlegger voor de VNG-publicatie) moet een schildersbedrijf onder de omschrijving '41, 42, 43 aannemersbedrijven met werkplaats' worden geschaard. In de SBI 2008 valt een schildersbedrijf onder SBI-code 43 'Gespecialiseerde werkzaamheden in de bouw'.

Hieronder vallen onder meer de volgende subcategorieën:

- 43.11 slopen van bouwwerken
- 43.21 elektrotechnische bouwinstallatie
- 43.22 loodgieters- en fitterswerk
- 43.31 stukadoren
- 43.33 afwerking van vloeren en wanden
- 43.34 schilderen en glaszetten
- 43.99.3 metselen en voegen

Een aannemersbedrijf valt, afhankelijk van de bedrijfsomvang, in categorie 2 of 3.1. Het schildersbedrijf komt hiermee dus niet in de problemen. Met de nu toegekende bestemming is een schildersbedrijf zonder meer toegestaan op het perceel.

Ad 3.

Een wijziging van de bestemming resulteert niet in veranderende milieunormen. Een schildersbedrijf valt voor wat betreft de milieuwetgeving onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De in het Activiteitenbesluit opgenomen normeringen op het gebied van onder meer geluid zijn onafhankelijk van de bestemming die op het perceel rust. In deze situatie is overigens geen sprake van een wijziging van de bestemming. Korte tijdshalve verwijzen wij naar onze reactie zoals hiervoor is opgenomen onder Ad 1.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en geeft geen reden het bestemmingsplan te wijzigen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

