

Herziening van het bestemmingsplan ex. artikel 3.1 Wro

(‘Buitengebied herziening gronden Visserijdijk Lichtenvoorde’)

Nota
Inhoud en beantwoording zienswijzen

Oost Gelre

April 2019

Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied herziening gronden Visserijdijk Lichtenvoorde' heeft ter inzage gelegen van 12 oktober 2018 tot en met 22 november 2018.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan is een zienswijze ingekomen die in deze Nota wordt weergegeven en beantwoord.

Zienswijze (schriftelijk ingekomen op 19 november 2018):

Door Smeenk Law, Postbus 31174, 6503 CD Nijmegen is namens appellant een zienswijze ingediend welke op 19 november 2018 door ons is ontvangen.

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

Verwoording en beantwoording zienswijze

De ingebrachte zienswijze is hieronder samengevat. De beantwoording volgt nadat alle punten uit de zienswijze zijn verwoord.

Verwoording zienswijze

- a. Appellant is woonachtig naast de bedoelde gronden gelegen aan de Visserijdijk welke gronden in zijn eigendom zijn. Lesli BV zou in twee fasen gebouwen realiseren voor niet-gebiedsgebonden bedrijven en opslag van vuurwerk, waarbij appellant zijn gronden hiervoor zou verkopen, overeenkomstig het vastgestelde bestemmingsplan uit 2013. Lesli BV heeft de aankoop van de gronden afgebroken en appellant heeft onderzocht op welke wijze de bouw mogelijkheden zou kunnen benutten maar het voorbereidingsbesluit van 21 november 2017 heeft dit gedwarsboomd. Appellant is het dan ook niet eens met de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan met bebouwing mogelijkheden naar een agrarische bestemming zonder bebouwing mogelijkheden. Er is geen rekening gehouden met zijn belangen. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening nu niet zijn belangen zijn meegewogen.
- b. In 2013 is een goede belangenafweging gemaakt voor de keuze om op de bedoelde locatie aan de rand van het buitengebied een uitbreiding van bedrijfsbebouwing toe te staan die ook kan worden benut voor de opslag van vuurwerk. Daarbij is niet alleen gekeken naar de belangen van Lesli BV nu er niet is gekozen voor alleen maar vuurwerkopslag toe te staan maar het ook mogelijk is om andere niet-gebiedsgebonden bedrijven te vestigen. In de plantoelichting wordt niet onderbouwd waarom bedrijfsbebouwing nu ongewenst is. Planologische mogelijkheden mogen niet exclusief aan een eigenaar of initiatiefnemer worden toegekend maar beschikbaar zijn voor alle belanghebbenden.
- c. In het ontwerp-bestemmingsplan is niet onderbouwd waarom het nu niet meer aanvaardbaar is dat ten behoeve van een niet-gebiedsgebonden bedrijf bebouwing wordt gerealiseerd nu eerder in 2013 deze keuze wel is gemaakt. De niet langer bestaande uitbreidingswens van Lesli BV is geen valide reden de bestemming ten nadele van appellants belangen te wijzigen. Appellant kan zonder Lesli BV overeenkomstig de faseringsregels de tweede fase uitvoeren door uitvoering van de landschappelijke inpassing. Er dreigt een aanzienlijke waardevermindering van zijn gronden indien de gemeenteraad de bedrijfsbestemming vervangt door een agrarische (natuur-) bestemming.
- d. Er wordt verzocht om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan zodat een bouwplan kan worden ingediend op basis van bestaande mogelijkheden waardoor geen schade wordt geleden. Wordt het bestemmingsplan wel door de gemeenteraad vastgesteld dan zal appellant een planschadeverzoek indienen.

Beantwoording zienswijzen

Ten aanzien van zienswijze **a** en **b** kan worden gesteld dat op 8 oktober 2013 een herziening van het bestemmingsplan is vastgesteld ten behoeve van de uitbreiding voor Lesli BV. Deze herziening is bekend gemaakt onder de naam 'Uitbreiding Lesli Vuurwerk Visserijdijk'. De intentie van deze herziening van het bestemmingsplan was dan ook om op de gronden van Appellant, na aankoop van deze gronden door Lesli BV, bouwwerken op te richten ten behoeve van de opslag van vuurwerk. Dit is in de toelichting van dit vastgestelde bestemmingsplan uit 2013 ook weergegeven. Hierdoor zijn de agrarische gronden, in eigendom van appellant, herbestemd naar 'Bedrijf' ten behoeve van 'niet-gebiedsgebonden bedrijven'.

Dit wil dan ook zeggen dat deze gronden gebruikt mogen worden ten behoeve van 'niet-gebiedsgebonden bedrijven'.

Opslag van vuurwerk is niet gewenst in een bebouwde omgeving op de locatie van Lesli aan de Edisonstraat in Lichtenvoorde vanwege de gevaarzetting. Het was derhalve logisch om, nu het bedrijf reeds in het buitengebied aanwezig is, waar de bebouwing dunner is, het bedrijf hier te laten uitbreiden.

De hoofdbestemming is 'Bedrijf' wat aangeeft dat hier bedrijven zijn toegestaan. Daarbij is aangegeven welk soort bedrijven hier zijn toegestaan, in dit geval 'niet-gebiedsgebonden bedrijven'. Daarnaast is het 'niet-gebiedsgebonden bedrijf' specifiek aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijf – vuurwerkopslag' zodat op deze gronden vuurwerkopslag is toegestaan. Nu de plannen voor uitbreiding van de bebouwing voor vuurwerkopslag van Lesli BV niet doorgaan is, volgens de regels uit het bestemmingsplan, er ruimte voor het vestigen van een 'niet-gebiedsgebonden bedrijf' op de bestemde gronden. Vestiging van een 'niet-gebiedsgebonden bedrijf' op deze bestemde gronden is echter niet wenselijk. 'Niet-gebiedsgebonden bedrijven' behoren in beginsel thuis op een bedrijventerrein. Derhalve wordt de bedrijfsbestemming dan ook weer omgezet in een agrarische bestemming.

De zienswijzen **a.** en **b.** ongegrond worden verklaard.

Ten aanzien van zienswijze **c** kan worden gesteld dat er geen onderbouwing in het bestemmingsplan is opgenomen waarom bedrijfsbebouwing op deze locatie ongewenst is. Deze onderbouwing is alsnog opgenomen in de toelichting onder paragraaf 3.2.

Uitvoering van de tweede fase, zoals opgenomen in de faseringsregels, is mogelijk na uitvoering van de eerste fase. Deze uitvoering geldt zowel voor de bebouwing als voor de uit te voeren landschappelijke inpassing. De bebouwing in de eerste fase vindt plaats gedeeltelijk op gronden in eigendom van Lesli BV, maar ook op gronden welke in eigendom zijn van de gemeente Oost Gelre. Deze bebouwing is dus niet zondermeer mogelijk zonder medewerking van Lesli BV en de gemeente Oost Gelre. De gemeente wenst, nu de beoogde uitbreiding van Lesli geen doorgang meer vindt, geen medewerking meer te verlenen aan de realisatie van bebouwing op deze locatie.

De economische waarde van bedrijfsgronden is aanzienlijk meer dan de waarde van agrarische gronden. Echter zijn de gronden nog niet gekocht of verkocht zodat er, na wijziging van de bestemming, wel sprake is van waardevermindering van de gronden maar er nog geen sprake is van financiële schade.

Deze zienswijze onder **c.** gedeeltelijk gegrond en ongegrond wordt verklaard.

Ten aanzien van zienswijze **d** kan worden gesteld dat de gemeenteraad door middel van het vaststellen van een voorbereidingsbesluit heeft beoogd een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden voor dit plangebied. Dit bestemmingsplan zal dan ook voor vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad

Het staat appellant vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen.

Deze zienswijze onder **d.** ongegrond wordt verklaard.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. Een deel van de zienswijzen worden gegrond verklaard en een deel van de zienswijzen ongegrond.

De ingebrachte zienswijzen geven ons echter geen aanleiding om de gevraagde wijziging van de bestemming niet vast te stellen.

Ambtelijke wijziging n.a.v. ingebrachte zienswijze ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Toelichting bestemmingsplan

Appellant had aangegeven een onderbouwing te missen in de toelichting van het bestemmingsplan waarom bedrijfsbebouwing op deze locatie ongewenst is.

Toevoeging aan paragraaf 3.2 'gewenste situatie':

Vestiging van 'niet-gebiedsgebonden bedrijven' op een locatie in het buitengebied tegenover een bedrijventerrein is niet wenselijk. Dergelijke bedrijven kunnen zich vestigen op bedrijventerreinen. Deze bedrijventerreinen zijn hiervoor speciaal ontwikkeld.

Lesli BV is al gevestigd in het buitengebied van de gemeente Oost Gelre. Op deze gronden vindt opslag van vuurwerk plaats in speciaal daarvoor aangepaste gebouwen (bunkers). Uitbreiding van deze opslag aansluitend aan de bestaande bebouwing is dan wenselijk. Opslag van vuurwerk is, vanwege de gevaarstelling, niet wenselijk in dicht bebouwde gebieden. Er is daarom in 2013 gekozen om uitbreiding van de bestaande bebouwing in het buitengebied toe te staan om zo te voorkomen dat op de locatie van Lesli in de bebouwde kom van Lichtenvoorde vuurwerkopslag plaats zou vinden. Het daarvoor vastgestelde bestemmingsplan is ook specifiek vastgesteld voor uitbreiding van de opslag van vuurwerk. Overige 'niet-gebiedsgebonden bedrijven' kunnen zich vestigen op de aanwezige bedrijventerreinen in de gemeente Oost Gelre.

Nu uitbreiding van Lesli BV op deze locatie geen doorgang meer vindt, en overige 'niet-gebiedsgebonden bedrijven' op deze locatie niet wenselijk zijn, is besloten om de gronden te herbestemmen naar de oorspronkelijke bestemming.