

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Dennenoord, Winterswijk

Hoort bij collegebesluit d.d. 28 mei 2024 (dossiernummer 2232990)

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Dennenoord, Winterswijk' is op 20 december 2023 gepubliceerd in de Staatscourant en het Achterhoek nieuws. Het ontwerp heeft vanaf woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 zes weken ter inzage gelegen, gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken met betrekking tot het plan.

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijzen ingediend. Deze zienswijze is ontvankelijk. Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen met aansluitend per zienswijze de gemeentelijke reactie.

Aanvullend op de schriftelijke zienswijze heeft de indiener (buiten de formele termijn) mondeling nog een aanvulling gegeven m.b.t. artikel 3.1.1. van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanvulling zal gezien de relevante inhoud ook behandeld worden in voorliggende nota zienswijzen.

Ten slotte zal nog een toelichting gegeven worden op noemenswaardige ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Samenvatting ingediende zienswijze

De ontvangen zienswijze is op 23 januari 2024 tijdig ingediend door de heer F.J.M. Kobossen van de Mul Zegger advocaten en notarissen namens:

- B. Verhaegh Holding BV;
- J. Verhaegh Holding BV;
- J.M. Verhaegh Holding BV;
- Verhaegh Beheer BV; en
- Verhaegh Trading BV.

Onder verwijzing naar de ingediende zienswijze wordt deze als volgt samengevat weergegeven:

1. vooroverleg ontbreekt;
2. onderzoek ontbreekt;
3. huidige bestemmingen zijn geen natuur;
4. bedrijfsbestemmingen o.g.v. het bestemmingsplan;
5. terreinen worden onbereikbaar voor de wagens op het terrein;
6. onbegrijpelijk wie de tekst heeft opgesteld
7. wilt u dossier completeren;
8. besluit is onrechtmatig;
9. in de toekomst geen bedrijventerrein. Hoe is toverbalbeleid te duiden?;
10. publicatie op 6 juli 2023 tast de termijn aan;
11. gehele terrein herinrichten en revitaliseren;
12. sprookjes;
13. volksverlakkerij;
14. beleid tegen Verhaegh;
15. onderzoek bedreiging;
16. status infrastructuur en riolering;
17. terugbetaling huurpenningen standplaatsen;
18. het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening;
19. de bestemming 'bedrijf' wordt omgeven door 'natuur' en 'verkeer', ook is een vrijwaringszone molenbiotoop 'Sevink Mölle' opgenomen. Elke verbindingen met de bestemmingsplankaart ontbreekt.
20. De afspraken met de provincie kent niemand.
21. Recente onderzoeksrapporten ontbreken en zijn (ondanks verzoek) niet toegezonden.
22. Van revitalisering is geen sprake, alleen wegbestemmen bedrijven die wel concreet voorstel hebben gehad. Met Verhaegh is niet onderhandeld.
23. De meeste begrippen komen niet in het plan voor.
24. De bouwregels zijn ontoereikend om Verhaegh te laten exploiteren.

25. De bestemming 'Natuur' is een fop. Nabij woningen, 't Hllgelo en Verhaegh is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Kans op inbraak en brandstichting neemt toe nu sociale controle wordt gefrustreerd.
26. Aanvullend zijn verschillende brieven, artikelen en vroegere correspondenties toegevoegd. Tevens worden verschillende verwijten gemaakt teruggaand naar 2004.
27. Artikel 3.1.1. biedt te weinig ruimte voor de bedrijfsvoering. Er worden sinds jaar en dag 2 bussen op elkaar gestald totdat ze ontmanteld worden. Hiervoor is een minimale hoogte van 7 meter benodigd.

De punten 6, 8, 10, 12, 13, 15 uit de zienswijze hebben geen betrekking op deze procedure. Een inhoudelijke reactie van het effect van deze punten op het voorgenomen besluit kan daarom niet gegeven worden. Deze punten zullen daarom in onze reactie buiten beschouwing worden gelaten. Een aantal zienswijze is identiek aan de ingediende zienswijze op de procedure tot wegonttrekking van een deel van de Hanekampweg. Het besluit tot definitieve wegonttrekking is op 30 november 2023 door de gemeenteraad genomen. Voor meer informatie verwijzen wij naar deze procedure.

3. Gemeentelijke reactie

Ad 1: Er zijn de afgelopen jaren meerdere gesprekken geweest met vertegenwoordigers van de genoemde BV's. In deze gesprekken is onder andere gesproken over de revitalisering van bedrijventerrein Dennenoord en de invulling van het Bedrijventerrein Dennenoord. Voorafgaand aan en tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn genoemde partijen uitgenodigd voor een gesprek, van deze uitnodiging is géén gebruik gemaakt. Op 21 december 2023 is een informerende email over de terinzagelegging van het bestemmingsplan plus een uitnodiging voor een toelichtend gesprek verzonden. Op deze uitnodiging is geen reactie ontvangen.

Ad 2: Uitvoering van de Revitalisering bedrijventerrein Dennenoord is zorgvuldig voorbereid. De gemeenteraad heeft op 26 januari 2023 besloten over de revitalisering van Dennenoord. Het ontwerpbestemmingsplan inclusief alle onderzoeken en het bijbehorende landschapsplan zijn ook zorgvuldig voorbereid en voldoen aan de daarvoor gestelde wettelijke eisen.

Ad 3: Met de revitalisering van het bedrijventerrein Dennenoord, de bedrijfsverplaatsingen en de nieuw aan te leggen natuurgronden wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd. Het bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor deze toekomstige invulling van het plangebied, daarbij krijg natuur een centrale plek op een daarvoor geschikte en gewenste locatie.

Ad 4: De huidige, legale bedrijfsactiviteiten van Verhaegh zijn op- en overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is tevens rekening gehouden met de verleende milieuvergunning (d.d. 2 oktober 2018).

Ad 5: Het bestemmingsplan voorziet planologisch in de ontsluiting van de bestaande en toekomstige bedrijvigheid van Verhaegh. Zoals reeds verwoord in de Nota Zienswijzen behorende bij de wegonttrekking blijft er op het terrein voldoende ruimte over om te manoeuvreren en te keren in de openbare ruimte.

Ad 6: Geen beantwoording nodig/mogelijk.

Ad 7: Het complete dossier behorende bij het (ontwerp)bestemmingsplan is openbaar raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl, <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> en/of <https://winterswijk.bestuurlijkeinformatie.nl/>.

Ad 8: Geen beantwoording nodig, ziet op het wegonttrekkingsbesluit.

Ad 9: Voor beantwoording wordt verwezen naar Ad 4. Voor het overige wordt verwezen naar de ruimtelijke besluitvorming de afgelopen jaren om tot revitalisatie van Dennenoord te komen, voorliggend bestemmingsplan vormt de juridisch-planologisch kader voor deze revitalisering. Op het tweede deel van de zienswijze is geen beantwoording mogelijk.

Ad 10: Deze zienswijze ziet niet op deze procedure, geen beantwoording mogelijk.

Ad 11: De gemeenteraad heeft op 26 januari 2023 besloten over de revitalisering van Dennenoord. Zoals verwoord in dit raadsvoorstel is de revitalisering en planvorming zoals deze nu voorligt het maximaal haalbare rekening houdend met alle belangen en eigendomsposities. De voorliggende bestemmingsplanprocedure sluit aan bij het genomen raadsbesluit uit januari 2023.

Ad 12: Geen beantwoording nodig/mogelijk.

Ad 13: Geen beantwoording nodig/mogelijk.

Ad 14: De feitelijke situatie is dat het bedrijf van Verhaegh rechtmatig op het bedrijventerrein aanwezig is. Zoals verwoord onder Ad 4 worden de bestaande en legale bedrijfsrechten overgenomen in het bestemmingsplan. De revitalisering van Dennenoord en het bijbehorende nieuwe bestemmingsplan respecteren de bedrijvigheid en houden rekening met deze bestaande bedrijfsactiviteiten. Van een belemmering is dan ook geen sprake.

Ad 15: Geen beantwoording nodig/mogelijk.

Ad 16: Het bestemmingsplan ziet op de juridisch-planologische regeling voor de toekomstige invulling op Dennenoord, niet op de staat van infrastructuur en/of riolering.

Ad 17: Dit aspect maakt geen onderdeel uit van deze procedure maar is bij ons bekend en wordt beoordeeld. Ten aanzien van het bestemmingsplan geen beantwoording mogelijk.

Ad 18: In het bestemmingsplan, inclusief alle bijbehorende onderzoeken en het landschapsplan, is onderbouwd waarom en hoe voldaan wordt aan het criterium 'een goede ruimtelijke ordening'. Het bestemmingsplan vormt de laatste juridisch-planologische stap van het ruimtelijke beleid voor de revitalisering van Dennenoord. Voor een volledige verantwoording van dit ruimtelijke beleid wordt verwezen naar het raadsvoorstel van 26 januari 2023.

Ad 19: Het is onduidelijk waarom indiener deze mening is toegedaan. Alle bestemmingen en bepalingen zijn terug te vinden in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de wettelijk gestelde eisen.

Ad 20: Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan de provincie voor vooroverleg. De reactie van de provincie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is er een Provinciale subsidie voor de revitalisering van Dennenoord waarin kader voor uitvoering zijn opgenomen. Dit besluit is een openbaar besluit en de kaders zijn ook openlijk gecommuniceerd in de besluitvorming van de gemeenteraad van 26 januari 2023.

Ad 21: Zoals eerder verwoord zijn alle relevante onderzoeksrapporten behorende bij het ontwerpbestemmingsplan openbaar raadpleegbaar. De gemeente beschikt niet over andere rapporten die relevant zijn voor de voorliggende bestemmingsplanprocedure.

Ad 22: Voor beantwoording wordt verwezen naar het raadsvoorstel van 26 januari 2023. In dit raadsvoorstel is uitvoering de chronologie beschreven over de gesprekken tussen de gemeente en Verhaegh. Het voorliggende bestemmingsplan respecteert de keuzes en belangen van alle partijen en voorziet in een passende juridisch-planologische regeling.

Ad 23: Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn een aantal niet voorkomende begrippen geschrapt.

Ad 24: Zoals reeds verwoord onder ad 4. en ad. 9 worden de bestaande en legale bedrijfsactiviteiten van Verhaegh overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat het bedrijf niet gezond verder kan exploiteren. Het is wel mogelijk dat de locatie op zich beperkend is voor de exploitatie door aanwezige woningen en de molenbiotoop die een hoogtebeperking geeft. Dit zijn beperkingen die echter ook in het huidige bestemmingsplan al van toepassing zijn.

Ad 25: De natuurbestemming wordt toegekend daar waar het landschapsplan voorziet in natuurontwikkeling. Een andere bestemming zou in strijd zijn met de SVBP en een goede ruimtelijke ordening.

Ad 26: Geen beantwoording nodig/mogelijk. Voor ligt nu de bestemmingsplanprocedure, andere geschillen, verzoeken en/of vragen richting de gemeente nu en uit het verleden doen inhoudelijk niet ter zake.

Ad 27: Als onderdeel van de bedrijfsvoering stalt Verhaegh te ontmantelen bussen op het terrein. Deze bussen worden maximaal 2 hoog opgestapeld. In artikel 3.1.1. van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat binnen de enkelbestemming 'Bedrijf' het volgende opgenomen: *'De hoogte van opslag ten behoeve van de bestemming bedraagt maximaal 4 m'*.

Met deze maximale opslaghoogte kan Verhaegh (begrijpelijk) niet uit de voeten. Het vast te stellen bestemmingsplan is hierop dan als volgt aangepast. Artikel 3.1.1. luidt nu: *'De hoogte van opslag ten behoeve van de bestemming bedraagt maximaal 7 m'*.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft op één punt aanleiding tot inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Zoals verwoord onder ad. 27 wordt de maximale hoogte ten behoeve van opslag verhoogd van 4 naar 7 meter. Voor het overige geeft de ingediende zienswijze géén aanleiding tot inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn, zoals aangegeven onder ad 23 enkele niet voorkomende begrippen verwijderd uit de begrippenlijst (artikel 1 bestemmingsplan).

4. Ambtshalve wijzigingen

Gebleken is dat het actuele gemeentelijke archeologiebeleid niet correct is overgenomen in de regels. De regels van de dubbelbestemmingen zijn hierop tekstueel aangepast. De verbeelding was wel correct en is dan ook niet aangepast. De wijzigingen heeft géén negatieve gevolgen voor belanghebbenden.