

Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Beltrum, Bedrijventerrein 2011

3 april 2012

Zienswijzennota

**Ontwerpbestemmingsplan
Beltrum, Bedrijventerrein 2011**

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

Ontwerpbestemmingsplan Beltrum, Bedrijventerrein 2011

Het Ontwerpbestemmingsplan Beltrum, Bedrijventerrein 2011, heeft van 1 februari 2012 tot en met 13 maart 2012 ter inzage gelegen.

De gemeente heeft gedurende de periode van terinzagelegging twee 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 het bedrijventerrein van Beltrum gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan Beltrum, Bedrijventerrein 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 het geldende oude bestemmingsplan voor het bedrijventerrein van Beltrum met de vrijstellingen en ontheffingen.

3. Vervolgprocedure

Het bestemmingsplan Beltrum, Bedrijventerrein 2011 wordt door de gemeenteraad vastgesteld in de raadsvergadering van 22 mei 2012.

4. Overzicht indieners zienswijze

Nr.	Naam	Adres	plaats
1	B.H.J. Hulzink	Klunt 15	7156 MV BELTRUM
2	J.H.G. Luttikholt	Klunt 11	7156 MV BELTRUM

5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

Indiener 1.

Samenvatting zienswijze

Indiener is van mening dat de mogelijkheid van een bedrijfswoning op het perceel Industrieweg 3 en de naastgelegen percelen in Beltrum ten onrechte is wegbestemd. Indiener heeft deze grond zakelijk gekocht en heeft er een bedrijfsopstal gebouwd. Hij heeft al die tijd concrete plannen gehad er een bedrijfswoning te bouwen. De gemeente heeft hier nooit aan mee willen werken. Indiener noemt dat dit besluit destijds tevergeefs bij de rechter is aangevochten. Indiener begrijpt niet dat op het voormalige ABCTA-terrein wel woningen mogen worden gebouwd. De grond wordt op die plek veel meer waard, terwijl de grond en de naastgelegen percelen van indiener hierdoor veel minder waard worden.

Beoordeling zienswijze

Uit een nadere analyse van de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied, wijziging nr. IX' (goedgekeurd op 22 september 1992) en 'Dienstwoningen op bedrijventerrein' (goedgekeurd op 11 juni 1998), volgt het volgende.

Per bedrijf mag, met uitzondering van bedrijven die deel uitmaken van of gevestigd zijn in een bedrijfsverzamelgebouw of liggen binnen de op de plankaart aangegeven stankcirkels, één dienstwoning worden gebouwd.

Wij hebben geconstateerd dat de bedrijfslocatie van indiener volledig binnen een op de plankaart/verbeelding opgenomen stankcirkel ligt. Gelet hierop zijn wij van mening dat er op basis van het geldende bestemmingsplan op het perceel van indiener geen mogelijkheid bestaat een dienstwoning te realiseren. Het nieuwe bestemmingsplan 'Beltrum, Bedrijventerrein 2011' verandert hier niets aan.

Dossieronderzoek voor deze locatie wees uit dat indiener op 3 juni 1996 een bouwvergunning heeft ontvangen voor het realiseren van een bedrijfshal (zonder woning). Wij hebben geen aanwijzingen gevonden dat er sprake was van een concreet plan voor het realiseren van een dienstwoning. Een dergelijke aanvraag past(e) overigens niet in het geldende bestemmingsplan. Zie hiervoor de bovenstaande alinea.

In 1998 hebben wij met indiener een juridisch geschil gehad over de eigendomspositie van een perceel op het bedrijventerrein, niet over een vergunningen-kwestie. De rechtbank Zutphen heeft de gemeente toen in het gelijk gesteld.

Voor zover er op dit bedrijventerrein nog wel mogelijkheden bestaan een of meerdere bedrijfswoningen te realiseren, is het duidelijk dat wij besloten hebben die mogelijkheden zo veel als mogelijk uit de bestemmingsplannen te verwijderen. De reden hiervan is het volgende.

Om volkshuisvestelijke redenen is het voor de gemeente nodig te snijden in de bouwcapaciteit voor woningen. In de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan Beltrum, Bedrijventerrein 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 het grondgebied van onze gemeente betekent dit dat wij het merendeel van de bouwmogelijkheden van nieuwe woningen en/of uitbreiding van het aantal woningen in de verschillende bestemmingsplannen 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.

Indiener verwijst ook naar de woningbouwplannen op het voormalige ABCTA-terrein in Beltrum.

Deze locatie kent een lange voorgeschiedenis. Drie bedrijven (Groot Zevert, landbouw-coöperatie For Farmers en Wolterink) moesten eerst verplaatsen/verhuizen, voordat woningbouwontwikkeling kan plaatsvinden. In 2011 is die fase afgerond. De gemeente heeft hiervoor een aanzienlijke financiële bijdrage geleverd. Aanvankelijk was het de bedoeling op de locatie 35 woningen te realiseren. Als gevolg van de demografische ontwikkelingen hebben wij voor de kern Beltrum besloten het woningaantal terug te brengen naar maximaal 23 woningen. Deze woningen zijn nodig voor de lokale woningbehoefte tot 2020. Dat blijkt ook uit de gemeentelijke Woonvisie 2007-2020 (vastgesteld op 15 april 2008) en de Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020 (vastgesteld op 25 januari 2011).

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

Indiener 2.

Samenvatting zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat in het bestemmingsplan Beltrum, Bedrijven-terrein 2011 de mogelijkheid verdwenen is om nieuwe bedrijfswoningen te bouwen. Hierdoor zal zijn industriegrond sterk in waarde verminderen en zal hij op zoek moeten naar woningbouwgrond elders. Ook kan zijn zoon, opvolger van het bedrijf, zijn toekomstige woningbouwplan niet realiseren.

Beoordeling zienswijze

Voor zover er op dit bedrijventerrein nog mogelijkheden bestaan een of meerdere bedrijfswoningen te realiseren, is het duidelijk dat de gemeente genoodzaakt is en daarom besloten heeft de woningbouw mogelijkheden zo veel als mogelijk uit de bestemmingsplannen te verwijderen. Voor de reden hiervan verwijzen wij korthedshalve naar onze beantwoording genoemd bij 'Indiener 1/beoordeling zienswijze/4^e alinea'.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

