Commissietoezegging

Raadsvoorstel ‘Vaststellen bestemmingsplan Bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase’

Gedaan in commissie	Commissie fysiek Datum: 27-10-2020

Agendapunt	6.1 Vaststellen bestemmingsplan Bedrijventerrein Ittervoort 4e Fase

Toezegging afkomstig van	Wethouder P. Verlinden

Portefeuillehouder	Wethouder P. Verlinden

Join raadsvragenboek	2020-170

Tekst toezegging	Wethouder Verlinden zegt de commissie toe: a. in reactie op de vraag van de heer R. Verheul: om de antwoorden te geven op de vragen die in de schriftelijke inspreektekst van mevrouw J. Schrivers staan; b. in reactie op de vraag van de heer M. Wagemans: om schriftelijk uiteen te zetten hoe het precies zit met planschadeclaims in relatie tot voorzienbaarheid van de uitbreiding; c. in reactie op de vraag van de heer M. Wagemans: dat hij bereid is om met de omwonenden in de komende maanden nogmaals in overleg te treden (voor zover dat gelet op de coronavirus beperkingen mogelijk of wenselijk is) maar dat zou dan moeten plaatsvinden terwijl de raadsagendering van het raadsvoorstel toch op 10nov20 blijft gehandhaafd.

Ambtelijk advies	Datum: 02-11-2020 Advies: De vragen/toezeggingen te beantwoorden als volgt: Ad a: Vragen inspreekreactie J. Schrivers *Relatie met het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Ittervoort’* In de inspreekreactie wordt aangegeven dat de gemeente omwonenden onjuist geïnformeerd heeft en dat moedwillig informatie is achtergehouden bij de besluitvorming in 2015 over de vaststelling van het conserverende bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Ittervoort’.

	Reactie: In het zienswijzenverslag, behorende bij het raadsbesluit van 8 september 2015 tot vaststelling van het genoemde bestemmingsplan, wordt gemotiveerd aangegeven: 1. De plangrenzen voor alle bestemmingsplannen voor de kernen en bedrijventerreinen zijn bepaald op basis van de begrenzingen van de geldende plannen, de kwaliteitscontouren en eigendomssituaties. Daarbij zijn op ruimtelijk-functionele gronden aanvullende keuzes gemaakt. **Binnen de plangrenzen voor de kernen en bedrijventerreinen zijn tevens de locaties opgenomen waar het de verwachting is dat hier in de toekomst een ontwikkeling zal plaatsvinden**. Dit geldt voor uitbreidingen van bedrijventerreinen of bijvoorbeeld voor woningbouwlocaties. Voor de daadwerkelijke *bestemming* van dergelijke ontwikkelgebieden is de keuze gemaakt om de geldende bestemming over te nemen indien de plannen nog niet concreet genoeg zijn (en niet alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd) en er ook nog geen planologische procedure voor gevoerd is. Daar waar de ontwikkeling wel al concreet genoeg is en er al een planologische procedure gevoerd is, zijn de ontwikkelingsmogelijkheden positief bestemd. **Op deze uniforme wijze zijn de plancontouren voor alle nieuwe bestemmingsplannen** voor de gemeente Leudal (16 voor de kernen, 6 voor de bedrijventerreinen en 1 voor het buitengebied) **bepaald**. Op deze wijze is ook de planbegrenzing van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort' tot stand gekomen. 2. ……dat er aan de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein Ittervoort **sprake is van een mogelijke toekomstige bedrijventerreinontwikkeling** en dat dit gebied "praktisch en thematisch gezien" beter zou kunnen worden meegenomen in een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein dan in bijvoorbeeld het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Overigens zou (onafhankelijk de keuze hierin) de inhoud van de toe te kennen bestemmingen gelijk zijn geweest. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort' is "conserverend van aard", hetgeen betekent dat voor wat betreft de toe te kennen bestemming uitsluitend wordt gekeken naar de thans bestaande situatie en de thans geldende planologisch-juridische rechten. Van enige uitbreiding van bedrijfsactiviteiten in het bedoelde gebied is dan ook **nog geen sprake**. Bepalend voor wat op een perceel binnen een bestemmingsplangebied is toegestaan, is de bestemming, niet de grens van een bestemmingsplan. Aangezien in dit bestemmingsplan binnen het bedoelde uitbreidingsgebied (planologisch) **nog geen bedrijfsactiviteiten** mogelijk worden gemaakt, is het ook prematuur om tegen mogelijk toekomstige bedrijfsactiviteiten bezwaar te maken in het kader van dit bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort'. Voor de latere eventuele nieuwe (bedrijfsmatige) ontwikkelingen, die niet passen binnen de kaders van dit bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort' is in ieder geval een afzonderlijke

	verantwoording en een juridisch-planologische procedure noodzakelijk. 3. Voor de mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein zal te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure (moeten) worden doorlopen, waarin zal moeten worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In elk geval zullen mogelijk toekomstige bedrijfsvestigingen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan naast landschappelijk ook ruimtelijk, architectonisch, milieu-, bouw-, en civieltechnisch verantwoord dienen te zijn. In het kader van dit bestemmingsplan is er dan ook geen sprake van innerlijke tegenstrijdigheid, aangezien een procedure voor een mogelijke uitbreiding pas zal worden doorlopen indien deze voldoende concreet, onderbouwd en verantwoord is. 4. De provincie is op de hoogte dat er **plannen zijn om medewerking te verlenen aan bedrijfsvestiging in het uitbreidingsgebied fase 4**. Deze instantie staat in principe positief tegen het aanmerken als maatwerkgebied. De gemeente zal echter moeten aantonen dat de geboden maatwerkoplossing op de relevante onderdelen kan worden verantwoord en dat daadwerkelijk aan de regels wordt voldaan. Bovendien kan de provincie, net zoals burgers die mogelijkheid hebben, een zienswijze indienen. In de inspreekreactie heeft Schrivers de volgende alinea opgenomen: '*Waarom wij hierop terugkomen: destijds hebben wij, meerdere bewoners, aan tafel met de heer Kanders, de heer Walraven en een jurist, heel duidelijk onze zorgen uitgesproken over de afpaling van de buitengrens van het bedrijventerrein. Het antwoord dat wij toen kregen was dat dit geen enkele juridische waarde had of effecten zou hebben, in onze ogen géén bedrijventerrein Ittervoort. In datzelfde artikel spreekt de heer Wagemans over een aanzienlijke verruiming met gevolgen voor bewoners. Inmiddels is het 2020 en is het bedrijventerrein wel degelijk tot aan die grenzen opgeschoven en liggen onze huizen direct naast een industrieterrein. Hoezo geen uitbreiding? Hoezo conserverend van aard?* *Toen waren wij nog goedgelovig dat wethouders, ambtenaren en juristen in dienst van de gemeente, ons burgers met een eerlijke open vraag, niet zouden voorliegen en dachten wij dat ook zij voor onze rechten zouden opkomen. Maar helaas prestigedrang en geldbelangen prevaleren en nog steeds!*' Uit het zienswijzenverslag blijkt dus duidelijk dat er toen plannen waren tot uitbreiding van het bedrijventerrein, maar dat het toen vastgestelde bestemmingsplan géén uitbreiding mogelijk maakte. De in het bedoelde gesprek genoemde mededeling van de gemeente dat de plangrens geen enkele juridische waarde had, is correct.

	Het feit dat de plangrens ten opzichte van het bestaande bedrijventerrein in noordelijke richting opschoof had geen enkele consequentie voor eventuele uitbreiding in noordelijke richting van het bedrijventerrein. De bestemming van de grond ten noorden van het bedrijventerrein was en bleef immers voornamelijk agrarisch. Wel is destijds in de aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan duidelijk aangegeven dat het toen de verwachting was dat er een toekomstige ontwikkeling zou plaatsvinden waarvoor nog een afzonderlijke procedure doorlopen zou moeten worden. Er is duidelijk aangegeven dat besluitvorming over een uitbreiding pas zou kunnen plaatsvinden in een aparte juridisch-planologische procedure daarover. Overigens is in de door de raad op 14 april 2010 vastgestelde structuurvisie Leudal ook al voorzien in uitbreiding van het bedrijventerrein in noordelijke richting, zij het met een andere begrenzing. *Planschade:* In de inspreekreactie wordt aangegeven dat bewoners geen planschade kunnen claimen – volgens antwoord in de zienswijze - omdat deze uitbreiding reeds in de structuurvisie van 2010 is vastgesteld. Dit staat niet op deze manier in de Nota zienswijzen die nu voorligt. Wél is daarin aangegeven dat er sprake is van voorzienbaarheid bij díe eigenaren die ná de vaststelling van de structuurvisie een woning hebben gekocht. Zij konden immers weten dat er toen al plannen waren voor uitbreiding van het bedrijventerrein. *In de inspreekreactie genoemde 'feiten':* 1. Ad 1: geheimhouding is opgelegd op het collegebesluit van 2 april 2019. De raadsleden zijn op de hoogte van het gehele besluit. Van belang is dat het college in dit besluit heeft ingestemd met het starten van de planontwikkelingsfase voor het gebied dat nu deel uitmaakt van het plangebied 4e fase. Dit is ook gecommuniceerd met de omwonenden. 2. Ad 2: De discussie over de VNG-richtlijnen en de mogelijkheid om gemotiveerd daarvan te kunnen afwijken zijn uitvoerig benoemd in eerdere gesprekken met omwonenden, in de toelichting bij het bestemmingsplan én in de Nota zienswijzen. Middels aanvullend akoestisch onderzoek én met realisering van mitigerende maatregelen, wordt voldaan aan de geluidnormen. 3. Ad 3: er wordt door de uitbreiding van het bedrijventerrein niet gewoond óp het bedrijventerrein en ook niet áán het bedrijventerrein, gelet op de brede groene inpassingszone tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Schillersstraat. Omwonenden worden wel degelijk beschermd door die inpassingszone, mitigerende maatregelen en maximale milieucategorie 3.2

	4. Ad 4: er bestaat geen aanleiding om te twijfelen aan de in opdracht van de gemeente uitgevoerde aanvullende onderzoeken. Géén van die onderzoeken is door een deskundigenrapport van/namens reclamanten weerlegd. Voor wat betreft het (Belgische) N2000-gebied Vijverbroek: in de Nota zienswijzen is aangegeven dat de rapportage inzake stikstofdepositie alsnog is uitgebreid met een nadere beschouwing van de Natura 2000-gebieden in België. Hieruit komen geen belemmeringen naar voren. 5. Ad 5: Voor wat betreft de kwaliteitsbijdrage: in de Nota Kwaliteit is bepaald dat een initiatiefnemer eerst zelf plannen aandraagt ter verbetering van de kwaliteit in de (directe) omgeving van het plan. Indien de initiatiefnemer geen mogelijkheden heeft om zelf de kwaliteitsverbetering te realiseren, kan hij ook zelf zorgen dat er elders compensatie plaatsvindt door afspraken te maken met derden. De kwaliteitsverbeterende maatregel wordt zoveel mogelijk op of zo dicht mogelijk bij de locatie van de initiatiefnemer ingevuld. Dit betekent in ieder geval binnen de gemeente Leudal of nabij de gemeentegrenzen van Leudal. Uit de praktijk blijkt dat het niet altijd mogelijk is dat de initiatiefnemer zelf een kwaliteitsverbetering kan realiseren. In deze gevallen moet een bijdrage aan het groenfonds van de gemeente Leudal worden gedaan. Met de wijze waarop in dit geval invulling wordt gegeven aan de vereiste aanvullende kwaliteitsverbetering, wordt voldaan aan de uitgangspunten daarvoor in de Nota Kwaliteit. 6. Ad 6: het welstandsvrij maken van het plangebied (conform de rest van het bedrijventerrein m.u.v. de zichtlocaties langs de Napoleonsweg) leidt níet tot willekeur. De motivering hierbij is dat het vast te stellen bestemmingsplan voldoende waarborgen biedt voor een goede kwaliteit van de bebouwing. 7. Ad 7: als er sprake is van aantoonbare waardevermindering kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. De genoemde overlast wordt voorkomen door de groene inpassingszone en de daarin beoogde mitigerende maatregelen. Wij zijn niet tégen de omwonenden, zoals in de inspreekreactie wordt gesteld, maar wij zijn wel voor een zorgvuldige afweging van álle belangen. In dit geval betreft dit het belang van de zorg voor voldoende werkgelegenheid en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven; het financieel-economische belang van de gemeente én de belangen van de omwonenden. Al deze belangen zijn meegewogen in de besluitvorming en hebben geresulteerd in het voorstel zoals het nu voorligt. 8. Ad 8: Wat er ook zij van de daar genoemde dossiers; die spelen geen enkele rol bij de behandeling van het onderhavige voorstel. Voor wat betreft de laatste twee alinea's in de inspreekreactie: op geen enkele wijze hebben wij omwonenden belachelijk gemaakt of omwonenden afgeserveerd. De omwonenden zijn meegenomen in het proces. Daarbij is natuurlijk het gemeentelijke standpunt ingebracht

	en middels de onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende rapportages van aanvullende onderzoeken, zijn alle onduidelijkheden weggenomen. Dat omwonenden het daarmee niet eens zijn is hun goed recht. Zij krijgen wel antwoorden, maar wij begrijpen dat zij liever andere antwoorden horen. Dat omwonenden verdere stappen zullen ondernemen is hun goed recht, net zo goed als dat de raad het recht heeft om bij afweging van **álle** belangen tóch tot het oordeel te komen dat uitbreiding van het bedrijventerrein wenselijk is. Ad b. uiteen te zetten hoe het precies zit met planschadeclaims in relatie tot voorzienbaarheid van de uitbreiding In artikel 6.1 van de Wro is bepaald dat Burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak (waaronder een bestemmingsplan), op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Zodra over planschade wordt gesproken, komt de vraag aan de orde of indieners zelf het risico hebben genomen dat er schade zal ontstaan. Daarbij kan sprake zijn van actieve en/of passieve risicoaanvaarding. Van *passieve risicoaanvaarding* is sprake indien een belanghebbende van de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden die hij volgens een bestemmingsplan heeft, geen gebruik maakt dan wel daartoe tijdig concrete pogingen doet, terwijl hij weet of kan weten dat er voornemens zijn die mogelijkheden te beperken. Bij passieve risicoaanvaarding draait het aldus om de vraag of de belanghebbende kan worden verweten riskant te hebben stilgezeten. Deze vorm van risico-aanvaarding is in dit geval niet aan de orde. Van *actieve risicoaanvaarding* is sprake indien een belanghebbende weet of behoort te weten dat een nieuw bestemmingsplan een voor hem nadelige verandering zou kunnen meebrengen en hij toch tot verwerving van een onroerende zaak overgaat. Bij actieve risicoaanvaarding draait het aldus om de vraag of de belanghebbende op de dag dat hij overeenstemming heeft bereikt over de koop van de onroerende zaak wist of had moeten weten dat de planologische situatie in voor hem of haar negatieve zin zou veranderen. In de jurisprudentie wordt daarbij uitgegaan van een koper die zich op de hoogte heeft gesteld van de van belang zijnde (gemeentelijke) ruimtelijke plannen en beleidsvoornemens, althans daarnaar heeft geïnformeerd bij de desbetreffende gemeente. Vervolgens is van belang wat een redelijk denkende en handelende koper met die informatie zou hebben gedaan.

	De eis van voorzienbaarheid – zowel voor wat betreft actieve als passieve risicoaanvaarding – is in de rechtspraak nader uitgewerkt. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in dit verband herhaaldelijk overwogen dat sprake moet zijn van een voldoende concreet en ter openbare kennis gebracht stuk waaruit een beleidsvoornemen tot een voor de belanghebbende nadelige wijziging van het planologisch regime kan worden afgeleid. Van dit laatste is in dit geval sprake met de vaststelling van de structuurvisie in 2010 en de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ittervoort' in 2015. In de nota zienswijzen is aangegeven dat bij tenminste één zienswijze sprake is van actieve risico-aanvaarding, aangezien de indiener van die zienswijze zijn woning sinds begin 2019 in bezit heeft. Op het moment van aankoop had die eigenaar kunnen weten dat er plannen bestonden voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Ad c: bereidheid tot nader overleg De toezegging om nader in overleg te treden met de omwonenden zal worden nagekomen. Dit is de Nota zienswijzen ook al aangegeven waar het gaat om de nadere uitwerking van de landschappelijke inpassing. Het voorstel is om dit nader overleg te laten plaatsvinden zo spoedig mogelijk na de besluitvorming van de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Omwonenden kunnen het besprokene dan desgewenst nog meenemen in de overweging om wel of niet in beroep te gaan tegen het raadsbesluit.

Besluit college of portefeuillehouder Naar raadsgriffie sturen per e-mail	Datum: 2 november 2020
	Besluit van (wie): wethouder P. Verlinden
	Advies: vragen en toezeggingen beantwoorden conform ambtelijk advies

Het onderstaande heeft betrekking op het formeel afgehandeld krijgen van een commissietoezegging

Voorstel commissiegriffier aan commissie	Commissie: Fysiek
	Datum vergadering: 1 december 2020
	Advies: De toezegging als afgehandeld beschouwen.

Besluit commissie	