

Onderwerp: Beslissing op bezwaar weigering verlenen medewerking aan het verzoek om bestemmingsplanherziening voor het perceel Tobbenhofsestraat 3 te Elst

Ons kenmerk: 10rv000045

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer: 9.

Elst, 4 mei 2010

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 15 december 2009 heeft u besloten het verzoek om een bestemmingsplanherziening voor het perceel aan de Tobbenhofsestraat 3 te Elst, ingediend door de heer mr. C. van Deutekom, van CMS Derks Star Busmann advocaten, namens Tillemann Holding B.V. en de heer J.G.P. Tillemann en mevrouw L.J. Tillemann-Lenssen, af te wijzen en daarmee geen medewerking te verlenen aan de bedrijfsverplaatsing van loonwerkbedrijf Tillemann naar de Tobbenhofsestraat 3.

Tegen dit besluit heeft mevrouw mr. J.A. Spee van CMS Derks Star Busmann advocaten, namens Tillemann Holding B.V., Loonbedrijf Tillemann B.V. en de heer J.G.P. Tillemann en mevrouw L.J. Tillemann-Lenssen, bezwaar gemaakt op 29 januari 2010.

Het bezwaarschrift is voorgelegd aan Kamer II (Ruimtelijke en Overige Zaken) van de commissie van advies voor de bezwaarschriften (hierna: de commissie). Op 11 maart 2010 heeft een hoorzitting plaatsgevonden. Tijdens deze hoorzitting hebben bezwaarden, bijgestaan door mr. C. van Deutekom en mr. J. Spee, van de mogelijkheid gebruik gemaakt om het bezwaarschrift mondeling toe te lichten.

De commissie heeft op 29 maart 2010 (verzonden 31 maart 2010) advies uitgebracht. De commissie adviseert u om de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Er is geen reden om van dit advies af te wijken. Daarom stellen wij u voor dit advies over te nemen.

2. Waarom naar de raad

De raad is bevoegd om besluiten te nemen over bezwaren tegen de besluiten die zij heeft genomen over verzoeken om herziening van het bestemmingsplan.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het doel van dit voorstel is het nemen van een besluit op het ingediende bezwaarschrift van mevrouw mr. J.A. Spee van CMS Derks Star Busmann advocaten, namens Tillemann Holding B.V., Loonbedrijf Tillemann B.V. en de heer J.G.P. Tillemann en mevrouw L.J. Tillemann-Lenssen van 29 januari 2010.



4. Argumenten en alternatieven

Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is mede ingediend namens loonbedrijf Tillemann B.V. Volgens vaste jurisprudentie kan alleen de aanvrager als belanghebbende worden aangemerkt. Nu loonbedrijf Tillemann B.V. geen indiener van het verzoek was, is zijn belang niet rechtstreeks betrokken bij het weigeringsbesluit. Het loonbedrijf is daarmee niet als belanghebbende aan te merken als bedoeld in artikel 1:2, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb). Voor zover het bezwaarschrift is ingediend namens loonbedrijf Tillemann B.V., dient dit bezwaarschrift niet-ontvankelijk verklaard te worden. Voor het overige is het bezwaarschrift tijdig ingediend en voldoet ook aan de andere eisen die de Awb daaraan stelt. Het bezwaarschrift, voor zover ingediend namens Tillemann Holding B.V. en de heer J.G.P. Tillemann en mevrouw L.J. Tillemann-Lenssen, is dan ook ontvankelijk.

Bezwaren

Mevrouw mr. J.A. Spee van CMS Derks Star Busmann advocaten, namens Tillemann Holding B.V., Loonbedrijf Tillemann B.V. en de heer J.G.P. Tillemann en mevrouw L.J. Tillemann-Lenssen (hierna: bezwaarden), is volgens het bezwaarschrift van 29 januari 2010 het volgende van mening:

- a) Het verzoek past wel binnen het provinciaal waardevol landschap omdat er reeds meerdere loonwerkbedrijven zijn gevestigd in hetzelfde waardevol landschap.
- b) In de afweging van het college en raad is niet meegenomen dat de locatie binnen het Rood Raamwerk ((inter)nationaal stedelijk netwerk KAN) is gelegen en dat het initiatief bijdraagt aan de verdere ontwikkeling van het KAN aangezien één van de aandachtspunten binnen het Rood Raamwerk 'voldoende ruimte voor bedrijvigheid' is.
- c) De verplaatsing van het loonwerkbedrijf zorgt niet voor een verslechtering van de situatie aan de Tobbenhofsestraat. Bezwaarden geven aan dat er juist sprake is van een verbetering, zeker als ook de bestaande planologische mogelijkheden worden meegenomen in de vergelijking, maar ook als naar de milieubelasting wordt gekeken op basis van VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering'.
- d) De conclusies die de gemeenteraad verbindt aan de locatiestudie zijn onjuist. Bezwaarden zijn van mening dat juist de locatie Tobbenhofsestraat op meerdere zeer cruciale punten het beste scoort.
- e) Bezwaarden trekken de beschikbaarheid en verwerfbaarheid van de alternatieve locaties in twijfel.
- f) Bezwaarden zijn van mening dat er wel een noodzaak bestaat voor verplaatsing. Om het bedrijf levensvatbaar te houden is uitbreiding noodzakelijk. Uitbreiding is echter vanwege het Rijksbeleid (Rijksbufferzones) niet mogelijk.
- g) Bezwaarden benadrukken dat door het college (namens de gemeente Overbetuwe) meerdere malen is aangegeven dat het de expliciete wens van de gemeente is om het loonwerkbedrijf uit het park Lingezen te verplaatsen.

Naast bovenstaande argumenten geven bezwaarden aan dat er een aantal belangrijke argumenten zijn vóór de verplaatsing naar de Tobbenhofsestraat 3:

- h) Het loonwerkbedrijf is een aan de agrarische sector aanverwant bedrijf en voert voor 50% agrarische werkzaamheden uit. Vestiging in het buitengebied is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de beste locatie.
- i) Er is sprake van de verplaatsing van een loonwerkbedrijf uit de Rijksbufferzone park Lingezen. Van belang is dat er geen loonwerkbedrijf wordt toegevoegd aan het buitengebied.



- j) Tot slot geven bezwaarden aan dat door het college en de raad is aangegeven dat het onzeker is of de locatie Tobbenhofsestraat toereikend is voor een transportbedrijf van enige omvang (conform huidige bestemming). Bezwaarden stellen zich dan ook op het standpunt dat het feit dat verwezenlijking van de huidige bestemming niet langer als meest doelmatige gebruik kan worden gezien, met zich meebrengt dat er de noodzaak voor de gemeenteraad is ontstaan om ander gebruik op deze locatie mogelijk te maken.

Advies commissie van advies voor de bezwaarschriften

Op 11 maart 2010 zijn bezwaarden, bijgestaan door mr. C. van Deutekom en mr. J. Spee, door de commissie van advies voor de bezwaarschriften (de commissie) gehoord. De commissie heeft op 29 maart 2010 (verstuurd 31 maart 2010) het volgende advies uitgebracht over de bezwaren:

Ad a.

Binnen het “waardevol landschap” zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. De commissie kan zich met het standpunt van de raad verenigen dat, gelet op de toename van de oppervlakte aan bedrijfsbestemming en –bebouwing, inwilliging van het verzoek tot aantasting van de kernkwaliteiten zou leiden. Dat er al meerdere loonwerkbedrijven in de omgeving zijn gevestigd, wil niet zeggen dat het gebied geen ruimtelijke kwaliteit meer heeft. Integendeel, juist ondanks de aanwezigheid van loonwerkbedrijven kwalificeert de provincie het gebied als “waardevol landschap”. Elke ruimtelijke ontwikkeling vereist daarom een zorgvuldige afweging.

Ad b.

Zoals bezwaarden opmerken maakt de locatie ook deel uit van het Rood raamwerk. Volgens het streekplan is het raamwerk bedoeld voor de ontwikkeling van sterke, aantrekkelijk en goed bereikbare stedelijke netwerken. Het streekplan geeft verder aan dat het Rood raamwerk mede gericht is op de aanwezigheid van voldoende recreatie en groen in en rondom de steden. Een ligging in een dergelijke zone houdt dus niet in dat bedrijven zich op willekeurige plaatsen binnen het raamwerk kunnen vestigen. Door een zwaarwegende betekenis toe te kennen aan de aanduiding “waardevol landschap” draagt de raad volgens de commissie bij aan de instandhouding van groene gebieden en handelt ze in overeenstemming met het streekplan. Dat het bedrijf afkomstig is uit een rijksbufferzone/EHS-verbindingszone maakt deze beoordeling niet anders.

Ad c.

In de nieuwe planologische planologische situatie zal het gehele perceel (12.000m²) een bedrijfsbestemming krijgen en zal 3.500m² aan bebouwing aanwezig zijn. Daar staat tegenover dat het voorheen gevestigde expeditiebedrijf een categorie 3.2 bedrijf is en het loonwerkbedrijf een categorie 3.1 bedrijf is.

Omdat de omvang van de bedrijfsbestemming toeneemt met 7.800 à 8.500m² en de bebouwing met circa 1.400 à 1.800m² zou een aanmerkelijke uitbreiding van bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden, zoals een toename van het aantal werknemers en bedrijfsmaterieel. Dit zal tot gevolg hebben dat omwonenden meer hinder zullen ondervinden, bijvoorbeeld van het aan- en afrijden van allerlei voertuigen. Het feit dat het loonwerkbedrijf op zich zelf in een iets lichtere milieucategorie valt brengt, naar het oordeel van de commissie, onvoldoende positieve effecten met zich mee om de negatieve gevolgen van de uitbreiding van de bedrijfsbestemming en -bebouwing te compenseren. Er kan dan volgens de commissie niet gesproken worden van een verbetering van de milieubelasting.



Ad d.

De locatiestudie laat zien dat binnen de gemeentegrenzen 5 locaties zijn die beter scoren dan het perceel van bezwaarden. Van deze 5 locaties zijn er 2 (waarvan 1 eigendom van de gemeente) die kansrijk zijn voor de vestiging van een loonwerkbedrijf. In deze studie behalen deze 2 locaties 7 plussen, tegenover 3 plussen voor de huidige en beoogde locaties van het bedrijf van bezwaarden. Dit is volgens de commissie een significant verschil. De toevoeging van het criterium 'milieubelasting' of een andere waardering van de eigendomssituatie, zoals bezwaarden opperen, zou deze conclusie niet wezenlijk anders maken. Daarbij tekent de commissie aan dat niet is gebleken dat met de komst van het loonwerkbedrijf de milieubelasting voor het perceel Tobbenhofsestraat 3 en omgeving verbeterd.

Ad e.

Aangezien de bezwaarden de alternatieve locaties hebben afgewezen is de gemeenteraad volgens de commissie niet gehouden aan het uitvoeren van een financiële haalbaarheidstoets om de beschikbaarheid en verwervbaarheid aan te tonen.

Ad f.

Volgens bezwaarden is uitbreiding van het bedrijf benodigd om het bedrijf levensvatbaar te houden. Binnen het bestaande beleid kunnen bedrijven binnen de Rijksbufferzone hun bedrijfsactiviteiten voortzetten. Uitbreiding is binnen het beleid echter niet mogelijk. De commissie kan zich voorstellen dat voor bezwaarden een noodzaak tot verplaatsing bestaat. Het gaat hier echter om een bedrijfseconomische noodzaak en niet om een beleidsmatige noodzaak. De commissie is hierom van mening dat de raad aan dit argument geen doorslaggevende betekenis hoeft toe te kennen.

Ad g.

Volgens artikel 3.1 Wro is de raad het bevoegde bestuursorgaan voor de vaststelling van bestemmingsplanherzieningen. Uit de door de raad en bezwaarden ter beschikking gestelde stukken heeft de commissie niet kunnen opmaken dat de gemeenteraad ooit toezeggingen richting bezwaarden heeft gedaan. Verder heeft het college tijdens de voorbereidingsprocedure veelvuldig bezwaarden er op gewezen dat de raad het bevoegde orgaan is. Aan voor bezwaarden gunstig gezinde collegebesluiten konden bezwaarden daarom niet het vertrouwen onttelen dat de gemeenteraad deze besluiten zonder meer zou volgen.

Ad h.

De commissie is van mening dat de locatiestudie aantoont dat de raad niet per definitie tegen de vestiging van een loonwerkbedrijf in het buitengebied is. Echter, niet elke locatie in het buitengebied loont zich voor zo'n bedrijf.

Ad i.

Zie reactie van de commissie bij Ad b.

Ad j.

De commissie erkent dat in het bestreden besluit wordt gesteld dat het onzeker is of de huidige locatie toereikend is voor een transportbedrijf van enige omvang. Anders dan bezwaarden hieruit afleiden, kan volgens de commissie hier niet uit opgemaakt worden dat een verwezenlijking van de huidige bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is. Daarnaast is het zo dat niet elke functieverandering op dit perceel wenselijk is, laat staan dat een functieverandering ook nog eens gepaard gaat met uitbreiding van de bedrijfsbestemming en bebouwingsoppervlakte.



Advies

De commissie adviseert u de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Conclusie

Er is geen reden om van het advies van de commissie af te wijken. Daarom stellen wij u voor dit advies over te nemen.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Een besluit nemen over het onderhavige bezwaarschrift. Evaluatie van dit besluit is niet nodig.

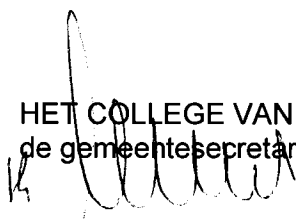
6. Communicatie

Mevrouw mr. J.A. Spee van CMS Derks Star Busmann advocaten wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van het besluit. Tegen dit besluit kan beroep worden ingesteld.

7. Kosten, baten en dekking

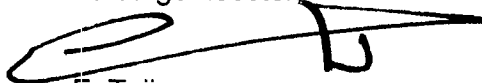
N.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,



Th.M.M. Hoex.

de burgemeester



E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Raadsvoorstel en –besluit van de vergadering van 15 december 2009;
2. Bezwaarschrift van Mevrouw mr. J.A. Spee van CMS Derks Star Busmann advocaten, namens Tilleman Holding B.V., Loonbedrijf Tilleman B.V. en de heer J.G.P. Tilleman en mevrouw L.J. Tilleman-Lenssen d.d. 29 januari 2010, op raadsbesluit;
3. Verweerschrift gemeente Overbetuwe (registratienummer 10int00236);
4. Advies van kamer II (Ruimtelijke en Overige Zaken) van de commissie van advies van de bezwaarschriften van 29 maart 2010;

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: P.C.M. Gerards, tel.: (0481) 362300,
email: p.gerards@overbetuwe.nl

