

# **REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN**

## **Buitengebied, grensovergang Rammelbeek**

Behorende bij raadsbesluit dd. 30 oktober 2018

| Inhoudsopgave  | pagina |
|--|--------|
| 1. <b><u>Inleiding</u></b>                           | 2      |
| 2. <b><u>Behandeling zienswijzen</u></b>             | 3      |
| 2.1 Reclamant 1                                      |        |
| 3. <b><u>wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u></b> | 6      |

## 1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, grensovergang Rammelbeek' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 26 mei 2016 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 27 mei 2016 ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied, grensovergang Rammelbeek" voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het bestemmingsplan biedt (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden, waarbij de bestaande bebouwing het uitgangspunt is. Binnen de bestaande bebouwing wordt voor percelen wel de bestemming gewijzigd ten behoeve van kleinschalige detailhandel en lichte vormen van horeca, zodat het hergebruik van de leegstaande voormalige grenskantoren mogelijk is.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn vijf reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om zienswijzen in te dienen. Naar daarvan zijn met vier van de vijf reclamanten gesprekken gevoerd, die geleid hebben tot het intrekken van de zienswijze. Eén zienswijze blijft overeind en wordt in hoofdstuk drie samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elk onderdeel van de zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of dit onderdeel van de zienswijze al dan niet wordt overgenomen. In hoofdstuk 3 worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

## **2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN**

### **1.1 Reclamant 1**

Datum Brief: 8 Juli 2016

Datum ontvangst: 11 juli 2016

Documentnummer zienswijze: I16.054544

#### **Hoofdlijn van de zienswijze**

De zienswijze van reclamant 1 richt zich hoofdzakelijk op verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de panden Nordhornsestraat 234a/236. Reclamant maakt zich daarbij in het bijzonder zorgen over zijn woon- en leefklimaat. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 4 ingegaan.

#### **1 Leegstand panden Nordhornsestraat 234/236a**

Reclamant schrijft dat deze hier al 10 jaar woonachtig is in het plangebied, maar dat de panden Nordhornsestraat 234a/236 in deze periode nog nooit leeg hebben gestaan. Reclamant komt vervolgens met een opsomming van bedrijven die in de loop der jaren in de betreffende panden hebben gezeten. Reclamant geeft aan dat de conclusie dat de panden leeg hebben gestaan daarmee onjuist is.

##### *Gemeentelijk standpunt*

Op basis van foto's uit Globespotter (2009/2013) lijken er enige tijd een galerie en een outletshop in het pand aan de Nordhornsestraat 236 te hebben gezeten. Het gaat echter wel om voormalige grenskantoren welke al geruime tijd niet meer als kantoor in gebruik zijn. Het is ook niet aannemelijk dat de gebouwen in de toekomst weer als grenskantoor weer in gebruik zullen worden genomen. De conclusie blijft dan ook dat hergebruik van het voormalige kantoorpand wenselijk is om zodoende leegstand en verval van de bebouwing tegen te gaan.

##### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2 Monumenten**

Reclamant schrijft dat de eigenaar van het perceel Nordhornsestraat 234a/236 diverse overtredingen heeft gemaakt door het monumentale pand illegaal te veranderen. Reclamant vindt het doodzonde wat er met het monument is gebeurd. Reclamant geeft aan reeds foto's van illegale verbouwingen te hebben overhandigd aan de afdeling handhaving.

##### *Gemeentelijk standpunt*

Het pand aan de Nordhornsestraat 236 is een gemeentelijk monument. De gemeentelijke erfgoedverordening bevat al regels ter bescherming van gemeentelijke monumenten, zodat er vanuit het bestemmingsplan geen aanvullende regels (specifieke bestemming monumenten) ter bescherming van het pand opgenomen hoeven te worden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt enkel het hergebruik van dit pand mogelijk

gemaakt, nu het pand niet langer gebruikt wordt als grenskantoor. Met het plan wordt de monumentale status van het pand niet geschaad.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3 Veiligheid**

Sinds de komst van de cafetaria is de veiligheidssituatie ter plaatse totaal veranderd. Dit komt door auto's op het fietspad, en de aanwezigheid van obstakels als reclame, bankjes en stoelen op het voetpad. Daarmee worden gebruikers van het voetpad belemmerd. Reclamant verwijst daarbij ook naar het terras waarvan de maximale oppervlakte dagelijks wordt overschreden.

#### *Gemeentelijk standpunt*

In het algemeen geldt dat wegverkeersgebruikers zich dienen te houden aan de verkeersregels. Deze regels worden echter niet bepaald in het bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **4 Parkeren**

Sinds de komst van de cafetaria worden auto's, fietsen, brommers, scooters en motoren op de oprit of parkeerplaats van reclamant geplaatst. Hierdoor kan reclamant zijn huis niet in of uit. Dit komt mede omdat de parkeerplaatsen ten behoeve van de cafetaria nog niet zijn gerealiseerd. Tot op heden heeft niemand (gemeente, provincie, politie) reclamant kunnen helpen deze problemen te verhelpen.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Er is een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor het mogelijk maken van detailhandel en horeca op het perceel Nordhornsestraat 234a en 236 in Denekamp. Naar aanleiding van het bezwaar tegen die vergunning is door de eigenaar een parkeerplan aangeleverd, waarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de gemeentelijke beleidsnotitie "Bouwen en parkeren". Uit een foto (Globespotter, 2 december 2016) blijkt dat er een parkeerbord is geplaatst met daaronder de tekst 'uitsluitend bezoekers winkels'. Daarmee zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor de bezoekers van de panden aan de Nordhornsestraat 234a en 236.

Ook hier geldt in het algemeen dat wegverkeersgebruikers zich dienen te houden aan de verkeersregels. Deze regels worden echter niet bepaald in het bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **5 Afzuiginstallatie**

De stank en lawaai van een afzuiginstallatie van de cafetaria is voor reclamant ondraaglijk. Reclamant kan niet meer achter thuis zitten.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor een cafetaria milieu-categorie 1. Voor de locatie waar reclamant woont wordt uitgegaan van het omgevings-type 'gemengd gebied' door de ligging aan een provinciale weg en een mix van functies in de directe omgeving. Voor een cafetaria in het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt uitgegaan van een richtafstand van 0 meter.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **6 Woongenot**

Door deze verandering is het woongenot van reclamant totaal veranderd. Mensen loeren naar binnen als ze naar de cafetaria lopen, er is parkeeroverlast en geurhinder.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Reclamant woont langs de provinciale weg tussen Nordhorn en Denekamp, met daarlangs ook een fietspad en gedeeltelijk een voetpad. Het gaat bovendien om een (voormalige) grensovergang waar van oudsher al een mix van verschillende functies (tankstation, parkeren, winkels, horeca, kantoren en wonen) aanwezig is. Voorliggend bestemmingsplan leidt niet tot een onevenredig grote aantasting van het woongenot van reclamant.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **7 Nordhornsestraat 234a**

Reclamant schrijft dat bovenstaande nog enkel om het pand aan de Nordhornsestraat 236 ging welke al in gebruik is en nog niet over het pand op nummer 234 welke direct aan de woning van reclamant grenst. Wijziging van de bestemming van dat pand is rampzalig voor reclamant, omdat deze aan de oprit en parkeerplaats van reclamant grenzen.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Reclamant woont niet in een rustige woonwijk, maar binnen een (voormalige) grensovergang op slechts 3 meter van de provinciale weg. Zoals reeds bij de eerdere punten is geconstateerd leidt wijziging van de voormalige grenskantoren ten behoeve van detailhandel en lichte vormen van horeca niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor reclamant.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN**

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is in de raadscommissievergadering van 6 december 2017 verzocht om in samenspraak met de ondernemers uit het plangebied tot een gezamenlijk gedragen bestemmingsplan te komen.

Naar aanleiding van deze samenspraak worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

#### **Toelichting**

In hoofdstuk 1 is in paragraaf 1.1. de inleiding enigszins aangepast, naar aanleiding van ontwikkelwensen van de ondernemers in het plangebied

In hoofdstuk 2, is in paragraaf 2.3 de toekomstige situatie aangepast, eveneens n.a.v. de bovengenoemde ontwikkelwensen.

In hoofdstuk 3 zijn paragraaf 3.2.3. en 3.2.4 aangepast naar aanleiding van nieuw provinciaal beleid. Daarnaast is het gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3. aangepast en toegespitst op de ontwikkelwensen van de ondernemers.

#### **Regels**

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht.

- Artikel 4.3 (specifieke gebruiksregels bij bestemming 'Gemengd') wordt onder b 'het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van woondoeleinden' aangevuld met: anders dan bedoeld in artikel 4.1 onder b jo. artikel 4.2.1 onder c.
- Artikel 4.4, de wijzigingsbevoegdheid die 25 % aan uitbreiding van de bebouwing mogelijk maakt, wordt geschrapt.
- Bijlage 1 van de regels: de bovengenoemde uitbreidingsmogelijkheid van 25% wordt in bijlage 1, kolom 5, van de regels bij recht, mogelijk gemaakt. In artikel 4.2.1 onder c wordt de verwijzing dan ook naar kolom 5 opgenomen.
- Bij perceel Nordhorsestraat 231 wordt onder de bestemming 'Verkeer' opgenomen dat een overkapping t.b.v. winkelwagens en vlaggenmasten zijn toegestaan. Hiertoe worden de artikelen 6.2.1 en 6.2.2 gewijzigd.
  - In artikel 6.2.1 wordt opgenomen dat ter plaatse van de 'specifieke bouw-aanduiding – overkapping winkelwagens en vlaggenmasten toegestaan' een overkapping van ten hoogste 4 meter is toegestaan.
  - In artikel 6.2.2 wordt opgenomen dat vlaggenmasten tot een hoogte van maximaal 10 meter zijn toegelaten.

#### **Verbeelding**

Op de verbeelding worden de volgende wijzigingen aangebracht.

- De functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – supermarkt' wordt doorgetrokken tot de achterste perceelgrens.
- Aan de parkeerplaatsen ter plaatse van de Nordhorsestraat 234-236 en Nordhorsestraat ong. (kadastrale gemeente Denekamp, sectie N, perceelsnummer 701), zal de bestemming 'Verkeer' worden toegekend.
- Bij perceel Nordhorsestraat 231 wordt onder de bestemming 'Verkeer' door middel van de 'specifieke bouw-aanduiding – overkapping winkelwagens en vlaggenmasten

toegestaan' opgenomen dat vlaggenmasten en een overkapping t.b.v. winkelwagens zijn toegestaan.

- Binnen perceel Nordhorsestraat 231 wordt binnen de bestemming gemengd de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – restaurant' uitgebreid zodat de invulling voor beide functies flexibel blijft;
- Op de percelen Nordhorsestraat 228, 231, 236 en ten noorden van 241 wordt de bestemming 'Gemengd' uitgebreid, t.b.v. flexibiliteit in uitbreidingsmogelijkheden.

---

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland  
dd. 30 oktober 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan  
"Buitengebied, grensovergang Rammelbeek"***