

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED, DORPERMEIENWEG 8 TE DENEKAMP.**

Behorende bij raadsbesluit dd.

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	5
2.1 Reclamant 1	5
3. <u>wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u>	20

1. INLEIDING

Het plan

Het plangebied betreft een perceel aan de Dorpermeienweg 8 te Denekamp. In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is het perceel voorzien van de bestemming 'wonen' en 'agrarisch - 1'.

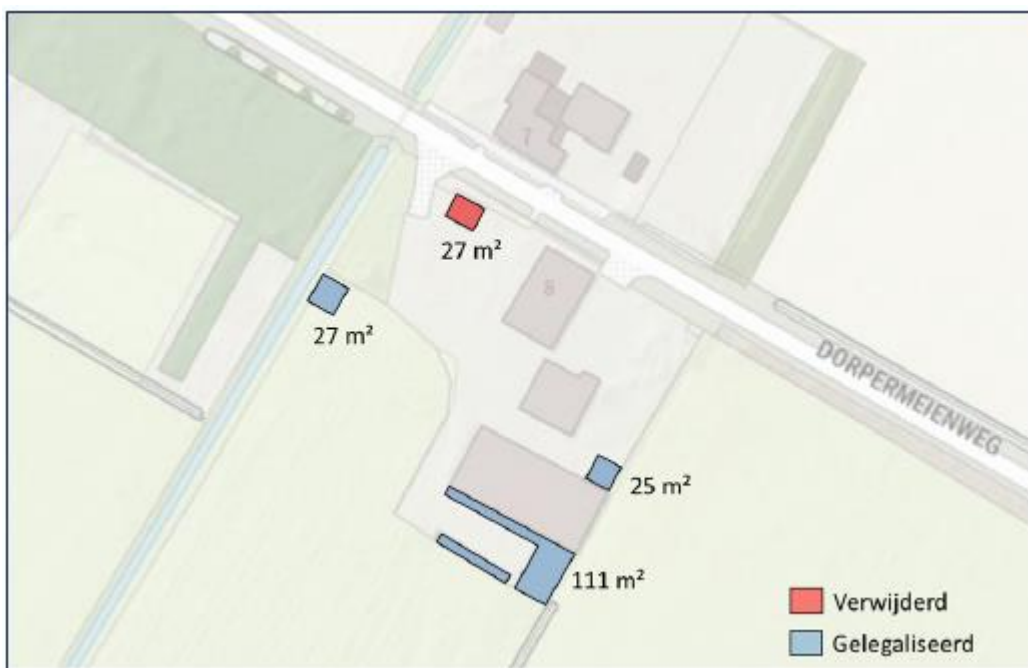


Initiatiefnemer wenst een wijziging van voornoemd bestemmingsplan, zodat het reeds aanwezige aannemersbedrijf kan worden voorzien van een positieve bestemming.

Gelet op het VAB+ beleid wenst de gemeente mee te werken aan deze functiewijziging naar 'bedrijf - voormalig agrarisch'. De functiewijziging bedraagt 2698 m². Het aannemersbedrijf bewerkt materialen en heeft daarnaast opslag. Deze zijn alleen toegelaten ter plaatse van aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' en 'opslag'. De oppervlakte van deze aanduidingen bedragen 183 m² respectievelijk 379 m². Ondanks dat de functiewijziging ziet op het gehele bestemmingsvlak, bedraagt de totale oppervlakte voor bewerking van materialen en opslag 562 m².

Voorts is het op basis van het Schuur voor schuur beleid mogelijk om extra oppervlakte aan bijgebouwen op een perceel toe te laten. Initiatiefnemer maakt hiervan gebruik, zodat in totaal 225 m² aan bijgebouwen extra kan worden gerealiseerd. Hiervan wordt 163 m² ingezet voor de legalisatie van enkele bijgebouwen. Deze bebouwing is in onderstaand figuur voorzien van een blauwe arcering. De overige 62 m² wordt ingezet voor de bouw van extra bijgebouwen ten behoeve van de opslag van het aannemersbedrijf en is reeds meegenomen in de hiervoor benoemde oppervlakte van de functieaanduiding 'opslag'. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de bebouwing die is voorzien van een rode arcering planologisch niet was toegelaten in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en niet positief wordt bestemd middels onderhavig plan en derhalve moet worden verwijderd.

Voorts is van belang dat middels het VAB+ beleid het mogelijk is om de middels het Schuur voor schuur beleid mogelijk gemaakte bebouwing te gebruiken voor bedrijvigheid gebonden aan het buitengebied, zoals de opslag van goederen ten behoeve van een aannemersbedrijf.



Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan

Hierna wordt de binnengekomen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpenmeinenweg 8 te Denekamp.' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 3 december 2020 in de Staatscourant en in het gemeenteblad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 december 2020 het ontwerp-bestemmingsplan 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.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is één zienswijze ontvangen. In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijze samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Ten slotte wordt elke onderdeel van deze zienswijze afgesloten met een conclusie.

Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen, waaronder ook de belangen van het naastgelegen hotel, zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten.

De zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Naast het wijzigen van de plantoelichting hebben zich ook wijzigingen voorgedaan in de planregels en de plankaart.

Laatst genoemde wijzigingen zien o.a. op vastleggen van de locatie van het aannemersbedrijf en de locatie waar opslag in de bebouwing mag plaatsvinden.

Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingsplan samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan, op een rij gezet.

2. **BEHANDELING ZIENSWIJZEN**

2.1 **Reclamant 1**

Datum brief: 17 december 2020

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 1 kan zich niet verenigen met het ontwerp-bestemmingsplan 'Dorpermeienweg 8' dan aan de overzijde van zijn woning voorziet in het wijzigen van de woonbestemming in een bedrijfsbestemming voor een aannemersbedrijf. De zienswijze is zowel gericht tegen de toekenning van de bedrijfsbestemming (inclusief de vergroting van het bestemmingsvlak) alsook tegen de planregels.

Hierna wordt de zienswijze weergegeven en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

1 Het plan is strijdig met artikel 2.1.6 van de omgevingsverordening

Met het ontwerp-bestemmingsplan wordt 225 m² extra aan bebouwing én de vestiging van een aannemersbedrijf mogelijk gemaakt op een perceel met een woonbestemming. Op een dergelijke functiewijziging is artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de provinciale Omgevingsverordening van toepassing. In dat artikel is bepaald dat "het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden aantoonbaar in voldoende mate moet worden gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving."

Voor wat betreft de noodzakelijke kwaliteitscompensatie aan de Dorpermeienweg 8 wordt gebruik gemaakt van het gemeentelijk Schuur voor schuur-beleid. De kwaliteitscompensatie wordt echter gerealiseerd aan de Geesterseveldweg 5 in Geesteren, gemeente Tubbergen. Daar wordt de kwaliteitscompensatie gerealiseerd door twee varkensschuren te slopen. Die sloop zal aan de Geesterseveldweg waarschijnlijk ruimtelijke kwaliteitswinst opleveren. Maar de Geesterseveldweg 5 ligt op circa 27 kilometer afstand van de Dorpermeienweg 8. Hemelsbreed nog altijd circa 21 kilometer. Daarmee is er geen enkele samenhang met de "omgeving" van de Dorpermeienweg 8. En juist in de "omgeving" van de Dorpermeienweg zou de kwaliteitscompensatie moeten plaatsvinden aldus het bepaalde in artikel 2.1.6. Bij de Dorpermeienweg 8 worden slechts wat extra heesters aangeplant en een paar houten hekken geplaatst op het bedrijfsterrein zelf. Ruim onvoldoende om de negatieve impact van de extra bebouwing en de vestiging van een aannemersbedrijf in de "omgeving" te compenseren.

Bovendien is uit de plandocumenten niet gebleken welke sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen aanleiding waren om het aannemersbedrijf juist hier vestigingsmogelijkheden te bieden en niet op een industrieterrein.

Gemeentelijk standpunt

In artikel 2.1.6, eerste lid, van de provinciale verordening is het volgende bepaald:

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Sociaal-economische redenen en VAB+ beleid

Zoals volgt uit de paragraaf 3.3.3 van de plantoelichting is hier een sociaal-economische reden voor. Het VAB+ beleid heeft o.a. een sociaal economisch hoofddoel. Het beleid moet bijdragen aan het realiseren van nieuwe economische dragers en ruimte bieden voor een verbreding van bestaande economische dragers. Een belangrijke economische drager in het landelijk gebied is landbouw, recreatie, natuur. Daarnaast dient het VAB beleid ter voorkoming van verval en verkrotting van agrarische bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied. Het nieuwe VAB+ beleid beperkt

zich dus niet alleen tot vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen. Ook andere vrijgekomen bedrijfsgebouwen kunnen aanspraak doen op de nieuwe regeling. Gelet hierop wordt het beleid VAB+ beleid genoemd.

Voort is van belang dat het in het Schuur-voor-schuur beleid is aangegeven dat het in afwijking van het VAB+ beleid, het VAB+ beleid ook geldt voor locaties die nooit agrarisch zijn geweest. Op deze locaties kan derhalve ook functieverandering plaatsvinden zoals beoogd is met het VAB+ beleid, ook wanneer extra bebouwingsmogelijkheden zijn gecreëerd (of wordt gelegaliseerd) door middel van het Schuur voor schuur-beleid.

Door middel van VAB+ wordt in de bestaande schuren een aannemersbedrijf mogelijk gemaakt. Dat vindt conform het VAB+ beleid plaats in de schuren die in het verleden zijn opgericht en in in gebruik zijn geweest voor een agrarische functie.

Daarnaast worden in het kader van het Schuur-voor-schuur beleid door sloop elders extra bebouwing mogelijk gemaakt.

Middels het VAB+ beleid is het mogelijk om deze gebouwen te gebruiken voor bedrijvigheid gebonden aan het buitengebied, zoals de opslag van goederen ten behoeve van een aannemersbedrijf.

In tegenstelling tot reclamant stelt wordt er gelet op het VAB+ beleid voldaan aan de voorwaarde dat er sprake moet zijn van een sociaal-economische reden.

Verlies aan ecologische en landschappelijke waarde in voldoende mate compenseren door versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving

De ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald conform de geldende gebiedskenmerken. Het plangebied ligt in het Oude Hoevenlandschap. De ambitie voor het Oude Hoevenlandschap is om het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. De verspreide erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken en recreatie mits er wordt voortgebouwd aan de kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Met de beoogde ontwikkeling neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. Aan de zuidzijde van de bebouwing een houtsingel aangeplant met inheemse beplanting. Naast de bestaande eiken, wordt daarmee de landschappelijke inpassing van het erf verder versterkt. Op deze manier blijft de kleinschaligheid van het erf behouden en het groene karakter verder versterkt. Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het voornemen een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit passend bij de geldende gebiedskenmerken. Op deze manier wordt het groene karakter van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente verder versterkt. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied blijft behouden en er is geen sprake van aantasting van het landschap. Het erfinrichtingsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de plantoelichting. De aanleg en instandhouding hiervan is gewaarborgd in artikel 3.4.2 van de planregels. Hieruit blijkt dat het erf op een adequate manier landschappelijk is ingepast en vindt in, in tegenstelling tot reclamant stelt, inpassing plaats in de omgeving.

Voorts is van belang dat voorliggend bestemmingsplan een beleidsmatige relatie heeft met het bestemmingsplan voor de Geesterseveldweg 5 in Geesteren. De gemeenten Tubbergen en Dinkelland hebben samen MijnOmgevingsvisie vastgesteld. Deze visie is voor beide gemeenten identiek, omdat beide gemeenten gelet op de kenmerken van het landschap, dezelfde speerpunten voor het buitengebied hanteren. De visie is bedoeld om naar het totaal te kijken en niet als puzzelstukjes afzonderlijk, maar naar het geheel. Eén van de speerpunten is dat het buitengebied in balans moet zijn. We streven naar een buitengebied met een mooie balans tussen het landgebruik, de leefbaarheid en de kwaliteit van landschap, bodem, water en lucht. Dat maakt ons buitengebied sterker en is gunstig voor de leefbaarheid. Dit doen we samen met onze inwoners, onze partners en de gebruikers. Onze speerpunten voor het buitengebied zijn:

- toekomstgerichte agrarische sector waarbij duurzamere landbouw wordt gestimuleerd;
- goede staat van landschap en biodiversiteit waarbij we samenwerking zoeken

- met de landbouw;
- kwalitatief toerisme waarbij groei mogelijk is met respect voor landschap en natuur.

In het buitengebied ontwikkelen zich nieuwe bedrijfstypen met nieuwe bedrijfstakken. Dit zijn bedrijven die vanouds door hun aard in het buitengebied passen. Maar die ook passen bij de huidige (nieuwere) opgaven die in het buitengebied spelen. Wij stimuleren deze ontwikkelingen en bieden een wenkend perspectief.

Gelet op de beleidsmatige relatie tussen het buitengebied van Tubbergen en Dinkelland is het redelijk dat middels het Schuur-voor-schuurbeleid door sloop elders en het teruggeven van gronden aan de Groene Omgeving in Tubbergen extra bebouwing in Dinkelland wordt mogelijk gemaakt en een beperkte functiewijziging plaatsvindt (zie ook paragraaf 4 van deze reactienota). Met de beoogde ontwikkeling neemt de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties toe.

Conclusie

Het plan voldoet aan het bepaalde in artikel 2.1.6 van de provinciale verordening. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak aan de zuidwestzijde verkleind. Voorts wordt de landschappelijke inpassing aan de zuidzijde van het plangebied versterkt. De zienswijze van reclamant leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Het plan is in strijd met artikel 2.1.5 lid 1 van de omgevingsverordening

Gelet op het gestelde onder punt 1 dragen de ontwikkelingen die met het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt worden niet bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken ter plekke. Een onderbouwning in de plantoelichting dat dit wel het geval is, zoals artikel 2.1.5, lid 1 dat voorschrijft, is daarmee niet mogelijk.

Gemeentelijk standpunt

In artikel 2.1.5 inzake ruimtelijke kwaliteit van de verordening is het volgende bepaald:

lid 1

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

lid 2

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

lid 3

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

lid 4

Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer:

- *er sprake is sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen; en*
- *voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.*

lid 5

In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

lid 6

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden waarvoor in de Catalogus Gebiedskenmerken normerende uitspraken worden gedaan voorzien voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen, in een bestemmingsregeling conform deze normerende uitspraken.

lid 7

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden waarvoor in de Catalogus Gebiedskenmerken richtinggevende uitspraken worden gedaan voorzien voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen, in een bestemmingsregeling conform deze richtinggevende uitspraken.

lid 8

Van normerende uitspraken in de Catalogus Gebiedskenmerken zoals bedoeld in lid 6 mag gemotiveerd worden afgeweken wanneer:

- *er sprake is van zwaarwegende sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen en*
- *voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de provinciale ambities zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken.*

lid 9

Van richtinggevende uitspraken in de Catalogus Gebiedskenmerken zoals bedoeld in lid 7 mag worden afgeweken mits voldoende gemotiveerd is dat de kwaliteitsambitie zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken in gelijke mate gerealiseerd wordt.

Een toetsing hieraan heeft plaatsgevonden in paragraaf 3.2.3 van de plantoelichting. De ruimtelijke kwaliteit is bepaald conform de geldende gebiedskenmerken. Zoals blijkt uit de plantoelichting levert het plan hieraan een positieve bijdrage.

Conclusie

Het plan voldoet aan het bepaalde in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. De zienswijze van reclamant leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3 Het plan is in strijd met artikel 2.6.4 van de omgevingsverordening

Evenmin draagt de voorziene vestiging van een timmerfabriek bij aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost Twente zoals bedoeld in artikel 2.6.4 van de Omgevingsverordening.

Gemeentelijk standpunt

Artikel 2.6.4 van de verordening bepaalt:

Bestemmingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen binnengebieden die in artikel 2.6.2 begreemd zijn als Nationaal Landschap als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten als benoemd in artikel 2.6.3 en zoals nader uitgewerkt in bijlage 7 van deze verordening.

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn omschreven in artikel 2.6.3, tweede lid, van de verordening:

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Noordoost-Twente zijn:

- a. het samenhangende complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;*
- b. de grote mate van kleinschaligheid;*
- c. het groene karakter.*

Deze kernkwaliteiten zijn nader uitgewerkt in bijlage 7b in bijlage 7 van deze verordening.

Zoals wij reeds onder punt 1 hebben aangegeven onder het kopje 'Verlies aan ecologische en landschappelijke waarde in voldoende mate compenseren door versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving' voldoet het plan hieraan.

Conclusie

Het plan voldoet aan het bepaalde in artikel 2.6.4 van de provinciale verordening. De zienswijze van leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

4 Het plan is in strijd met artikel 2.1.3, eerste lid, van de provinciale verordening

Op grond van artikel 2.1.3, lid 1 moet aannemelijk gemaakt worden dat er voor een aannemersbedrijf in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaande bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie. Uit de documenten blijkt niet dat er geen plek is binnen het stedelijk gebied. Dit wordt niet aannemelijk gemaakt.

Gemeentelijk standpunt

Uit de toelichting van de provinciale verordening volgt dat door middel van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik de verplichting wordt opgelegd om voor stedelijke functies eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. Voor de Groene

Omgeving geldt een variant op de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik die erop gericht is om eerst zoveel mogelijk bestaande erven en bebouwing te gebruiken voordat meegevoerd mag worden aan nieuw ruimtebeslag op de Groene Omgeving. Artikel 2.1.3 van de verordening betreft de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking.

Artikel 2.1.3 luidt als volgt:

lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

lid 2

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

In de verordening wordt onder stedelijke ontwikkeling verstaan: het realiseren van stedelijke functies zoals woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve en religieuze voorzieningen met de daarbij behorende infrastructuur met bijbehorend groen en water en het hiertoe bouwrijp maken van gronden. Onder Groene Omgeving wordt verstaan: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied. Onder bestaand bebouwd gebied wordt verstaan: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies (...). Onder stedelijke functie wordt verstaan: functies van steden en dorpen, zoals wonen, bedrijvigheid (...) met de daarbij behorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen.

Met voorliggend plan is sprake van het benutten van een bestaand erf met bebouwing. Het betreft een erf dat momenteel is voorzien van de functie wonen, maar in het verleden als een agrarisch bedrijf in gebruik is geweest en was voorzien van een agrarische bestemming. Ter voorkoming van leegstand en verval heeft het erf een nieuwe (duurzame) functie gekregen. Er is ingevolge de verordening sprake van een stedelijke ontwikkeling. Zoals blijkt uit paragraaf 3.1 is bedraagt het ruimtebeslag op de groene omgeving ca. 290 m² (verruiming bestemmingsvlak) en voorts blijkt dat er geen ruimte is binnen bestaand bebouwd gebied. Er is geen geschikte ruimte beschikbaar op de bedrijventerreinen in Denekamp. Ook zijn er geen andere panden beschikbaar binnen bestaand stedelijk gebied die geschikt gemaakt kunnen worden voor een aannemersbedrijf. Zowel in verband met milieuzonering (panden zijn omgeven door woonwijken), als ook vanwege de beperkte omvang (m²) van deze panden. Tot slot zijn er ook geen geschikte panden beschikbaar die ingezet zouden kunnen worden voor meervoudig ruimtegebruik.

Daarbij blijkt uit jurisprudentie dat een voorziene ontwikkeling in een bestemmingsplan voldoende substantieel moet zijn om te kunnen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de bedrijfsbestemming beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet dit plan in zoverre niet in een stedelijke ontwikkeling (Uitspraak 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442). Aan de Dorpermeienweg 8 in Denekamp is reeds sprake van een bestaand (voormalig agrarisch) erf. Zoals aangegeven heeft het erf een nieuwe functie gekregen, dit om leegstand en verval te voorkomen.

Daarnaast is de ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Zoals blijkt uit paragraaf 3.1.2 is er binnen de kern Denekamp onvoldoende ruimte beschikbaar om in de bedrijfsbebouwing te voorzien. Daarnaast voorziet voorliggend plan in een specifiek kleinschalig werkmilieu in de vorm van een aannemersbedrijf, dat passend is in het buitengebied. Gelet op het vorenstaande is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Tot slot wordt met voorliggend plan, ter compensatie van de bouwmogelijkheden aan de Dorpermeienweg, 360 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt op het perceel Geesterseveldweg 5 te Geesteren. Per saldo neemt de bebouwing dan ook af in het buitengebied van de gemeente Dinkelland/Tubbergen. Er is namelijk geen sprake van verschillende 'buitengebieden', maar van één samenhangend buitengebied dat onderdeel uitmaakt van twee gemeenten (en wellicht nog breder getrokken kan worden). Dit komt niet alleen tot uiting door het feit dat beide gemeente plattelandsgemeenten zijn die qua landschapkenmerken en grondgebruik goed vergelijkbaar met elkaar zijn, maar ook in het gegeven dat beide gemeenten een zelfde visie voor het buitengebied nastreven. Deze visie is neergelegd in MijnOmgevingsvisie van beide gemeenten onder het speerpunt 'Buitengebied in balans'. Derhalve kan gesteld worden dat het voorstellen voldoet aan de uitgangspunten van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

5 Aan de Dorpermeienweg 8 is geen sprake van een bestaand aannemersbedrijf

Ten onrechte wordt er inde plantoelichting en motivering vanuit gegaan dat er aan de Dorpermeienweg 8 sprake is van een reeds bestaand aannemersbedrijf. Ter plekke zijn nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd die samen met reeds aanwezige gebouwen in gebruik zijn genomen ten behoeve van een timmerfabriek. Dat heeft plaatsgevonden in strijd met de ter plekke geldende regels voor een woonbestemming. Als uitgangspunt voor de toelichting en motivering moet uitgegaan worden van de actuele juridisch-planologische situatie met een woonbestemming en niet tevens ook van de illegale bebouwing en het gebruik als timmerfabriek in strijd met de ter plekke geldende woonbestemming.

Gemeentelijk standpunt

Het betreft een planologische wijziging van wonen naar VAB+, waarmee het feitelijk gevestigde aannemersbedrijf planologisch wordt toegelaten. De bebouwing die zonder omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is opgericht, wordt deels planologisch toegelaten, zodat deze ook voor de zgn. a-activiteit kan worden gelegaliseerd.

Conclusie

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

6 Er wordt een nieuw aannemersbedrijf mogelijk gemaakt en niet alleen de opslag

In de plantoelichting wordt ten onrechte de suggestie gewekt dat er sprake is van alleen de opslag van hout ten behoeve van een aannemersbedrijf. In de huidige (illegale) gebruikssituatie is er evenwel sprake van een volwaardige timmerfabriek met bijbehorende houtbewerkingsmachines. Er is ook geen sprake van een tweede vestigingslocatie waar de houtbewerking en -verwerking plaatsvindt van het hout dat aan de Dorpermeienweg 8 is opgeslagen. Met het ontwerp-bestemmingsplan wordt de vestiging (of legalisatie) van een volwaardige timmerfabriek mogelijk gemaakt, en niet alleen houtopslag. In zoverre zijn de plantoelichting en het plan zelf niet goed op elkaar afgestemd. Door ten onrechte uit te gaan van alleen "opslag" is ook het gemeentelijk beleid op een onjuiste wijze toegepast. Zie daarvoor onder 6.

Gemeentelijk standpunt

In tegenstelling tot reclamant stelt wordt in de plantoelichting niet alleen uitgegaan van 'alleen opslag', er wordt immers gesproken over een aannemersbedrijf. Zie ook de reactie onder punt 5.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

7 Het plan voldoet niet aan de oppervlakte van 500 m² in het VAB+ beleid

Om de uitbreiding van de bebouwing en de vestiging van een aannemersbedrijf ter plekke mogelijk te maken is gebruik gemaakt van zowel de Schuur voor schuur-regeling als van het VAB+

beleid. In een tweetrapsraket. Met het Schuur voor schuurbeleid moet de illegale bebouwing worden gelegaliseerd. En met het VAB+ beleid wordt vervolgens de vestiging en het gebruik als aannemersbedrijf mogelijk gemaakt. Ook dus voor van de eerder illegaal gerealiseerde bebouwing.

Met de vaststelling door de raad van het VAB+ beleid zijn er echter beleidsmatige spelregels geformuleerd waaraan een verzoek getoetst moet worden. Van belang daarbij is dat het hier gaat om de nieuwvestiging van een aannemersbedrijf op een erf met een bestemming voor woondoel-einden. Daarvoor was extra bebouwing nodig. En dus niet om de legalisering van bestaand gebruik voor houtopslag.

Voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden in het buitengebied wordt in het gemeentelijk VAB+ beleid onderscheid gemaakt tussen wél en niet aan het buitengebied gelieerde bedrijvigheid. Aannemersbedrijven en timmerfabrieken worden benoemd als niet aan het buitengebied gelieerde bedrijvigheid. Over deze categorie meldt de gemeenteraad het volgende in het VAB+ beleid:

“Niet aan het buitengebied gebonden activiteiten.

Deze categorie hoort primair thuis (op de bedrijfsterreinen) in de kernen en het is niet wenselijk voor deze categorie het VAB+ beleid aan te passen. Uitgangspunt hierbij is dat deze activiteiten in het landelijk gebied kleinschalig blijven. Gelet hierop blijft 500 m² hiervoor de maximaal toegestane oppervlakte. Hierdoor blijft het buitengebied een “kraamkamer” voor bedrijvigheid welke bij groei een plek op het bedrijventerrein moeten zoeken. Indien de bedrijven een groei doormaken (> 500 m²) zullen zij zich primair moeten vestigen op de bedrijfsterreinen.”

Met of na de legalisering van bebouwing met toepassing van de Schuur voor schuur-regeling is er ongeveer 570 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarnaast is nog voorzien in 35 m² extra te bouwen. Samen dus ca 605 m². Deze oppervlaktemaat aan bedrijfsgebouwen voor een niet aan het buitengebied gelieerd bedrijf is niet in overeenstemming met de maximale beleidsmatige mogelijkheden (500 m²). Nu er kennelijk ook nog behoefte is aan extra bebouwing (35 m²) zal duidelijk zijn dat de omvang en beoogde groei niet in overeenstemming is met het VAB+ beleid. Het gaat hier dus om de nieuwvestiging van een bedrijf dat niet in het buitengebied thuishoort en direct al extra ruimte nodig heeft in de vorm van extra bebouwing en een vergroting van het bestemmingsvlak. Faciliteren van de vestiging van een dergelijk niet aan het buitengebied gelieerd bedrijf met de bijbehorende behoefte aan extra bedrijfsgebouwen staat haaks op de doelstelling van het VAB+ beleid.

In dat verband merk ik ook nog op dat er in het plan een grotere dan de gebruikelijke maximaal toegestane oppervlakte voor de bijgebouwen e.d. is opgenomen. Toegestaan wordt maximaal 650 m², terwijl dat in lijn met de gebruikelijke planvoorschriften maximaal 600 m² zou mogen zijn. 100m² voor de bijgebouwen bij de woning en 500 m² voor bedrijfsactiviteiten, samen 600 m².

Gemeentelijk standpunt

In het VAB+ beleid is bepaald dat de omvang van de activiteit niet meer dan 500 m² mag zijn. In de overige gebouwen mag wel opslag plaatsvinden. In het kader van de rechtszekerheid worden de planregels n.a.v. deze zienswijze aangepast.

Het aannemersbedrijf bewerkt materialen en heeft daarnaast opslag. Deze zijn alleen toegelaten ter plaatse van aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' en 'opslag'. De oppervlakte van deze aanduidingen bedragen 183 m² respectievelijk 379 m². Ondanks dat de functiewijziging ziet op het gehele bestemmingsvlak, bedraagt de totale oppervlakte voor bewerking van materialen en opslag 562 m². Ten opzichte van de het voorgaande bestemmingsplan is de totale oppervlakte voor bijgebouwen toegenomen. Daarbij is de bouwregels een onderscheid gemaakt voor bijgebouwen die behoren bij de bedrijfswoningen en de bijgebouwen die behoren bij het bedrijf. In totaal wordt er 225 m² toegevoegd aan bijgebouwen, welke worden gebruikt door het aannemersbedrijf. Het gebruik van het aannemersbedrijf is beperkt mogelijk binnen de bestemming. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' is het bewerken van materialen toegelaten en ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag' is opslag toegelaten.

In artikel 3.1 wordt onderdeel a verwijderd en luidt het gewijzigde artikel als volgt:

De voor 'Bedrijf - Voormalig agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van een [aannemersbedrijf](#) aan de Dorpermeienweg 8 in Denekamp, niet zijnde geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;*
- b. *bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;*

Vervolgens zijn er twee aanduidingen aan de plankaart toegevoegd, te weten: 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' en 'opslag'. Hiermee is op de plankaart aangeduid waar de bewerking materialen ten behoeve van het aannemersbedrijf en waar opslag mag plaatsvinden. Hiertoe worden in artikel 3.4 inzake de specifieke gebruiksregels twee gebruiksverboden toegevoegd:

- *het bewerken van materialen ten behoeve van onder 3.1. onder a bedoelde bedrijf anders dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf';*
- *het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag anders dan ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.*

Er wordt daarmee voldaan aan het VAB+ beleid.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen en leidt tot een aanpassing van de planregels.

8 De afstand tot het belendende perceel bedraagt minder dan 50 meter

Om milieuoverlast te voorkomen moeten de Vrijkomende Agrarisch Bedrijfsgebouwen (VAB's) op minimaal 50 meter afstand staan van de grens van naburige bouwpercelen. Een groot deel van de bedrijfsgebouwen aan de Dorpermeienweg 8 is gesitueerd binnen 50 meter vanaf het woonperceel van cliënt aan de overzijde van de weg.

Bovendien worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden aan de Dorpermeienweg 8 ten onrechte niet beperkt tot aanwezige VAB-bebouwing. Het is daarmee mogelijk om binnen het hele bestemmingsvlak vervangende bedrijfsgebouwen te realiseren. De bedrijfsbestemming ligt op slechts 8,50 meter afstand uit de woonbestemming aan de overzijde van de weg. Een dergelijk planopzet is uit ruimtelijk oogpunt en in milieutechnische zin ongewenst en niet aanvaardbaar.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant stelt terecht dat niet wordt voldaan aan de afstand van 50 meter die wordt genoemd in het VAB+ beleid. De afstand tussen de VAB+ activiteit, de grens van het betreffende gebouw, en de grens van het naburig perceel bedraagt 48 meter. Deze afstand is opgenomen als milieukundige randvoorwaarde. Deze afstand is bedoeld om te voorkomen dat er hinder ontstaat tussen een locatie waar VAB+ activiteiten worden uitgeoefend en naburig gelegen perceel. Op grond van artikel 4:84 van de Awb is het mogelijk om af te wijken van het beleid en dienen alle omstandigheden van het geval te worden betrokken. Daarbij moet worden gezien of handelen overeenkomstig de beleidsregels gelet op de omstandigheden op zichzelf, dan wel tezamen met andere omstandigheden, in een concreet geval tot onevenredige gevolgen leidt.

Het perceel van reclamant is voorzien van de bestemming wonen. Het perceel is gelegen in het buitengebied en de omliggende percelen zijn voorzien van de bestemming agrarisch, wonen, bos en natuur en de betreffende weg waar het perceel aanligt is voorzien van de bestemming verkeer. Onderhavig perceel is voorzien van de bestemming wonen en initiatiefnemer wil deze bestemming hebben gewijzigd naar de bestemming 'bedrijf-voormalig agrarisch' ten einde een aannemersbedrijf met een maximale oppervlakte van 500 m² met opslag binnen de bebouwing mogelijk te maken. Het VAB+ beleid is bedoeld om voormalig agrarische erven met de daarbij behorende agrarische gebouwen een nieuwe functie te geven. Het betreffende erf is in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 weliswaar voorzien van de bestemming wonen, maar de omvang van de agrarische bedrijfsgebouwen is dusdanig dat het normaliter volgens het gemeentelijk beleid te veel is

voor de realisatie van een woonfunctie. Dergelijke gebouwen lenen zich bij uitstek voor vervolgfunctie om verval en leegstand tegen te gaan. Het VAB+ beleid biedt onder voorwaarden die ruimte.

De milieukundigen gevolgen zijn afgewogen en leiden niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant. Gelet op het vore overwogene leidt het afwijken van de afstand van 50 meter niet tot onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamant.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

9 Parkeervoorzieningen en laden en lossen op eigen erf zijn niet voorzien

De op het erf te realiseren parkeerplaatsen en laad- en losplekken dienen landschappelijk goed te worden ingepast. Dat moet op grond van het VAB+ beleid blijken uit het landschappelijk inpassingsplan. In het landschappelijk inpassingsplan dat deel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan blijkt ten onrechte niet waar en hoe die inpassing plaatsvindt.

Gemeentelijk standpunt

Het parkeren en het laden en lossen zal plaatsvinden op het eigen erf. De realisatie van 12 parkeerplaatsen vindt plaats ter plaatse van letter i van de landschappelijke inpassing. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, opdat de 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

10 Onvoldoende rekening gehouden met milieugevolgen en/of deze onvoldoende onderzocht. Onjuiste uitgangspunten bij milieuzonering gehanteerd.

In paragraaf 4.2 van de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan wordt de milieuzonering van het bedrijf toegelicht. Daarbij wordt uitgegaan van de categorisering uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". De concrete beoordeling van de planologische situatie aan de Dorpermeienweg 8 op basis van die publicatie vertoont ernstige tekortkomingen.

Ten eerste wordt er ten onrechte vanuit gegaan dat er reeds een aannemersbedrijf gevestigd is aan de Dorpermeienweg 8. In planologisch-juridische zin is er echter sprake van een illegale situatie. Ter plekke is sprake van een woonbestemming. Met het ontwerpplan wordt juist de nieuwvestiging van een aannemersbedrijf planologisch mogelijk gemaakt.

Ten tweede wordt er bij de beoordeling ten onrechte vanuit gegaan dat er sprake is van de vestiging van een aannemersbedrijf. In de praktijk wordt er onder de noemer "aannemersbedrijf" een timmerfabriek, annex houtzagerij gevestigd aan de Dorpermeienweg 8. Voor een timmerfabriek annex houtzagerij worden in "Bedrijven en milieuzonering" (veel) grote hinderafstanden genoemd waarmee rekening gehouden moet worden, met name in verband met geluidhinder. Het gaat om 50 m. voor een timmerfabriek, respectievelijk 100 m. voor een houtzagerij, in plaats van de gehanteerde 30 meter voor een aannemersbedrijf.

Terzijde wijs ik nog op de begripsomschrijving voor een aannemersbedrijf, zoals opgenomen onder artikel 1.7 van de planvoorschriften. Deze luidt:

"aannemersbedrijf: een bouwonderneming voor nieuwbouw, verbouwingen of sloop"

Deze omschrijving, en daarmee ook dus de bestemmingregeling in artikel 3.1, aanhef en onder b, is niet afgestemd op de bedrijfsactiviteiten ter plaatse. "Timmerfabriek" o.i.d. dekt wel de lading maar betekent ook dat er ander zwaarder beoordelingskader uit "Bedrijven en milieuzonering" moet worden toegepast.

Ten derde wordt er in de plantoelichting terecht vanuit gegaan dat de hinderafstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Bij de concrete toepassing van die meetregel op de situatie aan de Dorpermeienweg 8 wordt echter ten onrechte uitgegaan van de feitelijk be-

oogde gebruikssituatie aan de Dorpermeienweg. Daarbij is gemeten tussen de hoek van de woning van cliënt en de hoek van de voormalige kapschuur. Afstand: 48 meter. De dichterbij gelegen bedrijfsgebouwen worden (kennelijk en feitelijk) alleen voor opslag gebruikt zo valt te lezen.

Deze benadering is onjuist omdat:

- a. ten onrechte voorbij wordt gegaan aan het feit dat ook de opslag gewoon onderdeel is van de bedrijfsactiviteiten;
- b. niet onderkend wordt dat het ontwerpplan gebruikswijzigingen tussen de gebouwen toelaat en;
- c. niet onderkend wordt dat er op basis van de planregels gewoon vervangende bebouwing dichterbij de woning van cliënt gerealiseerd kan worden.

De afstand tussen de huidige woning van cliënt en de nieuwe bedrijfsbestemming bedraagt ongeveer 11 meter. Dit is de afstand waarop de milieuzonering getoetst moet worden en niet de 48 meter zoals in de plantoelichting het geval is. Bij 11 meter voldoet de afstand bij lange na niet aan de hinderafstanden uit "Bedrijven en milieuzonering".

Gemeentelijk standpunt

In tegenstelling tot reclamant stelt is er geen sprake van een timmerfabriek annex houtzagerij op deze locatie. Eigenaar exploiteert op de locatie Dorpermeienweg 8 een eenmanszaak als zelfstandige in de bouw. Het bedrijf wordt ingehuurd om kleinschalige bouwwerkzaamheden te verrichten op locaties bijvoorbeeld de realisatie van een dakkapel of een uitbouw. Hiervoor worden in een deel van de bestaande schuur machinale bewerkingen verricht en worden en bouw(gereleerde) materialen opgeslagen. De huidige activiteiten sluiten het best aan op een inrichting met milieucategorie 2, een 'aannemersbedrijven met werkplaats b.o. < 1000 m²', volgens de VNG publicatie "bedrijven en milieuzonering". Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter in verband met het aspect geluid.

Wij hebben geconstateerd dat de bestemming "bedrijf – Voormalig agrarisch" in het ontwerp bestemmingsplan te ruim is. Er kan door middel van vervangende nieuwbouw bedrijfsfuncties dichterbij de woning van reclamant gerealiseerd worden en/of door middel van een gebruikswijziging in de bestaande gebouwen. Zie paragraaf 7 van onderhavige reactienota, zodat door de daarin genoemde aanpassing aan het bestemmingsplan vastligt waar de machinale bewerking van materialen mag plaatsvinden. Zie ook paragraaf 11 ten aanzien van het aspect geluid. De dichtstbijzijnde gevel van een woning ligt aan de Dorpermeienweg 7. De afstand tussen de schuren waar het aannemersbedrijf (exclusief de schuren voor opslag) is voorzien en de voorgevel van de woning aan de Dorpermeienweg 7 bedraagt 48 meter. Het woon- en leefklimaat van reclamant wordt niet onevenredig aangetast.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

11 Mogelijke geluidhinder op woning van reclamant is niet onderzocht

In de plantoelichting wordt volstaan met de aanname dat het wegverkeerslawaai ten gevolge van de Dorpermeienweg niet in de weg staat aan de vestiging van een timmerfabriek aan de Dorpermeienweg 8. Niet onderzocht is evenwel wat de vestiging van de timmerfabriek voor gevolgen heeft qua geluidhinder op de woning van cliënt, een geluidsgevoelig object volgens de Wet geluidhinder. Het aspect industrielawaai moet onderzocht worden, toegesneden op de planologische mogelijkheden ter plekke.

Daarbij is het volgende van belang. In de "Nota Geluidsbeleid" van de gemeente Dinkelland wordt het buitengebied in verband met het wegverkeerslawaai getypeerd als "redelijk rustig" en met betrekking tot industrielawaai als "rustig". De ambitiewaarden voor het geluidsniveau die daarbij gelden bedragen 48 dB voor het wegverkeersgeluid (L_{den}) en 45 dB(A) voor geluid veroorzaakt door bedrijven (Letmaal).

Het achtergrondgeluidniveau van het verkeer op de scandinavieroute (N342) ter hoogte van de woning Dorpermeienweg 7 bedraagt momenteel 46 dB (L_{den}), respectievelijk 47 dB (L_{day}) (bron: Atlas van Overijssel).

In het alsnog uit te voeren geluidonderzoek moeten in ieder geval de geluidhindergevolgen van de navolgende bronnen worden betrokken, zowel als bron op zich alsmede als cumulatieve geluidshinder van alle (mogelijke) geluidhinderbronnen samen:

- wegverkeerslawaai Nordhornsestraat (scandinavieroute - N342);
- wegverkeerslawaai Schotbroekweg;
- wegverkeerslawaai Dorpermeienweg;
- gebruik parkeerterrein bij pannekoekenhuis "Bolle Jan" en;
- industrielawaai ten gevolge van de timmerfabriek aan de Dorpermeienweg 8 t.g.v. onder andere de houtbewerkingsmachines, rijdend materieel (heftrucks, tractoren, verrijker), verkeersbewegingen, etc.

Gemeentelijk standpunt

Naar aanleiding van dit onderdeel van zienswijze is er aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het aspect geluid. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal (piek)geluidniveau vanwege de inrichting is ter plaatse van omliggende woningen inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is de verkeersaantrekkende werking van een naar de inrichting, de indirecte hinder, beoordeeld. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook onderzoek gedaan naar het geluid in de tuin van reclamant. Op basis van het onderzoek zijn de volgende resultaten van belang:

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege de inrichting bedraagt ten hoogste 36 dB(A) in de dagperiode, in de avond- en nachtperiode zijn er geen activiteiten, ter plaatse van omliggende woningen en referentiepunten. Met deze waarde wordt aan de ambitiewaarde van het gemeentelijk beleid en aan de normen van het Activiteitenbesluit voldaan.
- In het kader van goede ruimtelijke ordening is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau beoordeeld in de tuin van de Dorpermeienweg 7. Het geluidniveau bedraagt ten hoogste 36 dB(A). Hiermee wordt aan de ambitiewaarde van 45 dB(A) voldaan.

Maximaal geluidniveau

- Het maximaal (piek)geluidniveau bedraagt ten hoogste 69 dB(A) in de dagperiode, in de avond- en nachtperiode zijn er geen activiteiten, ter plaatse van omliggende woningen. Op referentiepunten bedraagt het maximaal geluidniveau ten hoogste 66 dB(A) in de dagperiode. Het maximaal geluidniveau is hoger dan de gestelde richtwaarde maar voldoet aan de algemeen geaccepteerde bovengrens, de norm van het Activiteitenbesluit.
- In het kader van goede ruimtelijke ordening is het maximaal (piek)geluidniveau beoordeeld in de tuin van de Dorpermeienweg 7. Het maximaal geluidniveau bedraagt ten hoogste 70 dB(A) ten noordwesten van de woning. Achter, ten noordoosten, van de woning bedraagt het maximaal geluidniveau 47 dB(A). In de tuin van de Dorpermeienweg 7 wordt aan de ambitiewaarde van 55 dB(A) voldaan.

Cumulatie

In het kader van de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is ook het aspect cumulatie in het onderzoek meegenomen. Vanwege wegverkeerslawaai op de Dorpermeienweg (landelijke ligging, hoofdzakelijk in gebruik voor bestemmingsverkeer) is er geen relevante geluidsbelasting te verwachten. De indirecte hinder wordt veroorzaakt door verkeer dat ten behoeve van de inrichting op de openbare weg rijdt. Het betreffen de vervoersbewegingen van vrachtwagens, personenauto's en bestelbussen op de Dorpermeienweg. De indirecte hinder wordt beoordeeld tot het is opgenomen in het heersende verkeersbeeld, tot het de toegestane rijsnelheid (60 km/u) of de eerstvolgende kruising heeft bereikt. Verkeer van een naar de inrichting komt en gaat hoofdzakelijk via de Nordhornsestraat (N342). De equivalente geluidbelasting vanwege het verkeer op de Dorpermeienweg in westelijke richting is derhalve tot aan de Schotbroekweg beoordeeld. De verkeersaantrekkende werking voor onderhavig plan voldoet aan de richtwaarde van 50 dB(A) conform de Circulaire inzake indirecte hinder.

Voor de beoordeling van de samenloop van geluid van bedrijven wordt uitgegaan van de toegestane geluidimmissie, het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, conform het Activiteitenbesluit. De omliggende bedrijven gereguleerd door de normen van het Activiteitenbesluit. Deze normering sluit aan bij de bovengrens conform het gemeentelijk beleid, maar is hoger dan de ambitiewaarden. Van een (bestaande) inrichting mag verwacht worden dat deze niet meer geluid produceert dan het Activiteitenbesluit toestaat, ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde. Deze geluidbelasting is dan ook acceptabel.

Gebruiksverbod

Uit het geluidsonderzoek volgt dat de werkzaamheden op de locatie in de dagperiode van ca. 8.30 tot 17.00 uur worden uitgevoerd. In het bestemmingsplan zal worden geregeld dat alleen in de periode tussen 7.00 uur en 19.00 het bedrijf zijn werkzaamheden mag uitvoeren. Daartoe wordt in artikel 3.4 een gebruiksverbod opgenomen, te weten:

‘voor de onder artikel 3.1 onder a genoemde bedrijvigheid in de avond- en nachtperiode tussen 19.00 en 07.00 uur;’.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

12 Stof en geurhinder is niet onderzocht

De stofverspreiding en geurhinder ten gevolge van de vestiging van een timmerfabriek is ten onrechte niet onderzocht. Dat klemt des te meer omdat in de huidige illegale situatie reeds geur- en stofhinder wordt ondervonden door cliënt, met name op dagen met een hoog luchtvochtigheidsgehalte.

Gemeentelijk standpunt

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de kern Denekamp. Het plangebied wordt overwegend omgeven door burgerwoningen en agrarische- en natuurgronden (bos). Op grond hiervan geldt het omgevingstype 'rustig buitengebied' voor het plangebied.

Voor 'Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1.000 m²' geldt milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter in verband met aspect geluid. De dichtstbijzijnde gevel van een woning ligt aan de Dorpermeienweg 7. De afstand tussen de schuren waar het aannemersbedrijf (exclusief de schuren voor opslag) is voorzien en de voorgevel van de woning aan de Dorpermeienweg 7 bedraagt 48 meter. Het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt derhalve niet aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

13 Verkeersveiligheid en bereikbaarheid is onvoldoende geborgd

De Dorpermeienweg is een erfontsluitingsweggetje van maar ca. 3,20 meter breed. Deze weg is functioneel niet geschikt als ontsluitingsweg voor zwaar vrachtverkeer van en naar de nieuwe timmerfabriek. Dit is mede het gevolg van de erfafscheiding van cliënt die langs de wegverharding aanwezig is. Dat ter hoogte van de Dorpermeienweg 8 een deel van de gemeentebestemming in bezit is genomen en bij het bedrijfserf is aangetrokken draagt ook niet bij aan een verkeersveiliger beeld, integendeel. Elkaar tegemoetkomende vrachtauto's en zwaar landbouwverkeer kunnen elkaar nauwelijks passeren. De timmerfabriek is slecht bereikbaar en de inrit naar het bedrijfster-

rein zelf is lastig te gebruiken vanwege het smalle wegprofiel met daarnaast de genoemde belendingen. Zo is het al voorgekomen dat een vrachtauto genoodzaakt was vanaf de Schotbroekweg achterwaarts naar de timmerfabriek te rijden. Ook is de erfafscheiding van cliënt eerder beschadigd ten gevolge van manoeuvreerbewegingen op de inrit naar het bedrijf. De verkeersintensiteit op deze smalle weg is ook toegenomen in de achterliggende periode, onder meer door de aanwezigheid van een kwekerij verderop. De Dorpermeienweg is niet berekend en ingericht op nog meer en zwaarder verkeer.

Gemeentelijk standpunt

Voor de verkeersgeneratie van het aannemersbedrijf wordt enerzijds aangesloten bij de verkeersgeneratie van een tweetal categorieën uit de CROW-publicatie 381:

1. *'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)'. De werkplaats mag maximaal 500 m² bedragen. Voor deze categorie geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 10 verkeersbewegingen per 100 m². Dit komt neer op in totaal maximaal 50 verkeersbewegingen.*
2. *'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Dit geldt voor het overige bedrijfsoppervlakte, namelijk 150 m². Voor deze categorie geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,8 verkeersbewegingen per 100 m². Dit komt neer op in totaal 7 verkeersbewegingen.*

De Dorpermeienweg heeft een wegbreedte van 3,5 meter en geldt een maximumsnelheid van 60 km per uur. Op grond van het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) voor Dinkelland 2019 wordt de Dorpermeienweg aangemerkt als 'overige wegen' en betreft een erftoegangsweg van het type zonder fietsvoorzieningen (woonstraten en plattelandswegen). Hoewel deze wegen een op grond van het GVVP een rijbaanbreedte van 4,50 tot 6,00 meter hebben met een verkeersintensiteit van minder dan 6.000 verkeersbewegingen per dag, heeft de Dorpermeienweg een smallere wegbreedte. Over het algemeen is de breedte van een weg historisch bepaald en zijn de mogelijkheden voor een aanpassing van de weg (bijvoorbeeld de verbreding) ruimtelijk begrensd.

Als gevolg van het plan neemt de verkeersgeneratie op basis van de CROW-normen toe met 57 verkeersbewegingen per dag. Daarbij moet de opmerking worden gemaakt dat dit een theoretische toename is. Gelet op het feit dat de grootste bedrijfsactiviteit betrekking heeft op het opslaan van goederen zal het aantal verkeersbewegingen in de praktijk (veel) minder zijn. De Dorpermeienweg is met name bestemd voor de ontsluiting van de aangrenzende percelen in het buitengebied met de kern Denekamp.

De Dorpermeienweg wordt aan weerszijden begrensd door sloten met bestaande bomenstructuren waardoor de mogelijkheden voor de verbreding van de weg ruimtelijk begrensd zijn. Hoewel de Dorpermeienweg een relatief smal wegdek heeft van 3,5 meter kan de toename van het aantal verkeersbewegingen via de huidige infrastructuur worden afgewikkeld. Al met al kan gesteld worden dat de Dorpermeienweg voldoende uitgerust is om de toename van het aantal verkeersbewegingen af te wikkelen. Daarnaast zijn er - vanwege de ruimtelijke begrenzingen langs de Dorpermeienweg - geen mogelijkheden om de weg te verbreden. Daarnaast zijn er voldoende mogelijkheden waar vrachtverkeer en groot landbouwverkeer kunnen stoppen om temoetkomend verkeer langs te laten gaan.

Geconcludeerd wordt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen veilige manier via de huidige infrastructuur kan worden afgewikkeld

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

14 Legalisatie tuinschuurtje langs de weg is in strijd met eigen standaardregels

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet ook in de legalisatie van het tuinschuurtje in het verlengde van de voorgevel van de boerderijwoning, langs de Dorpermeienweg. Deze legalisatie is in strijd met de standaardregel in bestemmingsplannen die normaal gehanteerd wordt in en door de gemeente Dinkelland. Die regel luidt:

“bijgebouwen zullen ten minste 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd”.

Deze regel heeft een ruimtelijke kwaliteitsdoelstelling. Bij het betreffende tuinschuurtje gaat het kennelijk om een illegaal gebouwtje en niet om een bestaand bijgebouw waarvoor in planologisch-juridische zin afwijkende regels gelden. Bij de reguliere toepassing van de standaardregel is legalisatie van het tuinschuurtje niet mogelijk omdat het is gelegen binnen 3 meter uit de verlengde voorgevelrooilijn van de woonboerderij. Er is geen ruimtelijk relevante reden om voor dit tuinschuurtje van die vaste gedragslijn af te wijken.

Gemeentelijk standpunt

De standaardregel in het bestemmingsplan luidt dat: *“bijgebouwen zullen ten minste 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd”.* Deze constatering van reclamant is juist. Een klein bijgebouwtje in gebruik als tuinschuurtje staat in de lijn met de voorgevel van het hoofdgebouw (de woning). Dit tuinschuurtje kan niet gelegaliseerd worden.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het tuinschuurtje niet te legaliseren en vast te houden aan de standaardregel in het bestemmingsplan dat: *“bijgebouwen zullen ten minste 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd”.* De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

15 Schuur voor tractorstalling wordt ten onrechte gedeeltelijk gelegaliseerd

In de plantoelichting wordt vermeld dat deze schuur (27m²) geheel wordt meegenomen in de legalisatie. Uit de plankaart blijkt echter dat de bestemmingsplangrens deze schuur doorsnijdt. Een deel van de schuur wordt gelegaliseerd binnen de bedrijfsbestemming en het overige deel van de schuur buiten de plangrens niet. Dat lijkt niet de bedoeling te zijn geweest. Er zijn twee opties. Of het geheel legaliseren van het schuurtje. In dat geval moet de plangrens aangepast worden. Of handhaven en de opstal verwijderen voor zover aanwezig buiten de plangrens van het ontwerp-bestemmingsplan.

Voor wat de eerste optie betreft (geheel legaliseren), lijkt het er op dat een deel van de opstal op een aangrenzend kadastraal perceel is gesitueerd. Mogelijk in eigendom bij een andere eigenaar. In ieder geval is de opstal direct naast een zogenaamde leggerwatergang van het Waterschap Vechtstromen gelegen. Dit feit is kennelijk in de wettelijke verplichte watertoets niet kenbaar gemaakt en daarom niet in de beoordeling van het ontwerpplan door het waterschap betrokken. In het advies van het waterschap is daar kennelijk nog geen rekening mee gehouden.

Gemeentelijk standpunt

Door de reclamant aangehaalde schuur voor tractorstalling staat in het jaar 2020 voor een deel buiten het bouwvlak van het perceel Dorpenmeienweg 8. Ook staat de schuur voor een deel op gronden van het waterschap. Deze schuur is planologisch niet toegelaten. De eigenaar van het perceel heeft toegezegd dat de schuur van 27 m² verplaatst wordt binnen het bouwvlak van het perceel Dorpenmeinenweg 8 en niet meer op een deel van de gronden van het waterschap wordt gezet.

Conclusie

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

16 Hoogtematen en maten voor dakhellinghoeken verwisseld

In de planregels zijn de maximale hoogtematen en de maten voor de toegestane dakhellinghoeken verwisseld.

Gemeentelijk standpunt

In de planregels onder artikel 3.2.1 onder e zijn de maximale hoogtematen en de dakhellingshoeken met elkaar verwisseld in het bijgevoegde tabel.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door in de planregels in artikel 3.2.1 onder e de maximale hoogtematen en de dakhellingshoeken te verwisselen. De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

17 Conclusie in zienswijze

Het lijkt erop dat met dit ontwerpplan het gemak van legalisatie de overhand krijgt boven een adequate handhaving van de eigen spelregels. Anders gezegd: illegaal handelen wordt beloond.

Zoals echter uit het vorenstaande volgt voldoet dit plan om meerdere redenen niet aan de wettelijke toetsnorm van "een goede ruimtelijke ordening". Ook met noodzakelijke aanpassingen zal dat niet het geval zijn.

Gemeentelijk standpunt

Wij verwijzen naar paragraaf 1 van onderhavige reactienota.

Conclusie

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

3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht zienswijzen worden ten opzicht van het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- De maatvoering in artikel 3.2.1 onder d is concreet ingevuld en begrenst met de maximale oppervlaktemaat.
- Het verwijderen van artikel 3.2.1 onder c.
- Een gebruiksverbod voor het gebruik anders dan de “specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf”
- Een gebruiksverbod van het in artikel 3.1 onder a genoemde bedrijf voor de avond en nachtperiode tussen 19.00 en 7.00 uur.
- In artikel 3.4.1 is de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing wat anders geformuleerd en is de bijlage landschappelijk inpassing aangepast door het toevoegen van extra landschappelijke maatregelen en het vastleggen van het gebruik van de gebouwen.
- In artikel 3.4.2 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het parkeren.

Verbeelding

Op de verbeelding is de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf” toegevoegd. Tevens de functieaanduiding “opslag”.

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
dd.2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan
“”***