

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied, grensovergang Rammelbeek

Behorende bij raadsbesluit **XXX 2017**

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 ontwerpbestemmingsplan 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.

Het bestemmingsplan heeft overwegend een beheersmatig karakter, 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 vier reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om zienswijzen in te dienen.

In hoofdstuk twee worden eerst de wijzigingen welke bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd beschreven, zodat duidelijk wordt welke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn doorgevoerd. Vervolgens worden in hoofdstuk drie de ingekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen. In hoofdstuk vier worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen, op een rij gezet.

2. Wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, grensovergang Rammelbeek' is opgesteld om een eenduidig planologisch kader voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied te creëren. De bestaande bebouwing ten tijde van het in werking treden van bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is daarbij het uitgangspunt geweest. Achterliggende doel was om de (kantoor-) bestemming van 3 voormalige grenskantoren (Nordhornsestraat 228, 234-236a en gebouw ten noorden van nummer 241) te wijzigen, zodat een ander gebruik mogelijk is. Omdat in het gebied overwegend sprake is van detailhandel en lichte vormen van horeca is daarbij gekozen voor de bestemming 'Gemengd' waarin deze functies zijn opgenomen.

Het belang van de ondernemers is gelegen in een goed ondernemersklimaat met daarin voldoende uitbreidingsmogelijkheden. De aanwezigheid van concurrentie hoort daarbij en is een aangelegenheid van de ondernemer. Het is geen zaak van de gemeente om concurrentieverhoudingen te regelen. Het belang van de gemeente is gelegen in het algemeen belang, waarbij alle (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze worden afgewogen en het betrokken gebied wordt voorzien van een planologische regeling. Bij het invullen van die planologische regeling zijn de inzichten van belang 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.

De gemeente heeft met de Detailhandelsvisie in 2015 beleid vastgesteld met daarin voor het betrokken gebied de uitgangspunten voor de uitbreidingsmogelijkheden. Voor het betrokken gebied geldt het uitgangspunt dat er aanvullend op de bestaande detailhandel ook ruimte is voor detailhandel in drie leegstaande voormalige grensgebouwen. De totale toevoeging voor detailhandel is voor de grensovergang Rammelbeek gesteld op 600 m². Verder geldt het uitgangspunt dat bestaande winkels mogen uitbreiden binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, in casu het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010 zijn de percelen in het betrokken gebied voorzien van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Kantoren' en 'Verkeer'. In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 zijn bij recht uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van het daarvoor geldende bestemmingsplan toegekend. Dit betekent dat in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 voor de volgende percelen met bijbehorende bestemmingen het volgende bebouwingsoppervlak bij recht (incl. 15%) is toegestaan. Een aantal gebouwen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 per abuis onder het bouwovergangsrecht gebracht. In onderstaande tabel is de oppervlakte opgenomen van het voorliggende bestemmingsplan met de daarbij behorende bestemming.

Perceel	BP Buitengebied 2010 (oud)					Buitengebied, grensovergang Rammelbeek (nieuw)	
	Bedrijf	Detailh.	Kantoor	Verkeer	Overgang srecht	Bedrijf	Gemengd
	Oppervlakte incl. 15%						
Nordhornsestraat 226	260 m ²					260 m ²	
Nordhornsestraat 228					63 m ²		73 m ²
Nordhornsestraat 233		2415 m ²					2691 m ²
Nordhornsestraat 236					342 m ²		394 m ²
Nordhornsestraat 237		1265 m ²					1265 m ²
Nordhornsestraat ong.					49 m ²		57 m ²

Zoals wij hiervoor hebben aangegeven zijn per abuis de leegstaande voormalige grensgebouwen op de percelen Nordhornsestraat 228, 236 en ongenummerd (noordelijk van nummer 241) onder het bouwovergangsrecht gebracht. Wanneer hier in overeenstemming met de systematiek van bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' ook een beperkte uitbreidingsruimte van maximaal 15% wordt toegestaan, dan komt de totale toegevoegde oppervlakte ter plaatse van de voormalige grenskantoren op 524 m². Deze oppervlakte aan detailhandel in de voormalige grenskantoren past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie (maximaal 600 m²).

Met inachtneming van het vorenstaande zijn in bovenstaande tabel zijn voor de gehanteerde bestemmingen 'bedrijf' en 'gemengd' voor de betreffende percelen de bouwmogelijkheden voor het nieuw vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied, grensovergang Rammelbeek' opgenomen.

Voor de resterende bestaande gebouwen in het plangebied is uitgegaan van de bestaande oppervlakte zoals deze ten tijde van de vaststelling van bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is berekend, waarbij wederom in overeenstemming met de systematiek van bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', ook een beperkte uitbreidingsruimte van maximaal 15% wordt toegestaan. Daarmee worden de bestaande rechten conform de detailhandelsvisie gehandhaafd. Dit betekent wel dat de oppervlakte, welke in het OBP was opgenomen voor de Nordhornsestraat 237, weer terug wordt gebracht tot de oppervlakte zoals deze bij recht in bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' was opgenomen. Bovendien wordt de wijzigingsbevoegdheid verwijderd.

In het volgende hoofdstuk worden de zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Deze zienswijzen zijn door de gemeenteraad betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 zijn de aanpassingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet. Na afweging van alle betrokken belangen is het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied, grensovergang Rammelbeek' vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar geacht.

3. Behandeling afzonderlijke zienswijzen

3.1 Reclamant 1

Indiener: H.J.P. Robers (Robers advocaten)

Namens: Tensundern Supermarkt B.V., Nordhornsestraat 233 te Denekamp

Datum brief: 16 juni 2016

Datum ontvangst: 17 juni 2016

Documentnummer zienswijze: I16.046963

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 1 heeft in diens zienswijze enkele verzoeken met betrekking tot de wijze waarop het perceel van reclamant is bestemd. Daarnaast heeft reclamant 1 een verzoek met betrekking tot het perceel Nordhornsestraat 234a/236 om aldaar een specifieke non-food detailhandel bestemming op te nemen. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 1 ingegaan.

1 Termijn ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Reclamant schrijft dat hem is opgevallen dat het ontwerpbestemmingsplan voor een termijn van 7 weken ter inzage is gelegd, waar de wettelijke termijn daarvoor 6 weken is. Reclamant behoudt zich daarbij het recht voor op aanvulling van de gronden.

Gemeentelijk standpunt

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt een ontwerpbestemmingsplan voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Bij voorliggend plan is in de publicatie per abuis een termijn van zeven weken opgenomen waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend. Desalniettemin heeft een ieder de gelegenheid gehad om binnen die periode, welke dus nog ruimer is dan de wettelijk bepaalde 6 weken, zijn of haar zienswijze indienen. Reclamant is hierdoor niet in zijn belangen geschaad.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 Overleg

Reclamant geeft aan dat er voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan constructief overleg heeft plaatsgevonden met de ambtelijke organisatie. Reclamant verzoekt daarbij de inhoud van drie eerder verzonden brieven (d.d. 19 juni 2015 en 1 en 29 juli 2015) als ingelast te beschouwen en mede te doen gelden als gronden bij de zienswijze.

Gemeentelijk standpunt

In de brief van 19 juni 2015 wordt kort samengevat een reactie gegeven op het conceptbestemmingsplan dat destijds is besproken. Dit was voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. In die brief wordt een reactie gegeven op het conceptbestemmingsplan aangaande de volgende onderwerpen:

- Cafe-restaurant niet goed bestemd
- Parkeerplaats bestemmen voor gemeente doeleinden
- Uitbreidingsmogelijkheden mogen niet illusoir zijn
- In relatie met het voorgaande punt, de bestemming verkeer is voor algemeen nut en dat is deze parkeerplaats niet
- Twee opmerkingen van architect Leferink op de tekening of de bestaande bedrijfswoning wel goed bestemd is, gelet op bouwhoogte en dakhelling 0 graden.

Ten aanzien van deze reactie op het conceptbestemmingsplan merken wij op dat deze niet als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kan worden aangemerkt. Voor zover deze

onderwerpen niet terugkomen in de zienswijze van 16 juni 2016, had het op de weg van reclamant gelegen om te motiveren waarom deze suggesties als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan moet worden aangemerkt.

In de brief van 1 juli 2015 worden o.a. suggesties gedaan over de wijze van bestemming aangaande de volgende percelen:

- Grenswisselkantoor -> horeca 1
- Nordhornsestraat 234a/236: horeca 1 met detailhandel in niet dagelijkse goederen (is daarmee non-food detailhandel mogelijk?)
- Nordhornsestraat 241: conform voorliggende conceptbestemmingsplanregeling.

Ten aanzien van deze suggesties merken wij op dat ook deze niet als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kan worden aangemerkt. Voor zover deze onderwerpen niet terugkomen in de zienswijze van 16 juni 2016, had het op de weg van reclamant gelegen om te motiveren waarom deze suggesties als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Tenslotte wordt in de brief van 29 juli 2015 nogmaals de wensen van partijen benadrukt en de wensen voor het perceel van reclamant, Nordhornsestraat 234a/236. De inhoud daarvan komt overeen met de brief van 1 juli 2015.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3 Gebruik bedrijfswoning niet bestemd

Reclamant schrijft dat er binnen de planregels binnen het bestemmingsvlak maximaal één bedrijfswoning mag worden gebouwd, maar dat het gebruik van deze bedrijfswoning binnen de bestemming 'Gemengd' momenteel niet wordt bestemd. Sterker nog dit wordt in artikel 4.3, aanhef en onder c van de planregels tot strijdig gebruik gerekend.

Gemeentelijk standpunt

Zoals blijkt uit de bijlage bij de regels is ter plaatse van het perceel van reclamant één bedrijfswoning toegestaan. Artikel 4.3, aanhef en onder b van de planregels zal daarop worden aangepast, om aan te geven dat het gebruik van bedrijfswoningen welke zijn opgenomen in bijlage 1 bij de regels niet tot strijdig gebruik wordt gerekend.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen. Artikel 4.3, aanhef en onder b van de planregels is daarop aangepast.

4 Uitbreidingsmogelijkheden supermarkt en restaurant illusoir

Reclamant schrijft dat er in het ontwerpbestemmingsplan voor diens perceel een uitbreidingsmogelijkheid van 351 m² is opgenomen. Echter is de huidige onbebouwde oppervlakte binnen de bestemming 'Gemengd' voor het perceel van reclamant volgens een grove inschatting ongeveer 200 m². Dit betekent dat de uitbreidingsmogelijkheid feitelijk niet kan worden gerealiseerd. Reclamant vraagt daarom concreet om de bestemming 'Gemengd' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - supermarkt' over de gehele lengte met maximaal 5 meter richting de parkeerplaats op te schuiven.

Gemeentelijk standpunt

De grove inschatting van 200 m² is onjuist. Nameting op basis van de verbeelding en luchtfoto wijst uit dat er aan de achterzijde van het bestaande gebouw ruimschoots meer onbebouwde ruimte aanwezig is. De uitbreidingsmogelijkheid kan wel worden gerealiseerd. Reclamant verzoekt daarbij ook om uitbreiding van de bestemming 'Gemengd' met 5 meter

richting de parkeerplaats. De bestemming 'Gemengd' heeft ter plaatse van het perceel van reclamant een lengte van 85 meter, zodat het verzoek toeziet op een effectieve uitbreiding van de bestemming 'Gemengd' met 485 m². Dit verzoek om extra ruimtebeslag op onbebouwde gronden (bestemming 'Verkeer' waarop geen gebouw mogelijk is) is vanuit beleidsmatig oogpunt (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) ongewenst.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

5 Bestemmingsvlak Gemengd en vlakken met specifieke functieaanduidingen

Reclamant geeft aan dat nadere bestudering van de bestemmingsvlakken en functieaanduidingen, leren dat deze rood aangeduide vlakken op de plankaart niet correct samenvallen met de feitelijke situatie. In de eerste plaats gaat het reclamant om het toekennen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van Gemengd – supermarkt' tot op de kavelgrens van diens perceel. In de tweede plaats dient dezelfde aanduiding met minimaal 5 meter richting de parkeerplaats te worden uitgebreid. Tot slot wijst geeft reclamant aan dat de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – restaurant' ten onrecht aan een groot gedeelte van de percelen toegekend is en dit niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. Slechts het perceel van reclamant dient daarmee te worden aangeduid en dan wel het volledige perceel zodat reclamant flexibiliteit heeft in de toekomst.

Gemeentelijk standpunt

Op 3 november 2015 heeft de gemeenteraad de Detailhandelsstructuurvisie gemeente Dinkelland vastgesteld. In de visie wordt ingezet op een zo compleet mogelijk winkelaanbod voor inwoners uit de gemeente Dinkelland. Daarbij wordt prioriteit gegeven aan het behoud en de versterking van de kernen Denekamp en Ootmarsum. Supermarkten worden daarbij gezien als de publiekstrekkingen die elke dag zorgen voor grote bezoekersstromen. Om (toekomstige) ondernemers te stimuleren in bestaande (te versterken) winkelgebieden te vestigen is het aan te bevelen buiten deze centra geen nieuwe winkelontwikkelingen meer toe te staan. Een uitbreiding van de supermarkt van reclamant, welke buiten de kernen ligt, wordt daarmee niet wenselijk geacht.

Bestaande rechten worden, conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010, echter gerespecteerd. Mits de in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' toegestane bouwmogelijkheden en het bestemmingsvlak niet wordt overschreden is enige flexibiliteit mogelijk. De functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - supermarkt' zal daarom worden doorgetrokken tot de achterste perceelgrens, zodat enige flexibiliteit bij de inrichting van het perceel mogelijk is. Zoals onder punt 6 echter al werd opgemerkt zal aan een uitbreiding van de bestemming 'Gemengd' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - supermarkt' richting de parkeerplaats geen medewerking worden verleend, omdat deze gevraagde uitbreiding niet past binnen het beleid.

Tot schrijft reclamant dat ten onrechte aan een groot deel van de percelen van de burens van reclamant de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – restaurant' is gegeven. Deze aanduiding is echter een bestaand recht uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', waarvan momenteel maar beperkt gebruik van wordt gemaakt ten behoeve van een viswinkel. Er is geen aanleiding om deze mogelijkheden voor het perceel van de burens van reclamant te beperken en het handhaven van deze functieaanduiding verzet zich niet tegen het principe van een goede ruimtelijke ordening. Dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook niet overgenomen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk overgenomen, in die zin dat de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - supermarkt' wordt doorgetrokken tot de achterste perceelgrens.

6 Bestaande parkeerplaats correct bestemmen

Reclamant stelt dat gezien het feit dat de parkeerplaats specifiek wordt gebruikt ten behoeve van de bestaande supermarkt c.q. het café-restaurant en eigendom is van cliënten had deze bestemd moeten worden als "Gemengd" (enkelbestemming). Vanuit ruimtelijk oogpunt is de bestemming "Verkeer" niet passend. De bestaande parkeerplaats is geen (ontsluitings)weg, pad, brug, dam en/of duiker, sloot, berm, beplanting, noch dient deze voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van onverharde wegen. Daarnaast geldt dat de bestaande winkelwagenstalling op het parkeerterrein mogelijk in strijd is met de bestemming "Verkeer".

Daar komt nog bij uit artikel 9.2 van de planregels (algemene bouwregels) nog een andere beperking volgt bij het oprichten van overkappingen binnen de bestemming "Verkeer". Deze beperking houdt in dat bij het oprichten van gebouwen en overkappingen grenzend aan de bestemming een afstand van 15 meter dient te worden aangehouden tussen de op te richten bebouwing en de as van de weg. Cliënten vragen zich af hoe die planregel (artikel 9.2) in relatie tot hun bestaande parkeerplaats moet worden uitgelegd, aangezien bij de parkeerplaats geen sprake is van een 'as van de weg'. Ook uit het voorgaande blijkt wel dat de bestemming "Verkeer" in dit geval niet passend is.

Tot slot zijn de (circa 20) parkeerplaatsen behorende bij de percelen grond aan de Nordhornsestraat 234a en 236 door uw raad, in tegenstelling tot de parkeerplaats van cliënten, wél bestemd als "Gemengd". Dit is meten met twee maten. Overigens geldt op basis van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan dat binnen de bestemmingsomschrijving "Gemengd" geen parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Ook niet in het geval van de Nordhornsestraat 234a en 236. De bestemmingsregeling "Gemengd" zal door uw raad dan ook zonder meer moeten worden aangepast.

Gemeentelijk standpunt

Zoals reclamant al opmerkt betreft het een parkeerplaats. Feitelijk is het terrein ook in gebruik voor parkeerdoeleinden, hetgeen ook niet door reclamant wordt betwist. Conform de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen valt een parkeerterrein onder de hoofdbestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen de gronden onder meer worden gebruikt voor parkeervoorzieningen, zodat reclamant niet in zijn belang wordt geschaad.

Op of in deze gronden mogen geen overkappingen worden gebouwd. De bestaande winkelwagenstalling op het terrein valt binnen de bestemming 'Gemengd' waar wel overkappingen zijn toegestaan. Ook hier wordt reclamant niet in zijn belang geschaad.

Reclamant vraagt zich af hoe die planregel (artikel 9.2) in relatie tot de bestaande parkeerplaats moet worden uitgelegd, aangezien bij de parkeerplaats geen sprake is van een 'as van de weg'. Bij het parkeerterrein van reclamant is geen sprake van een weg, maar van parkeervoorzieningen, zodat er geen sprake is van een as van de weg. Voor de duidelijkheid zal deze planregel daarom worden verwijderd.

Reclamant stelt terecht dat er aan de parkeervoorzieningen bij het perceel Nordhornsestraat 234a en 236 geen bestemming 'Verkeer' is toegekend. Dit zal daarom worden aangepast zodat ook het parkeerterrein bij dat perceel de bestemming 'Verkeer' heeft.

Conclusie

De zienswijze wordt deels overgenomen. Aan de parkeerplaatsen ter plaatse van de Nordhornsestraat 234-236 en Nordhornsestraat ong. (kadastrale gemeente Denekamp, sectie N, perceelsnummer 701), zal de bestemming 'Verkeer' worden toegekend.

7 Bouwhoogte, goothoogte en dakhelling

Aan het bestaande bedrijfspand van cliënten met daarboven hun bedrijfswoning is de enkelbestemming "Gemengd" toegekend. Op basis van de bijbehorende planregels geldt voor bedrijfsgebouwen een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Ten aanzien van de dakhelling is niets geregeld.

Het bedrijfspand van cliënten met daarboven de bedrijfswoning is 9 meter hoog en heeft een plat dak (dakhelling van 0 graden). Dit betekent dat de bestaande goothoogte ook 9 meter is.

De bestaande goothoogte van 9 meter is dus strijdig met de binnen de bestemming "Gemengd" maximaal toegestane goothoogte van 6 meter.

In artikel 9.1 (algemene bouwregels: bestaande afmetingen) is weliswaar bepaald dat wanneer de bestaande goothoogte van een bouwwerk hoger is dan de toegestane goothoogte, dan de bestaande goothoogte in afwijking van de toegestane goothoogte als maximaal is toegestaan, maar die bestaande (hogere) goothoogte moet dan wel in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) tot stand zijn gekomen. Dat laatste is voor cliënten niet (meer) te achterhalen. Los daarvan dient de feitelijke goothoogte positief te worden bestemd binnen de bestemming "Gemengd". Dit betekent in het geval van cliënten een maximale goothoogte van 9 meter in plaats van de nu gehanteerde 6 meter.

Cliënten verzoeken om de maximaal toegestane goothoogte van hun bedrijfspand met daarboven de bedrijfswoning binnen de bestemming "Gemengd" in de planregels en de verbeelding aan te passen van 6 meter naar 9 meter (bestaande situatie).

Gemeentelijk standpunt

Uit de bouwvergunning voor uitbreiding van de bedrijfswoning (bouwvergunning d.d. 12-8-1986) blijkt dat de goot- en bouwhoogte van het bedrijfspand (inclusief daarboven gelegen bedrijfswoning) 6,80 meter bedraagt. Er is daarmee geen noodzaak tot aanpassing van de regels en reclamant wordt niet in zijn belangen geschaad.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

8 Nordhornsestraat 234a en 236

Reclamant stelt dat met de wijzigingen van de gronden aan de Nordhornsestraat 234a en 236 van 'Kantoor' naar 'Gemengd' de detailhandelsfunctie aanzienlijk is verruimd. Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat aan de percelen grond aan de Nordhornsestraat 234a en 236 (kadastraal bekend gemeente Denekamp, sectie N, nr. 1206) voor wat betreft het uitoefenen van detailhandel - conform bestaand gebruik - enkel detailhandel in non-food wordt toegestaan en de planregels en verbeelding daarop aan te passen. Voor zover uw raad deze zienswijze niet wenst over te nemen, dan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dient uw raad in de plantoelichting te motiveren waarom de functiewijziging en -verruiming voorziet in een actuele regionale behoefte, waarbij het bijzondere karakter van de grensstreek een rol dient te spelen. Zonder nadere motivering zien cliënten deze verruiming van de detailhandelsfunctie niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening.

Reclamant geeft daarbij ook aan dat op basis van vast jurisprudentie geldt dat de behoefte aan de beoogde ontwikkeling (de toevoeging van 394 m² aan detailhandel in food bij recht), met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden. Daarbij is van belang dat in dit geval bij 'de betrokken regio' in oenschouw moet worden genomen dat de

Rammelbeek een grensstreek-overgang betreft en als zodanig als een op zichzelf staand gebied dient te worden beschouwd. Hier is, anders en nog meer dan bij een reguliere regio, van belang dat de gekozen bestemmingen complementair zijn (niet concurrerend). Enkel op die manier kan de grensstreek in de ogen van cliënten levensvatbaar worden gehouden.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant merkt terecht op dat aan de percelen aan de Nordhornsestraat 234a en 236 de bestemming 'Gemengd' is toegekend en dat de gronden daarmee onder meer zijn bestemd voor detailhandel. Reclamant geeft daarbij echter ook aan dat detailhandel in voedsel geen bestaand legaal gebruik is en derhalve niet als zodanig bestemd zou moeten worden.

In de gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie staat aangegeven dat in het te actualiseren bestemmingsplan voor de grensovergang Rammelbeek ook ruimte wordt geboden voor detailhandel in drie leegstaande voormalige grensgebouwen (totale toevoeging 600 m²). Er wordt daarbij geen onderscheid gemaakt in het type detailhandel. Daarom is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid geen nadere aanduiding ten behoeve van 'non-food' opgenomen. Het is begrijpelijk dat reclamant vanuit een concurrentiepositie deze wens heeft, maar vanuit ruimtelijke optiek is er geen aanleiding om hier de verkoop van voedsel uit te sluiten.

Reclamant geeft ook aan dat als de detailhandelsfunctie aan de Nordhornsestraat 234a en 236 niet wordt beperkt tot 'non-food' hij de wijziging naar detailhandel in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking acht. Reclamant ziet dit dan als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, naar aanleiding van de aard en omvang van het plan. Daarom is nogmaals bezien of voorliggend plan conform recente jurisprudentie moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In reactie hierop merken wij op dat er naar onze mening geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volledigheidshalve hebben wij de laddertoets doorlopen. Wij verwijzen naar paragraaf 3.2.1 van de plantoelichting.

3.2 Reclamant 2

Indiener: Tom Olde Dubbelink, Architom

Namens: dhr. B. Hesselink, Nordhornsestraat 235, 235a, 237, 239, 241

Datum brief: 16 juni 2016

Datum ontvangst: 22 juni 2016

Documentnummer zienswijze: I16.048422

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 2 gaat specifiek in op de huisnummering in bijlage 1 (bouwmogelijkheden) bij de regels van het bestemmingsplan en het aantal vierkante meters dat niet overeenkomt met de bestaande situatie. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 2 ingegaan.

1 Huisnummers zijn niet eenduidig.

In kolom 2 van bijlage 1 zijn de huisnummers 235, 235a, 239 en 241 niet genoemd. Graag zou reclamant zien dat dit aangepast wordt om zo tot een eenduidig bestemmingsplan te komen.

Gemeentelijk standpunt

Huisnummering wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Bij het ontwerpbestemmingsplan is er qua systematiek voor gekozen om, gelijk aan het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', de panden met de nummers 235, 235a, 237, 239 en 241 welke allen in eigendom van reclamant zijn onder nummer 241 te scharen. Daarmee is voldoende duidelijk wat de bouwmogelijkheden voor de percelen van reclamant zijn.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 Vierkante meters komen niet overeen met de bestaande situatie.

Reclamant schrijft dat de vierkante meters van de bestaande, reeds aanwezige bebouwing groter is dan de vierkante meters genoemd in het bestemmingsplan. Omdat de vierkante meters nooit goed in het bestemmingsplan hebben gestaan en deze nooit juist in kaart zijn gebracht, is dit het moment om dit eenmalig goed te vermelden. Reclamant heeft daarom bij de zienswijze een voorstel gevoegd om het aantal vierkante meters zoals nu aanwezig (1.400 m²) over te nemen in kolom 3 van bijlage 1.

Gemeentelijk standpunt

Bij het beroep van reclamant tegen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' heeft reclamant gesteld dat de huidige oppervlakte van bedrijfsgebouwen op zijn percelen 1.100 m² bedraagt. De gemeente heeft dit erkent en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 20 april 2012 (201003813/1/R4) zelf in de zaak voorzien waarmee in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' voor het perceel van reclamant een huidige oppervlakte van 1.100 m² opgenomen. Inclusief de uitbreidingsmogelijkheid bij recht van 15% betekent dit dat er in het vigerende bestemmingsplan een maximum oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 1.265 m² is toegestaan.

Na de uitspraak van de Raad van State heeft reclamant op 22 november 2012 een conceptaanvraag ingediend voor het uitbreiden van het bedrijfspand aan de Nordhornsestraat 241. Daarin vraagt u om een controle of de beoogde uitbreiding vergunningsvrij kan worden uitgevoerd. In de gemeentelijke brief met de reactie (d.d. 19 december 2012) is daarom concreet ingegaan op de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op het betreffende perceel. In de brief met de gemeentelijke reactie is daarop aangegeven dat er op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' in totaal

1.265 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig mag zijn. In dezelfde brief is aangegeven aan reclamant dat ten behoeve van zijn plan destijds er eerst een gebouw met een oppervlakte van 95,4 m² moet worden gesloopt om te voldoen aan de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3.3 Reclamant 3

Indiener: Dhr. A. Pouwer
Namens: Holding Van Landschoot BV
Datum brief: 20 juni 2016
Datum ontvangst: 24 juni 2016
Documentnummer zienswijze: I16.049216

Deze zienswijze is buiten de termijn aangevuld middels de brief van 19 september 2016.

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 3 verzet zich in hoofdzaak tegen de opgenomen oppervlakte aan bebouwing voor het perceel ten noorden van de Nordhornsestraat 241. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 3 ingegaan.

1 Oppervlakte aan bebouwing

Reclamant geeft aan de zienswijze en de aanvulling daarop aan er door nalatigheid van de gemeente Dinkelland in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' een grote fout is gesloten. Dit omdat er in dat bestemmingsplan bij de bestemming 'Kantoor' geen maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen is opgenomen. Reclamant heeft de laatste jaren zelf plannen ontwikkeld die zijn gedeeld met de gemeente en als basis het oude bouwblok (oppervlakte 562,5 m²) hebben gehad. De verwachting is gewekt en de bedoeling is geweest dat dit oude bouwblok in het bestemmingsplan was opgenomen.

In het verleden hebben de toenmalig burgemeester en wethouder reclamant verzocht om de gebouwen ter plaatse te slopen. Reclamant heeft in het verleden 1 gebouw van 49 m² behouden en van de andere gebouwen bewust de funderingen in de grond gehouden om de oude rechten duidelijk te maken. Indien reclamant de oude gebouwen, tegen het verzoek van de gemeente in, had gehandhaafd dan waren de bouwmogelijkheden gebaseerd op de fysieke aanwezigheid van 4 gebouwen.

Reclamant stelt daarom dat het oude bouwblok in ere hersteld moet worden en wil de oude rechten van 420 m² (75% van het oude bouwblok) aan bebouwing weer opgenomen zien in het bestemmingsplan. Daarbij wil reclamant niet onopgemerkt laten dat er ook een tegemoetkoming om planschade is aangevraagd als gevolg van het ruimtelijk besluit van de gemeente.

Gemeentelijk standpunt

Bij de bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen vormt de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen het uitgangspunt. Op het perceel van reclamant staat slechts 1 (nood) gebouw, een voormalig grenskantoor, met een oppervlakte van 49 m². Reclamant merkt daarbij op dat er nog wel sprake is van aanwezige funderingen in de grond. Dat zijn weliswaar bouwwerken, maar geen gebouwen, zodat deze niet meetellen in de berekening van de bestaande oppervlakte aan gebouwen. Bovendien zijn er geen documenten gevonden waaruit blijkt dat er in het verleden afspraken zijn gemaakt dat er een groter oppervlakte aan gebouwen mogelijk moet worden gemaakt.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 Toekenning bestemming kantoor

Reclamant geeft aan dat onder bestemming gemengd niet de functie 'kantoor' is opgenomen, terwijl deze wel was opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan. Reclamant stelt dat deze in feite onterecht wordt wegbestemd. Ten behoeve van de flexibiliteit om in de functie 'gemengd' ook het gebruik als 'kantoor' toe te laten.

Gemeentelijk standpunt

In reactie hierop merken wij dat binnen de bestemming 'gemend' ook dienstverlening is toegestaan. Volgens de begripsomschrijving wordt onder dienstverlening verstaan 'het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen'. Volgens de Van Dale is kantoor een bedrijfsgebouw van een dienstverlenend bedrijf.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3 Concrete plannen

Reclamant stelt dat Van Landschoot concrete, vergevorderde plannen voor het betreffende perceel heeft. Zij is voornemens om een concept uit te rollen dat ziet op detailhandel en diepvriesproducten. Van Landschoot is voornemens, blijkt uit de brief van 19 september 2016, om op korte termijn een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Zij willen dit concept graag verwerkt zijn in het bestemmingsplan. Daarnaast bestaat er het voornemen om een horecafaciliteit op het perceel te vestigen. Hierbij zal het gaan om een bekende fast food keten.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant heeft vanaf de zienswijze tot aan de vaststelling geen concrete aanvraag ingediend en ook geen concrete gegevens overgelegd op basis waarin de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief kan worden beoordeeld. Mede gelet hierop en het beleid van de gemeente zijn er terecht geen uitbreidingsmogelijkheden toegekend.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3.4 Reclamant 4

Indiener: Dhr. R. Keizer, Nordhornsestraat 234, Denekamp

Datum brief: 8 juli 2016

Datum ontvangst: 11 juli 2016

Documentnummer zienswijze: I16.054544

Hoofdlijn van de zienswijze

De zienswijze van reclamant 4 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.

3 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.

4 Afzuiginstallatie

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

Gemeentelijk standpunt

Conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor een cafetaria milieucategorie 1. Voor de locatie waar reclamant woont wordt uitgegaan van het omgevingstype '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.

5 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.

6 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.

4. 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.

Toelichting

In de toelichting worden de volgende wijzigingen aangebracht.

- In paragraaf 3.1.2. (ladder voor duurzame verstedelijking) is een nadere onderbouwing op dit onderdeel ingevoegd.
- In paragraaf 3.3.3 is de tekst aangepast aan de Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen welke inmiddels is vastgesteld.

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 4.2.1 onder b.
- Artikel 9.2 (afstand gebouwen tot de hartlijn van de weg) wordt verwijderd.

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 Nordhornsestraat 234-236 en Nordhornsestraat ong. (kadastrale gemeente Denekamp, sectie N, perceelsnummer 701), zal de bestemming 'Verkeer' worden toegekend.

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
dd. **XXX 2017**.***