

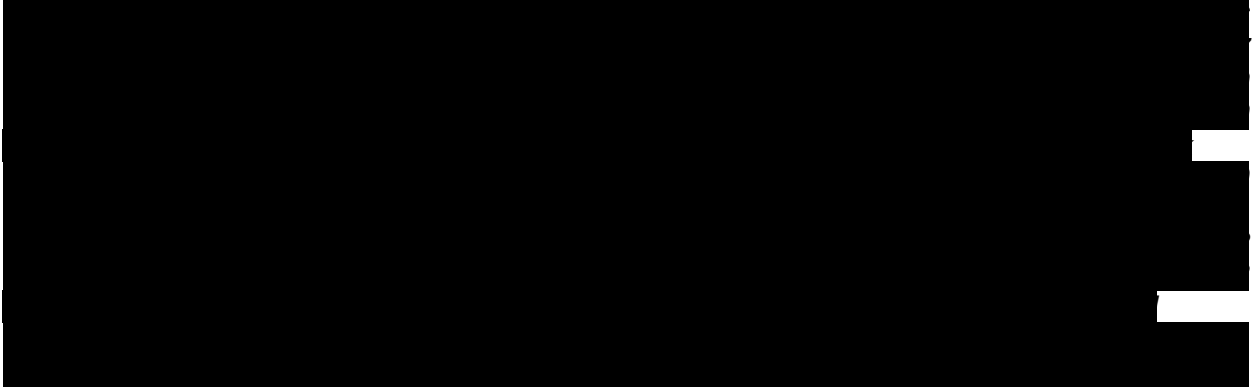


Bestemmingsplan “Kern Dinxperlo 2012” Zienswijzennota

Inhoud

PROCEDURE4

ZIENSWIJZEN6



AMBTSHALVE WIJZIGINGEN15

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Kern Dinxperlo 2012" heeft met ingang van vrijdag 31 augustus 2012 gedurende een termijn van zes weken (dus tot en met donderdag 11 oktober 2012) ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, locatie Nassaustraat 5 in Aalten.

Iedereen heeft in deze periode het plan ook kunnen raadplegen via de website www.aalten.nl, resp. www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de website is ook vermeld op welke wijze de planbestanden konden worden verkregen.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van tervisielegging is gelegenheid geboden om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het plan in te dienen bij de gemeenteraad. Eén mondeling ingediende zienswijzen is op schrift gesteld.

Er zijn 10 (tien) zienswijzen ingediend.

Beoordeling op ontvankelijkheid

De formele ontvankelijkheid van een zienswijze wordt bepaald door artikel 3.8 Wro en artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Artikel 6:9 Awb luidt:

1. Een bezwaar- of beroepschrift is tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen;
2. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Negen zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk. Eén zienswijze is buiten de termijn ingekomen en dient om die reden om formele redenen buiten beschouwing te worden gelaten.

Inhoudelijke beoordeling

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte zienswijzen. De zienswijzen zijn door het college van burgemeester en wethouders beoordeeld.

Adviseurs

De publicatie van het ontwerp van het bestemmingsplan is toegezonden aan de volgende instanties:

- provincie Gelderland;
- waterschap Rijn en IJssel;
- postbus.virumtelijkeplannen@minvrom.nl;
- info@cultureelerfgoed.nl;
- ezoost@minez.nl;
- communicatie@gasunie.nl;
- gelderland@kvk.nl;
- eduard.devries@prorail.nl;
- jan.mulder@prorail.nl;
- m.kocken@regio-achterhoek.nl;
- plannen.CDC.DVD.DN.ROM@mindef.nl;
- energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl;
- info@oude-ijsselstreek.nl;
- brandweer@vnog.nl;
- stadtverwaltung@mail.bocholt.de;
- don-ruimtelijkeplannen@rws.nl;
- waterbedrijf vitens
- ondernemersvereniging iodus
- industriekring ikad

Er zijn geen reacties van de adviseurs ontvangen.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de uit de zienswijzenbeoordeling voortvloeiende wijzigingen wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het betreft hier aperte onjuistheden dan wel (gedeeltelijk) correcties van het bestemmingsplan ter rechtzetting van enkele niet (meer) juiste of niet duidelijke onderdelen van het bestemmingsplan.

1.

Ingekomen op 30 augustus 2012 en aangevuld bij brief van 6 september 2012.

Inhoud van de zienswijze

Er is bezwaar tegen de aanduiding "Waarde – Karakteristiek gebouw", die is toegekend aan de panden Hovenstraat 16, Grensstraat 16-18 en Kwikkelstraat 11 te Dinxperlo. De inspraakreactie is, naar de mening van [REDACTED], ten onrechte niet overgenomen.

Kern van het bezwaar is dat definitie van het begrip "Waarde –Karakteristiek gebouw" verschillend kan worden uitgelegd. Dit werkt kostenverhogend bij onderhoud dan wel een verbouw van het pand. Ook is deze kwalificatie van invloed bij de een eventuele verkoop. Van deregulering is geen sprake en verder is sprake van beperking van het woongenot. Er zijn met het huidige vergunningenstelsel voldoende mogelijkheden om regulerend op te treden.

Beoordeling door college van burgemeester en wethouders

In het kader van de inspraak hebben wij ten aanzien van deze reactie het volgende overwogen:

"Het Monumentenadviesbureau (MAB) heeft op basis van de volgende waarderingscriteria diverse panden in Dinxperlo beoordeeld:

1. Het belang als onderdeel van het cultuurhistorisch beeld van de omgeving; ondersteuning van de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek en/of ensemblewaarde;
2. Het belang vanwege de bijzondere betekenis voor het beeld van de omgeving, vanwege opmerkelijke ligging/ zichtlijnen/ landmark;
3. Het belang vanwege de herkenbaarheid van het oorspronkelijke concept en de gebiedseigen functie, in relatie tot de ontwikkelingsgeschiedenis en de historische gelaagdheid van het gebied;
4. Het belang wegens de authenticiteit van hoofdvorm, gevelindeling en/of detaillering;
5. Het belang vanwege de gebiedsspecifieke of bijzondere bouwstijl en/of vorm;

Op ieder criterium konden de volgende scores worden behaald:

xx = hoge waarde

x = positieve waarde

O = neutrale waarde

- = negatieve waarde

Over panden met een hoge totaalwaarde, zijnde minimaal 2 maal xx en 2 maal x scorend bij de genoemde criteria, heeft MAB het advies uitgebracht om ze als karakteristiek te bestemmen. Over de panden die in het voorontwerp bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Karakteristiek gebouw' hebben gekregen, heeft ook de Commissie Cultureel Erfgoed een positief advies uitgebracht.

De dubbelbestemming 'Waarde – Karakteristiek gebouw' heeft als doelstelling om de karakteristieke hoofdvorm van het exterieur (inclusief de indeling van de gevels) van bestaande gebouwen te bewaren. Wij beschouwen een pand als karakteristiek wanneer het op grond van de eerdergenoemde waarderingscriteria een hoge totaalwaarde scoort.

De panden aan de Hovenstraat 16, Grensstraat 16-18 en Kwikkelstraat 11 hebben allen een hoge totaalwaarde.

De karakteristieke dubbelbestemming heeft geen invloed op het onderhoud van het pand. Het vormt geen belemmering voor interne verbouwingen. Ook aan de buitenzijde zijn wijzigingen mogelijk, mits deze de hoofdvorm van het pand niet aantasten.

Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de dubbelbestemming 'Waarde – Karakteristiek gebouw' bij normaal gebruik van de panden kostenverhogend werkt. Ook is niet aantoonbaar dat de kwalificatie 'karakteristiek' van negatieve invloed is bij verkoop van het pand.

Daar waar mogelijk staat de gemeente inderdaad deregulering en/of vermindering van regeldruk voor, maar ons beleid moet voldoen aan de richtlijnen die worden gesteld door hogere overheden.

Het rijk wil er met zijn nieuwe monumentenbeleid, (MoMo- Modernisering Monumentenzorg) voor zorgen dat de kwaliteit, identiteit en herkenbaarheid van onze leefomgeving gewaarborgd is en verder wordt uitgebouwd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet daarom vroeg in het proces rekening gehouden worden met eventuele cultuurhistorische waarden. Deze dienen vastgelegd te worden in provinciale structuurvisies en in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Gemeenten moeten de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied inventariseren, analyseren en daar conclusies aan verbinden die in het bestemmingsplan worden verankerd. Met het laten opstellen van de cultuurhistorische analyse voor de kern Dinxperlo en het op basis daarvan toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde – Karakteristiek gebouw' aan de voorgedragen panden, voldoet de gemeente Aalten aan de voorwaarden van het rijksbeleid".

Aangezien de karakteristieke dubbelbestemming slechts ten doel heeft om de hoofdvorm van het pand te beschermen, is niet aannemelijk dat deze leidt tot beperking van het woongenot. Ook de vergunningsvrije bouw mogelijkheden worden niet beperkt door de dubbelbestemming 'Waarde – Karakteristiek gebouw'.

De indiener van de zienswijze geeft aan dat er met het huidige vergunningenstelsel voldoende mogelijkheden zijn om regulerend op te treden. Het huidige vergunningenstelsel biedt ons echter geen mogelijkheid om sloop van een pand tegen te gaan, wanneer het pand geen bescherming kent in de vorm van bijvoorbeeld een karakteristieke dubbelbestemming.

Besluit:

De zienswijze wordt niet overgenomen. Wij stellen voor om het bestemmingsplan ten aanzien van deze onderdelen ten opzichte van het ontwerp van het plan ongewijzigd vast te stellen.

2.

Ingekomen op 28 september 2012

Inhoud van de zienswijze

- a. deze gronden zijn destijds aangekocht voor de exploitatie van een bruidszaak, die in de periode tussen 1996 en 2003 op het adres Keupenstraat 3 geopend is geweest; in verband met gezinsomstandigheden en hoge verbouwingskosten is de verdere ontwikkeling van deze zaak gestrand;
- b. in het pand Keupenstraat 5 is nu een zelfstandig kantoor gevestigd, te weten Akcent Administratie en Advies; een woonbestemming op dit perceel is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie;
- c. het wegbestemmen van de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan doet geen recht aan een goede ruimtelijke ordening; aan verschillende panden in de directe omgeving is namelijk een specifieke bestemming toegekend; in de toelichting van het bestemmingsplan is immers neergelegd dat aan de Heelweg functiemenging kan plaatsvinden;
- d. aan de overzijde van weg worden de mogelijkheden voor bedrijvigheid, gecombineerd met wonen en parkeren ook uitgebreid;
- e. door het wegbestemmen van de geldende mogelijkheden wordt geen recht gedaan aan de belangen van de heer en mevrouw Heijink en is sprake van onzorgvuldige besluitvorming.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. Het bestemmingsplan Dinxperlo Dorp 1989 kent voor een groot aantal percelen (onder meer aan de Heelweg/Keupenstraat) de bestemming "Gemengde bebouwing" met zeer ruime mogelijkheden voor zowel wonen, detailhandel, lichte bedrijvigheid, maatschappelijke bestemmingen als horeca. Deze bestemming is slechts gedeeltelijk gerealiseerd. Voor veel percelen is de ontwikkeling beperkt gebleven tot de ter plaatse aanwezige woning.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en gelet op de belangen bij een goed woon- en leefklimaat vinden wij een dergelijke ruime bestemming buiten het centrumgebied in zijn algemeenheid niet langer gewenst.

Het gemeentelijk beleid is op het gebied van detailhandel met name gericht op versterking van het centrum- en het daarbij behorende aanloopgebied. De detailhandel dient met name in het centrumgebied vorm te krijgen. Ook de Kamer van Koophandel ondersteunt dit beleid op het gebied van detailhandel (compact, comfortabel en compleet).

Wonen vindt plaats in de woonwijken, zij het dat nog wel een aan-huis-gebonden- beroep- of bedrijf is toegestaan. Bedrijvigheid, die hieraan niet voldoet krijgt ruimte op de bedrijfsterreinen.

De locatie Keupenstraat 3/5 ligt op een markant punt ten opzichte van de Nederlands/Duitse grens en de centrumvoorzieningen van het dorp Suderwick. Deze bijzondere ligging wordt ook bevestigd door het onlangs geplaatste "Büdeken". Die ligging in relatie tot de geldende bestemming heeft ons doen besluiten een ruimere bestemmingsregeling voor beide bouwvlakken voor te stellen en de aanduiding "specifieke vorm van wonen –kantoor, detailhandel en horeca toegestaan" op te nemen. De horeca wordt beperkt tot de categorieën 1 en 2. Dat zijn de lichtere horecacategorieën. Het toekennen van deze bestemming betekent dat zowel het wonen als de genoemde functies zijn toegestaan.

Gelet op de omvang en ligging van het perceel stellen wij voor –in afwijking van de algemene lijn van 50 m²- in dit geval een specifieke aanduiding op te nemen, in die zin dat een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m².

- b. In het pand Keupenstraat 5 is een zelfstandig kantoor gevestigd. Het is niet onze bedoeling geweest een bestaande functie weg te bestemmen en wij stellen voor deze locatie tevens de aanduiding "specifieke vorm van wonen –kantoor, detailhandel en horeca toegestaan" op te nemen, zodat het huidige gebruik positief wordt bestemd. Het bouwvlak wordt verlengd in oostelijke richting tot 3 meter ten opzichte van de erfgrans.
- c. Bestemmingsplannen worden als regel periodiek herzien. De wettelijke termijn is tien jaar. In dit geval is er sprake van een bestemmingsplan, dat al ruim 23 jaar geldt. Er moet rekening worden gehouden met het feit dat een bestemmingsplan met enige regelmaat wordt herzien en dat bestemmingen kunnen worden gewijzigd, hetgeen in het bijzonder geldt als die niet (geheel) zijn gerealiseerd binnen de planperiode. Aan geldende bestemmingen kunnen niet altijd rechten worden ontleend, in die zin dat deze onverkort in een opvolgend bestemmingsplan behoren te worden opgenomen.

Daarbij zal telkens een belangenafweging moeten worden gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het ruimtelijk beleid voor de kern Dinxperlo volgt met name uit de Structuurvisie Dinxperlo-De Heurne, vastgesteld bij raadsbesluit van 10 juli 2007. Aan dit deel van de kern Dinxperlo is overwegend de kwalificatie "woongebied" is toegekend.

Op het perceel Heelweg 73 is een supermarkt met zes bovenwoningen aanwezig. Om die reden is aan het pand met de bestaande functies "detailhandel" en "wonen" de bestemming "Gemengd" gegeven.

Aan het perceel Heelweg 65 is de bestemming Detailhandel toegekend in verband met de aanwezigheid van een beddenzaak. Aan deze bestemming is overigens toegevoegd dat een supermarkt ter plaatse niet mogelijk is.

Wij hebben inderdaad geconstateerd dat op het pand Heelweg 71 (met het opschrift "An de Göte") de winkel momenteel niet open is. Echter het winkelinterieur is nog aanwezig en er ligt nog een aantal goederen in de etalage. Het zijn in dit geval ook persoonlijke omstandigheden dat de winkel op dit moment niet meer open is. Deze feiten zijn voor ons aanleiding geweest de detailhandelsbestemming op deze locatie in dit bestemmingsplan te handhaven. Mocht de eigenaar besluiten deze bestemming in de komende planperiode op te heffen, dan biedt artikel 45.5 van het bestemmingsplan een mogelijkheid om een en ander om te zetten in een woonbestemming.

- d. Wij hebben ook geconstateerd dat aan de overzijde van de weg ontwikkelingen plaats vinden. Dat gegeven is voor ons wel aanleiding geweest in dit specifieke geval wat ruimere mogelijkheden aan de bestemming toe te kennen.
- e. Uit het vorenstaande, maar ook uit de toelichting en regels van het plan, blijkt dat wij de toegekende bestemmingen zorgvuldig hebben gewogen in het kader van een goede ruimtelijke ordening ten behoeve van de kern Dinxperlo. Met de door te voeren aanpassingen in het plan zijn er voor deze percelen ruimere, maar planologisch verantwoorde, mogelijkheden

Besluit:

De zienswijze wordt wel overgenomen, in die zin dat:

1. van het perceel Keupenstraat 3 wordt het bouwvlak Wonen in westelijke richting uitgebreid tot aan de bestemming "Tuin" en met een aanduiding, "specifieke vorm van wonen – kantoor, detailhandel en horeca toegestaan". Een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m². Horeca is toegestaan in de categorieën 1 en 2. De verwijzing naar de aanduiding wordt ook in de regels verwerkt.
2. aan het perceel Keupenstraat 5 wordt het bouwvlak in oostelijke richting uitgebreid tot 3 meter van de perceelsgrens; tevens wordt op het bouwvlak de aanduiding "specifieke vorm van wonen – kantoor, detailhandel en horeca toegestaan" opgenomen. Een aan huis verbonden beroep of bedrijf

is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m². Horeca is toegestaan in de categorieën 1 en 2. De verwijzing naar de aanduiding wordt in de regels verwerkt.

Wij stellen voor om het bestemmingsplan ten aanzien van de onder 1 en 2 genoemde onderdelen gewijzigd vast te stellen. Voor het overige stellen wij voor het plan ongewijzigd te laten.

3.

Ingekomen op 2 oktober 2012

Inhoud van de zienswijze

Nu aan een perceel grond op de hoek van de Lage Heurnseweg en Terborgseweg een actuele bestemming wordt gegeven, moeten de woningen Kalverweidendijk 3 t/m 9 en Lage Heurnseweg 2 ook in de begrenzing van dit bestemmingsplan worden opgenomen. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Raad van State (nr. 201012361/1/M2)

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Op bedoeld perceel aan de Lage Heurnseweg/Terborgseweg is een ontwikkeling voorzien in de vorm van de realisatie van een zgn. buitenplaats in combinatie met de ontwikkeling van natuur. Om die reden is deze locatie in dit bestemmingsplan opgenomen.

De grens tussen de bebouwde kom en het buitengebied is in het kader van de ruimtelijke ordening/ht bestemmingsplan (altijd al) gelegen op de Kalverweidendijk. De aard en omvang van de bebouwing aan weerszijden van de weg is zodanig verschillend, dat daarin het verschil van het bestemmingsregime te verklaren is.

Ten zuiden van de Kalverweidendijk is namelijk sprake van aaneengesloten bebouwing in een vrij intensieve setting, met een overwegende woon- en verblijfsfunctie. Ter plaatse verblijven veel mensen. In het gebied ten noorden van de Kalverweidendijk is sprake van enkele verspreid liggende burgerwoningen in het buitengebied, veelal afgewisseld met weilanden en/of grote erven dan wel tuinen/met houtopstanden.

Besluit:

De zienswijze wordt niet overgenomen en heeft dus geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

4.

Ingekomen 8 oktober 2012

Inhoud van de zienswijze

Op het perceel Keupenstraat is het administratiekantoor [REDACTED] gevestigd. Een woonbestemming doet geen recht aan de bestaande functie. Verzocht wordt om de bestemming "Centrum-Aanloopgebied" met de functie dienstverlening/kantoor.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

De zienswijze van de heer en mevrouw [REDACTED], heeft betrekking op hetzelfde perceel. Wij verwijzen naar die beoordeling. Het is de bedoeling dat de feitelijk aanwezige functies in het plangebied een positieve bestemming krijgen, waaronder het ter plaatse gevestigde kantoor.

Besluit:

Voor het perceel Keupenstraat 5 wordt het bouwvlak in oostelijke richting uitgebreid tot 3 meter van de perceelsgrens. Tevens wordt op het bouwvlak de aanduiding "specifieke vorm van wonen – kantoor, detailhandel en horeca toegestaan" opgenomen.

5.

Ingekomen op 9 oktober 2012

Inhoud van de zienswijze

- a. bij de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is niet verwezen naar het identificatienummer;
- b. op het plangebied De Pas Dinxperlo is ten onrechte de “Waarde – Archeologie laag” opgenomen;
- c. uit de bestemmingsomschrijving van artikel 20.1 volgt dat een te bouwen erker op gronden met de bestemming Tuin niet mogen worden gebruikt voor woondoeleinden;
- d. in het bestemmingsplan is niet expliciet opgenomen dat in de bestemming Tuin mag worden geparkeerd, terwijl dat in het bestemmingsplan De Pas wel is benoemd;
- e. Naast de woningen Nieuwstraat 58 en Beggelderveldweg 2 te Dinxperlo zijn twee stroken ten onrechte bestemd als “Verkeer- en verblijfsgebied”. Ook het grasveld ten zuiden van de rijenwoningen is ten onrechte bestemd als “Verkeer- en verblijfsgebied”. Verder worden de mogelijkheden van het vergunningvrij bouwen beperkt door de toegekende verkeersbestemming.
- f. De maximale bouwhoogte van de woning is begrensd op 10 meter, terwijl het geldende bestemmingsplan uitgaat van een bouwhoogte van 10,25 m.
- g. De woning Nieuwstraat 58 deelt het bouwvlak met de woningen Nieuwstraat 54 en 56. Dit is uit cultuurhistorische overwegingen niet gewenst. Verzocht wordt om twee afzonderlijke bouwvlakken, teneinde de bestaande open ruimte tussen de woningen te handhaven.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. in de openbare publicatie is inderdaad niet het identificatienummer opgenomen; in onze publicatie verwijzen wij met name naar onze gemeentelijke website en daarin is een link opgenomen naar de landelijke voorziening, waar het bestemmingsplan is gepubliceerd; het identificatienummer van het ontwerp van dit plan is: “NL.IMRO.0197.BP00043-ON01”. Het is een vrij lang nummer, waarbij er een grote kans op een typefout is. Het doorlinken is naar ons oordeel veel publieksvriendelijker en is een vrij gangbare praktijk bij de gemeenten. Blijkens de zienswijze heeft men kennis kunnen nemen van de digitale documenten en is er geen belang geschaad bij het niet noemen van het identificatienummer in de publicatie.
- b. Het gebied is, gelet op het gemeentelijk beleid, aangeduid met de “Waarde – Archeologie laag”. Nu er in dit geval inderdaad al een archeologisch onderzoek is uitgevoerd, kan de aanduiding voor het plangebied De Pas Dinxperlo vervallen.
- c. In het bestemmingsplan is inderdaad de mogelijkheid opgenomen om binnen de bestemming Tuin een erker aan een woning te realiseren. Realisatie van een erker betekent naar onze mening tevens dat die erker voor woondoeleinden mag worden benut. Dit is naar ons oordeel onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Wij zullen dit in de toelichting van het plan verduidelijken.
- d. In de bestemming “Tuin” is aangegeven dat deze gronden mogen worden gebruikt voor zowel “tuinen” als “erven”. Binnen een “erf” mag ook worden geparkeerd. In de toelichting zullen wij verduidelijken dat binnen “erf” ook mag worden geparkeerd, evenals de aanleg van een in- of uitrit of toegangspad naar de woning.
- e. In het geldende bestemmingsplan hebben deze paden een (openbare) verkeersfunctie. Binnen deze bestemming zijn ook daadwerkelijk achterpaden gerealiseerd ter ontsluiting van de woningen. De openbaarheid is met name beperkt tot de aangrenzende seniorenwoningen. Wij zijn van mening dat dit beperkte openbare karakter gehandhaafd moet blijven. Dit is ook mogelijk door het toekennen van een woonbestemming met de aanduiding “ontsluitingspad”. Op die wijze is het mogelijk op de aangrenzende woonpercelen vergunningvrij te bouwen. De Woningstichting Dinxperlo heeft geen moeite met een dergelijke bestemming van de achterpaden. Het grasveld ten zuiden van de bestemming is opgenomen binnen de bestemming “Verkeer- en verblijfsgebied”. Ook binnen die bestemming zijn groenvoorzieningen mogelijk. Wij zien dus niet in dat die bestemming in dit geval niet passend is. Voor deze systematiek is gekozen om te voorkomen dat een te gedetailleerd plan ontstaat, waarbinnen weinig flexibiliteit mogelijk is.
- f. De bouwhoogte van woningen in de woonwijken is in zijn algemeenheid gesteld op 10 m. Dit is een vrij gangbaar ruimtelijk beeld voor de woonwijken van het dorp Dinxperlo en daarin wensen wij vast te houden. Gelet op de rechten van de geldende bestemmingsplannen is in artikel 24.4.3 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een hogere goot- en bouwhoogte en wel tot respectievelijk 9 en 12 meter. Daaraan dient dan wel een belangenafweging ten grondslag te

liggen. In artikel 44.2 is bovendien de mogelijkheid opgenomen om ten hoogste 10% af te wijken van de in het plan opgenomen maatvoering.

- g. Ook in het geldende bestemmingsplan zijn de woningen Nieuwstraat 54 t/m 58 in één bouwvlak opgenomen. De open ruimte tussen de woningen met groene invulling is inderdaad aanwezig. Bij het ontwerp van het bestemmingsplan is uitgangspunt geweest dat bestaande bouwvlakken zoveel mogelijk worden gerespecteerd. De ruimte tussen de woningen is, gelet ook op de huidige eigendomsverhoudingen, te beperkt om, gezien de bestemmingsystematiek, tussen de bestaande panden nog een nieuwe woning te voegen. Daarom kennen wij twee bouwvlakken toe met de categorieën “vrij” (pand Nieuwstraat 58) en “tae” (aan de woningen Nieuwstraat 54-56). Op die wijze ontstaat er bovendien voor deze locaties een evenwichtige planologische situatie.

Besluit:

De zienswijze wordt overgenomen in die zin dat:

- a. de aanduiding “Waarde – Archeologie laag” komt te vervallen voor het plangebied van het bestemmingsplan De Pas Dinxperlo;
- b. in de toelichting wordt verduidelijkt/gemotiveerd dat een gerealiseerde erker binnen de bestemming “Tuin” mag worden gebruikt voor woondoeleinden en dat op een erf binnen deze bestemming een auto mag worden gestald dan wel een toegangspad voor de woning mag worden aangelegd;
- c. de achterpaden achter de woningen Nieuwstraat 60 t/m 76 (en grenzend aan de percelen Beggelderveldweg 2 en Nieuwstraat 58) krijgen de bestemming “Wonen” met de aanduiding “ontsluitingspad”;
- d. aan de woningen Nieuwstraat 54 t/m 58 worden twee bouwvlakken toegekend met de aanduiding “vrij” (voor nr. 58) en “tae” (voor denr nrs. 54 t/m 56); voor nr. 58 wordt het bouwvlak op de noordgevel begrensd en voor nr. 56 op ca. 6 m vanaf de zuidgevel; de diepte van de bouwpercelen blijft dus ongewijzigd.

Voor het overige heeft de zienswijze geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

6.

Ingekomen 9 oktober 2012

Inhoud van de zienswijze

Verzocht wordt om een drietal wijzigingen voor het bouwvlak dat onder meer is toegekend aan het perceel Raadhuisstraat 2 te Dinxperlo en wel de volgende:

- a. het bouwvlak dient te worden verbonden met het westelijk gelegen bouwvlak. De ontsluiting zou dan mogelijk kunnen worden gemaakt op het terrein van de Woningstichting Dinxperlo/het politiebureau;
- b. op deze locatie dient gestapeld wonen mogelijk te worden gemaakt;
- c. de bouwhoogte dient te worden verhoogd naar 8 en 11 meter voor respectievelijk de goot- en bouwhoogte.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

- a. Wij zijn van oordeel dat de bouwvlakken niet aan elkaar dienen te worden verbonden. Wij zijn voorstander van enkele kleinere woningbouwblokken nabij het centrumgebied, zodat er een betere aansluiting is op het dorpse karakter van de kern Dinxperlo.
- b. Binnen het bedoelde perceel maakt de bestemming Centrum-Aanloopgebied de realisering van maximaal 4 woningen mogelijk. Dit kan zowel in gestapelde als grondgebonden vorm. Voor gestapelde woningen biedt de regeling dus voldoende mogelijkheden. Ter optimalisering van de ontwikkeling van grondgebonden woningen wordt het bouwvlak in oostelijke richting verlengd met ca. 5 m. en bepaald dat de maximale gevelbreedte ter plaatse 24 meter mag bedragen. Op die wijze zijn ook vier grondgebonden woningen met een beukmaat van 6 meter mogelijk. Woningstichting Dinxperlo kent aan de ontwikkeling van deze locatie vooralsnog geen prioriteit toe, zodat het maar zeer de vraag is of het binnen afzienbare tijd tot een realisatie daarvan zal komen, met name nu de grondpositie van NPO beperkt is.
- c. De bouw- en goothoogte vinden wij passen in het dorpsbeeld en sluiten aan op de aangrenzende woonbestemmingen. Wel zijn wij bereid de goothoogte te verhogen tot 7 m.

Besluit:

Het bouwvlak van perceel Raadhuisstraat 2-6 in oostelijke richting te verlengen tot 24 meter en de goothoogte in het bouwvlak te verhogen tot 7 m. De voorgevel wordt meer in het verlengde van de aangrenzende kavel gelegd.

7.

[REDACTED]

Ingekomen: 8 oktober 2012

Inhoud van de zienswijze

De praktijk "[REDACTED]" is niet opgenomen als lichte bedrijvigheid/bedrijf, maar bestemd als een woongebied. Deze praktijk is in 2007 geopend.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Aan het perceel is de bestemming "Wonen" toegekend, met de aanduiding "aeg". Het gaat in dit geval namelijk om een hoekwoning in een woningbouwblok dat bestaat uit vier aaneengebouwde woningen. Binnen de bestemming 'Wonen' is (zie artikel 24.5.2.) een aan-huis-gebonden-beroep of -bedrijf mogelijk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m². Deze praktijk, gelegen op het achtererf van het perceel, voldoet aan deze oppervlaktemaat. Wij zijn van oordeel dat daarmee de praktijk een positieve bestemming heeft (behouden) in dit bestemmingsplan. Bovendien oefent de bewoonster van het pand Welinkweg 9 het beroep/bedrijf ter plaatse uit. Het geldende bestemmingsplan Dinxperlo-dorp kent aan deze gronden ook een woonbestemming toe in de categorie "half gesloten bebouwing klasse A".

Een en ander is op woensdagmiddag 17 oktober 2012, omstreeks 14.45 uur, toegelicht aan mevrouw Hunting. Gezamenlijk is daarbij de conclusie getrokken dat er geen verschil van mening (meer) is.

Besluit:

Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

8.

Ingekomen 11 oktober 2012.

Inhoud van de zienswijze

In feite wordt de inspraakreactie herhaald. In het kort vatten wij de zienswijze samen. Op het perceel Maurits Prinsstraat 3/Minister Ringersstraat 22 rust nu de bestemming "Gemengde bebouwing" met ruime gebruiksmogelijkheden. De erven zijn doende het pand Maurits Prinsstraat 3 te verkopen.

De gemeente is bovendien inconsequent in haar beleid door, buiten het kernwinkelgebied, een supermarkt en bouwmarkt toe te staan op het terrein van de metaalgaasweverij.

In het pand Minister Ringersstraat 22 zijn nu een drietal kantoren aanwezig. Het is niet toegestaan op economische criteria winkels te weigeren. Het nieuwe bestemmingsplan zou het gebruik en de waarde onevenredig inperken en schade berokkenen. Verzocht wordt de vigerende bestemming in tact te laten in verband met de op handen zijnde verkoop.

Het is onduidelijk wat onder het overgangsrecht wordt verstaan.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

De bestemming voor het perceel wordt gewijzigd en afgestemd op de bestaande situatie, waarbij het pand voornamelijk een woonfunctie heeft.

Er is in beginsel niets op tegen dat in het pand een kantoor- en/of bedrijfsfunctie aanwezig is, in de vorm van een aan-huis-gebonden-beroep of bedrijf.

De detailhandelsbestemmingen worden in dit bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke ordening gereguleerd. Economische motieven liggen daaraan beslist niet ten grondslag.

Vanuit ruimtelijke oogpunt prevaleert wat ons betreft de detailhandelsfunctie met name binnen de bestemmingen "Centrum – kernwinkelgebied", alsmede de bestaande situaties buiten het kernwinkelgebied.

Het perceel Maurits Prinsstraat 3 ligt buiten het kernwinkelgebied, zoals dat is opgenomen in de door gemeenteraad vastgestelde structuurvisie. Evenmin is sprake van een bestaande winkel. Om die reden kan dit perceel, gelet op het uiteengezette ruimtelijke beleid ten aanzien van een compact, comfortabel en compleet kernwinkelgebied, niet voor een detailhandelsbestemming in aanmerking komen. Ook de Kamer van Koophandel ondersteunt dit beleid.

De ontwikkeling van een supermarkt en/of bouwmarkt op het terrein van de Metaalgaasweverij is niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Indien dat plan wordt doorgezet is daarvoor een herziening dan wel afwijking van het bestemmingsplan, inclusief de daarbij behorende afweging, noodzakelijk.

De in het pand Minister Ringersstraat 22 gevestigde kantoren kunnen worden beschouwd als aan-huis-gebonden-beroepen en/of bedrijven. Contactpersoon van deze bedrijven is, volgens de verschillende websites, de heer [REDACTED], die ook het pand daadwerkelijk bewoond.

Het overgangsrecht in dit bestemmingsplan is opgenomen, zoals dat wettelijk is voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening. In dat besluit is bepaald dat een aantal standaardregels verplicht in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen, waaronder het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en het gebruik. Wij verwijzen naar artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Omdat overname van dit overgangsrecht een wettelijke plicht is, kunnen wij dit niet wijzigen. De noodzaak voor een aanvulling van deze regeling zien wij niet in.

De ontwikkeling van een supermarkt en/of bouwmarkt op het terrein van de Metaalgaasweverij is niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Indien dat plan wordt doorgezet is daarvoor een herziening dan wel afwijking van het bestemmingsplan, inclusief de daarbij behorende afweging, noodzakelijk.

Besluit:

Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

9.

Ingekomen 11 oktober 2012

Inhoud van de zienswijze

De heer Hengeveld verzoekt de geldende bestemming "Gemengde bebouwing" op het perceel Wilhelminastraat 7 te handhaven. Tot voor kort was op dit perceel een groentezaak gevestigd. Door het wijzigen van de bestemming is in de toekomst de vestiging van een detailhandelszaak niet meer mogelijk.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

De detailhandelsfunctie prevaleert wat ons betreft met name binnen de bestemmingen "Centrum – kernwinkelgebied" en de bestaande situaties. Dit perceel valt niet binnen het kernwinkelgebied, zoals dat in de gemeentelijke structuurvisie is opgenomen.

Evenmin is sprake van een bestaande winkel. Om die reden kan dit perceel, gelet op het uiteengezette ruimtelijke beleid ten aanzien van een compact, comfortabel en compleet kernwinkelgebied, niet voor een detailhandelsbestemming in aanmerking komen. Ook de Kamer van Koophandel ondersteunt dit beleid.

Aan het perceel is de bestemming Centrum-Aanloopgebied toegekend. Op de als zodanig aangewezen gronden is wel volumineuze detailhandel toegestaan.

Besluit:

Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

10.

Ingekomen 16 oktober 2012

Inhoud van de zienswijze

De heer ████████ verzoekt de detailhandelsbestemming op deze locatie te handhaven. Tot aan het begin van 2012 was in dit pand nog een elektronicazaak gevestigd. Ook wordt verzocht de horecabestemming te handhaven.

De heer ████████ vindt het vreemd dat een garagebedrijf wel wordt toegestaan.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

De zienswijze is buiten de termijn ingekomen. Volgens het poststempel is de zienswijze op 15 oktober 2012 ter bezorging aangeboden. Dit is buiten de wettelijke termijn, zodat deze zienswijze formeel buiten beschouwing dient te worden gelaten.

Desondanks geven wij een korte inhoudelijke reactie. De detailhandels- en/of horecafunctie prevaleert wat ons betreft met name binnen de bestemmingen "Centrum – kernwinkelgebied" en de bestaande situaties. Dit perceel valt niet binnen dat kernwinkelgebied, zoals dat in de gemeentelijke structuurvisie is opgenomen.

Evenmin is sprake van een bestaande winkel. Om die reden kan dit perceel, gelet op het uiteengezette ruimtelijke beleid ten aanzien van een compact, comfortabel en compleet kernwinkelgebied, niet voor een detailhandelsbestemming in aanmerking komen. Ook de Kamer van Koophandel ondersteunt dit beleid.

Aan het perceel is de bestemming Centrum-Aanloopgebied toegekend. Op de als zodanig aangewezen gronden is wel volumineuze detailhandel toegestaan.

Op deze locatie is overigens geen garagebedrijf toegestaan. Dat is slechts mogelijk indien de locatie als zodanig is aangeduid en dat is niet het geval. Dit artikel heeft met name betrekking op garagebedrijf Sloetjes en gaat dus uit van het positief bestemmen van een reeds bestaand bedrijf.

Besluit:

Deze zienswijze wordt om formele redenen bij de vaststelling van het bestemmingsplan buiten beschouwing gelaten.

Ambtshalve wijzigingen

Adres/artikel	Wijziging
Gielinklaan 12-16	De bouwaanduiding "twee-aaneen" op de verbeelding wordt gewijzigd in "vrijstaand".
Hoek Kalverweiden- dijk/Smitskamplaan	De voorgevelrooilijn wordt op een afstand van 8 meter gelegd ten opzichte van de Kalverweidendijk, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, In het ontwerp van het plan is uitgegaan van een maat van 10 m.
Div. adressen	Verwerking van verschillende grondtransacties, die de afgelopen periode hebben plaats gevonden tussen de terinzagelegging van het ontwerpplan en de vaststelling (bestemming "Groen": wordt in die gevallen gewijzigd in : Wonen").
Artikel 45.7	"Julianastraat 11" wordt gewijzigd in "Wilhelminastraat 11". De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het wonen en de dubbelbestemming 'Waarde – Karakteristiek gebouw' worden ook op het bij het voormalige kerkgebouw behorende erf gelegd (binnen de bestemming Kantoor).
Kwikkelstraat 5 te Dinxperlo	De dubbelbestemming 'Waarde – Karakteristiek gebouw' kan vervallen omdat het pand is aangewezen als gemeentelijk monument.
Terborgseweg 3	In het plan voor het Kulturhus Dinxperlo wordt mogelijk de aanbouw aan de noordwestzijde van het pand (nabij de waardevolle boom) gesloopt. Het is gewenst de mogelijkheid open te houden om dit deel van het perceel bij het plan voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Ds. Van Dijkschool te betrekken. Daarom wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Maatschappelijk' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen', 'Groen', 'Tuin' en/of 'Verkeer en Verblijf'.