

Gemeente Dinkelland

Reactienota zienswijze

Ontwerp bestemmingsplan Denekamp, Dunantstraat ongenummerd

NL.IMRO.1774.DENBPDUNANTSTRONG-OW01

Februari 2017

Inhoud

- 1- Inleiding
- 2- Procedure bestemmingsplan
- 3- Samenvatting en beantwoording
- 4- Aanpassingen
 - a- Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - b- Ambtelijke aanpassingen
- 5- Conclusie
- 6- Vaststelling Reactienota Zienswijzen

1- Inleiding

Deze reactienota gaat in op de resultaten van de gevoerde zienswijzeprocedure voor het ontwerp bestemmingsplan "Denekamp, Dunantstraat ongenummerd". Het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling om een woning te kunnen bouwen op een plek waar eerder een woning gebouwd kon worden maar waarbij deze mogelijkheid bij de laatste actualisatie van bestemmingsplan Denekamp Kern is vervallen.

2- Procedure bestemmingsplan

Ter inzage

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het gemeentebestuur iedereen betrokken bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Denekamp, Dunantstraat ongenummerd" was digitaal raadpleegbaar via de websites www.dinkelland.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in de Staatscourant en de lokale krant "Dinkelland Visie" op 22 december 2016.

Eenieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf vrijdag 23 december 2016 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is door één partij een zienswijze ingediend, die bestaat uit een mondelinge zienswijze waarvan schriftelijk verslag is gemaakt, welke later is aangevuld met een nadere schriftelijke zienswijze. De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

3- Samenvatting en beantwoording

Reclamant 1

Datum mondelinge zienswijze (waarvan schriftelijk verslag gemaakt): 20 januari 2017

Datum ontvangst: 20 januari 2017

Datum schriftelijke aanvulling zienswijze: 27 januari 2017

Datum ontvangst: 30 januari 2017

Deze zienswijze is tijdens de inzageperiode ontvangen en is ontvankelijk

Samenvatting

Mondelinge zienswijze

Deel 1

De indiener van de zienswijze heeft een restaurant dicht bij de planlocatie Dunantstraat ongenummerd en vreest in de bedrijfswoning belemmerd te worden en dat toekomstige bewoners klachten gaan indienen. De indiener heeft lang en hard gewerkt en voldoet aan de milieuvoorwaarden en er zijn al lange tijd geen klachten ingediend. Gevreesd wordt dat bewoners van de nieuwbouw niet bekend zijn met het restaurant en klagen bij de gemeente. Er is veel geld geïnvesteerd, recent in een afzuiginstallatie op het dak, waar ook een koelinstallatie staat.

Deel 2

Indiener constateert dat de nieuwe woning op korte afstand van het restaurant wordt gebouwd en zou graag zien dat de woning verder weg van het restaurant wordt gebouwd. Volgens het bestemmingsplan wordt de afstand van 10 meter gehaald, volgens indiener wordt die nauwelijks gehaald. Verzocht wordt om een akoestisch onderzoek uit te voeren om te beoordelen of de woning

ook bij werkelijk gemeten geluidsniveaus gebouwd mag worden. Tevens wordt verzocht om de werkelijke situatie voor geur te onderzoeken.

Deel 3

In het bestemmingsplan is een bestemmingsvlak aangegeven. Het bestemmingsplan maakt ook bij een hoofdgebouw in een bouwvlak (woning) de bouw van verblijfsgebieden (zoals woon- of slaapkamer) buiten het bouwvlak mogelijk. Als dat gebeurt, dan zal dat vrijwel direct al binnen 10 meter van ons bedrijf plaatsvinden, waardoor dan niet meer aan de 10 meter norm voor geluid wordt voldaan. Het is absoluut onwenselijk dat er verblijfsgebieden binnen 10 meter van het restaurant gebouwd. Kan gegarandeerd worden dat er binnen 10 meter van ons bedrijf geen verblijfsgebieden gebouwd mogen worden?

Deel 4

Reclamant geeft aan de grond graag zelf te willen kopen om er een woning voor zichzelf te bouwen. Reclamant geeft aan € 10.000 tot € 20.000 meer te moeten betalen dan als iemand anders de grond koopt. Reclamant geeft aan dit heel raar te vinden en tevens dat het voor iedereen goed zou zijn als zij de grond zouden kunnen kopen. Als reclamant zelf de grond kan kopen, worden er geen zienswijzen en beroep tegen het bestemmingsplan en geen klachten tegen het restaurant ingediend.

Deel 5

Het restaurant bestaat uit een gebouw aan de voorkant en een parkeerplaats aan de achterkant. Op een deel van het parkeerterrein, relatief dicht bij het plangebied (de nieuwe woningbouwkavel) bevindt zich de afvalcontainer en vetput. De bestaande woningen in de omgeving die dicht bij het restaurant staan, staan vaak naast het gebouw, terwijl de nieuwe bouwkavel zeer dicht bij het parkeerterrein en de afvalcontainer ligt, waar de mogelijke overlastervaring het grootst is.

De mondelinge zienswijze wordt afgesloten met een voorbehoud dat de zienswijze mogelijk nog aangevuld wordt. Op 27 januari 2017 is een aanvulling ingediend via DAS rechtsbijstand. In de aanvulling wordt opgemerkt dat de mondelinge zienswijze wordt beschouwd als herhaald en ingelast.

Deel 6

Reclamant zou beperkt worden in zijn bedrijfsvoering vanwege geluid en geur vanuit het restaurant op de nieuwe kavel. Door de nieuwe woning kan het restaurant wellicht niet kan voldoen aan geluid- en geurnormen uit het Activiteitenbesluit. Er is geen onderzoek gedaan naar mogelijke geluid- en geurhinder. Aanvrager geeft aan van mening te zijn dat niet is aangetoond dat de komst van de woning niet een beperking van de bedrijfsvoering inhoudt.

Deel 7

Hoewel volgens het plan wordt voldaan aan de afstanden zoals gesteld in normen van de VNG ten aanzien van bedrijven en milieuzonering, zou nog niet zijn aangetoond dat er zonder meer sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning. Hierbij wordt gewezen op diverse installaties van het bedrijf die zeer dicht bij de nieuwe bouwkavel staan. Ook ligt het parkeerterrein zeer dicht bij de bouwkavel met mogelijke hinder van vertrekkende bezoekers en dichtslaande portieren. Nu er geen feitelijk onderzoek is uitgevoerd is er mogelijk aantasting van het woon- en leefklimaat en derhalve mogelijk geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Deel 8

Het activiteitenbesluit schrijft normen voor waar een inrichting zich aan dient te houden en normen voor geluid vanuit de inrichting op een gevoelige bestemming. Op voorhand zou duidelijk moeten zijn dat deze normen niet worden overtreden en dat de bedrijfsvoering niet wordt beperkt.

Deel 9

Waar de woning gebouwd wordt, zou nu open ruimte zijn waar fauna haar leefgebied en fourageergebied heeft, deze gebieden worden aangetast. In het bestemmingsplan zou onvoldoende aandacht zijn geweest voor aantasting van deze gebieden. Het zou niet duidelijk zijn of er vergunningen verkregen zouden kunnen worden en daarmee zou onduidelijk zijn of het plan voor een woningbouwkavel uitvoerbaar is.

Deel 10

Verzocht wordt om het bezwaar gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reactie

Deel 1

Het restaurant past binnen de vastgestelde bestemming Horeca en beschikt over de juiste vergunningen. Sommige bestaande woningen bevinden zich dichtbij het restaurant dan de geplande nieuwbouwkavel en zijn daarmee maatgevend voor de mogelijkheden die het restaurant heeft. De nieuwe kavel zal waarschijnlijk bewoond worden door “nieuwe bewoners”, dus mensen die eerder niet dicht bij het restaurant woonden en daarmee minder bekend zijn met de gevolgen van het nabije restaurant dan bewoners die er al lang wonen. Deze nieuwe bewoners zijn echter gebonden aan de plicht om te onderzoeken of de door hun te verwerven kavel geschikt is voor het beoogd gebruik. De nieuwe bewoners zullen zeker constateren dat er een restaurant dichtbij de kavel ligt en afwegen of dit voor hun acceptabel is. Tevens bevinden zich meer bedrijven (huisartsenpraktijk, automatiseringsbedrijf) in de omgeving, alsmede een rustigere straat (Dunantstraat) en een drukker weg (Nordhornsestraat). De koper van de kavel wordt verondersteld bekend te zijn met de aanwezigheid van deze verschillende functies in de directe omgeving van de bouwkavel. Het is op voorhand niet aannemelijk dat de nieuwe bewoners klachten gaan indienen omdat zij bekend zijn met de aanwezigheid van het restaurant en desondanks de kavel toch kopen. Het door reclamant aangevoerde punt is reeds verwerkt in het bestemmingsplan.

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Deel 2

Het meest dichtbij het restaurant gelegen deel van het bouwvlak van de nieuwe woningbouwkavel bevindt zich op circa 12 meter afstand tot aan de grens van het restaurant. De VNG heeft in haar uitgave Bedrijven en milieuzonering een richtlijn opgenomen dat er te minste 10 meter afstand zou moeten bestaan vanaf een restaurant tot een woning. Als de afstand groter is dan 10 meter (in dit geval circa 12 meter), dan is er normaal gesproken geen reden om nader onderzoek te doen naar de feitelijke situatie. In dit geval is er ook geen bijzondere omstandigheid op basis waarvan het wenselijk is om nader onderzoek te doen.

Zoals in de Toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, is dit criterium van 10 meter toegepast, welk criterium geldt voor Milieucategorie 1 (restaurant is milieucategorie 1), voor een “rustige woonwijk” (in tegenstelling tot “gemengd gebied”). Aan het afstandscriterium wordt voldaan, ook voor de strengere normen die gelden voor een rustige woonwijk, terwijl de kavel ligt in een gebied met woningen, een huisartsenpraktijk, een restaurant, een automatiseringsbedrijf, een rustige straat (Dunantstraat) en een grotere drukker weg (Nordhornsestraat). De mogelijke koper van de kavel zal zich bewust moeten zijn van de verschillende functies in de omgeving en de gevolgen voor het wooncomfort. Vastgesteld wordt dat met een grote veelheid aan verschillende functies in de omgeving, waaronder een restaurant, en bij toepassing van de strengste normen (voor “rustige woonwijk”) nog steeds voldaan wordt aan de normen. De woning moet volgens de normen op ten minste 10 meter liggen en ligt op 12 meter. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Deel 3

De bestemming van het gebied binnen 10 meter van het restaurant is in het nu geldende bestemmingsplan Denekamp al Wonen. Deze bestemming wordt niet gewijzigd. Op dit moment is het al mogelijk om aanbouwen, bijbouwen of gebouwen ten dienste van woningen te bouwen in deze zone. Deze aanbouwen of bijbouwen kunnen ook gebruikt worden voor verblijfsdoeleinden ten dienste van de bestemming Wonen. Nu er een bouwvlak wordt toegekend buiten de 10 meter zone, verandert dat niks aan de mogelijkheden die er nu reeds zijn.

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Deel 4

Aangegeven wordt dat de eigenaren van het restaurant graag zelf de grond zouden willen kopen maar hier meer voor zouden moeten betalen dan iemand anders. Ook wordt aangegeven dat als de eigenaren van het restaurant de kavel zouden kopen er geen klachten of zienswijzen zouden worden ingediend. Aankoop en verkoop van grond door particulieren onderling is een privaatrechtelijke aangelegenheid, binnen een bestemmingsplanprocedure is dit geen afweging. Het genoemde punt dat reclamant als eigenaar van het restaurant geen zienswijzen tegen onderhavig bestemmingsplan zou indienen en geen klachten tegen het eigen restaurant, klinkt zeer redelijk en aannemelijk. Dit punt

roept ook het vermoeden op dat reclamant graag een woning wil betrekken nabij het restaurant. De bouwkevel die op basis van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt zou hiervoor geschikt zijn. De gemeente heeft hier echter geen rol in en binnen de bestemmingsplanprocedure is er geen ruimte om dit punt als afweging mee te nemen. Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Deel 5

Sommige bestaande woningen in de omgeving staan dicht bij het restaurant dan de nieuw te bouwen woning, maar aangevoerd wordt dat de nieuw te bouwen woning (bouwkevel) zich dichtbij het achterterrein van het restaurant bevindt, dat gebruikt wordt voor parkeren. Ook de afvalcontainer en de vetput bevinden zich relatief dicht bij de nieuwe woning (woningbouwkevel). De mogelijke overlastervaring zou ter plaatse van de nieuwbouwkevel groter zijn dan bij andere, bestaande, woningen. De afstand van het bouwvlak van de bouwkevel ligt op circa 12 meter afstand van het restaurant. Hiermee wordt voldaan aan de normen van de VNG inzake bedrijvigheid en milieuzonering. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Deel 6

Reclamant geeft aan beperkt te worden in de bedrijfsvoering doordat vanwege de bouw van de nieuwe woning niet meer voldaan kan worden aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Het restaurant voldoet op dit moment aan alle voorwaarden en beschikt over alle vergunningen. Doordat er andere woningen dichtbij het restaurant gelegen zijn dan de nieuwe bouwkevel, zijn die andere woningen maatgevend. De nieuwe woning op de nieuwe bouwkevel ligt verder weg dan reeds bestaande woningen en daarom is er geen sprake van extra beperkende omstandigheden door de bouw van een nieuwe woning.

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Deel 7

Niet aangetoond zou zijn dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woning sprake zou zijn van een goed woon- en leefklimaat. In de Toelichting van het bestemmingsplan is beschreven welke bedrijven en andere functies zich bevinden in de omgeving van het plangebied. Er is getoetst aan de normen van de VNG ten aanzien van bedrijven en milieuzonering. De bestaande criteria ten aanzien van minimaal aan te houden afstand van 10 meter, wordt met 12 meter gehaald. Hieruit kan afgeleid worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Zelfs als uitgegaan wordt van de strengste normen (zoals in dit geval toegepast), namelijk voor "rustige woonwijk", terwijl er in de directe omgeving behalve het restaurant ook een huisartsenpraktijk en een automatiseringsbedrijf zijn gevestigd alsmede een drukkerie (Nordhornsestraat). Er is sprake van bestaand stedelijk gebied en daar hoort bij dat er verschillende functies maar ook andere bewoners, met de daarbij horende invloeden op de woonbeleving. Het is niet zo maar mogelijk om zonder goede onderbouwing te stellen dat er geen sprake zou zijn van een goed woon- en leefklimaat. In het bestemmingsplan wordt juist betoogd dat het mogelijk is om een woningbouwkevel te realiseren in het aangewezen plangebied. Hierbij hoort dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit is onderbouwd met toetsing aan geldende normen. Niet alleen indieners van zienswijzen hebben rechten, ook iemand die investeert in planvorming moet kunnen uitgaan van bekende algemene regelingen, waarbij het onredelijk zou zijn om doorlopend extra, niet onderbouwde, onzekerheden te kunnen opwerpen.

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Deel 8

Aangegeven wordt dat duidelijk moet zijn dat de normen uit het Activiteitenbesluit niet worden overschreden. Hierbij wordt niet gemotiveerd dat er sprake zou zijn van overschrijding van normen. Reeds bestaande woningen liggen dichtbij het restaurant dan de nieuw te bouwen woning zal komen te liggen. Als de normen zouden worden overschreden ter plaatse van de nieuwe woning, dan zou er nu reeds sprake zijn van overschrijding van de normen. Voor zover bekend is dat niet het geval. Er is geen reden om aan te nemen dat de normen nu al voor bestaande woningen worden overschreden. Het restaurant beschikt over de juiste vergunningen en voldoet aan alle voorwaarden. Een nieuw te bouwen woning die verder weg ligt van het restaurant dan reeds bestaande woningen levert geen extra beperkingen op voor het restaurant.

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Deel 9

Gesteld wordt dat het bestemmingsplan onvoldoende de gevolgen voor aanwezige flora en fauna beschrijft. Dat is onjuist en de zienswijze geeft ook geen onderbouwing op dit punt. Het plangebied is nu in gebruik als tuin. Er staan geen gebouwen dus ook geen gebouwde gelegenheid voor dieren om zich te vestigen. Er bevinden zich geen beschermde soorten flora en fauna. Het plangebied heeft geen relevante betekenis als verblijfsgebied of fourageergebied voor vleermuizen. In de omgeving van het plangebied is voldoende ruimte die meer dan het plangebied van belang is als leefgebied of fourageergebied voor fauna.

In het bestemmingsplan is voldoende beschreven dat de algemene zorgplicht van toepassing is, dus dat versturende werkzaamheden buiten de voorplantingsperiode van vogels moet worden uitgevoerd. Voor de aanwezige zoogdieren geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, doden en verwonden als gevolg van handelingen die voorkomen uit het realiseren van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Deel 10

Verzocht wordt om het bestemmingsplan vanwege de ingediende zienswijze niet vast te stellen. De ingediende zienswijze, bestaand uit een mondeling ingediende zienswijze, aangevuld met een nadere schriftelijke zienswijze, biedt geen aanleiding om enige wijziging in het plan aan te brengen.

Dit punt geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4- Aanpassingen

a- Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b- Ambtelijke aanpassingen

De vorm van het bestemmingsplangebied wordt aangepast door deze overeen te laten komen met de te verkopen kavel.

5- Conclusie

Het plangebied van het bestemmingsplan wordt aangepast, waarmee het plangebied overeenkomt met de te verkopen bouwkael. Dit is een ondergeschikte wijziging die geen invloed heeft op gronden in de directe omgeving.

6- Vaststelling Reactienota Zienswijzen

Aldus vastgesteld in de gemeenteraad van Dinkelland

De burgemeester

De secretaris

I. Bakker

E. Grobben