

Reactienota

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN WEERSELO, GUNNERSTRAAT 33

Behorende bij raadsbesluit dd. 4 juni 2013

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Behandeling zienswijze

- 2.1 Reclamant 1: ...
- Reclamant 2: ...

3. Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

4. Bijlage (luchtfoto)

1. INLEIDING

In deze nota worden de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Weerselo, Gunnerstraat 33" behandeld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2012 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Dene-kamp worden ingezien. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een kennisgeving van de ter inzage legging is op 13 december 2012 gepubliceerd in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad Dinkellandvisie.

Het ontwerpbestemmingsplan biedt een actuele planologische regeling voor het plangebied Gunnerstraat 33 in Weerselo, zoals weergegeven op de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming 'bedrijven' (Weerselo-Dorp 1985) gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dagrecreatie'. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het daarmee mogelijk om het bedrijfspand aan de Gunnerstraat 33 te gebruiken voor de uitoefening van een dagrecreatief bedrijf, waarbij ook ondergeschikte horeca is toegestaan.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn twee reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om zienswijzen in te dienen.

In hoofdstuk twee wordt de ingekomen zienswijze samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt de zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen. In hoofdstuk drie worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen, op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

Reclamant 1

Datum brief: 27 december 2012

Datum ontvangst: 31 december 2012

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Reclamant 2

Datum brief: 27 december 2012

Datum ontvangst: 4 januari 2013

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

De reclamanten hebben dezelfde zienswijze ingediend. Omdat er daarmee sprake is van twee zienswijzen met een gelijke inhoud worden deze hieronder gezamenlijk behandeld.

- 1- Reclamanten zijn erg geschrokken van de aanvraag van Solexverhuur Twente VOF om een herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Gunnerstraat 33. Daarbij refereren reclamanten naar eerdere brieven van 30-7-2012 (bedoeld wordt 30-7-2011) en 17-9-2012 (bedoeld wordt 17-9-2011) waarin zij reeds op voorhand bezwaar maken tegen eventuele plannen in die richting. In deze brieven schrijven reclamanten zich te verzetten tegen horeca-activiteiten, zich zorgen te maken over veiligheid, geluidsoverlast en mogelijke belemmeringen in de exploitatie van de naastgelegen meubelmakerij.

Reactie:

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zijn de eerdere brieven cq. bedenkingen van reclamanten meegenomen in de afweging om te komen tot een ontwerpbestemmingsplan. Deze eerdere bedenkingen kunnen echter ingevolge de procedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht niet worden meegenomen in de afweging om het bestemmingsplan wel of niet danwel gewijzigd vast te stellen. De zienswijzen die reclamanten tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend worden wel meegenomen in de afweging en hierna van een standpunt voorzien.

Conclusie: De opmerking van reclamanten inzake de eerdere brieven, die dateren van vóór het ontwerpbestemmingsplan, kunnen geen onderdeel zijn van de huidige afweging en derhalve ook niet leiden tot een wijziging danwel een niet vaststelling van het bestemmingsplan.

- 2- Reclamanten zien dagrecreatie en het faciliteren van familie- en bedrijfsfeesten als twee conflicterende zaken. Reclamant schrijft dat dagrecreatie net als detailhandel om 18:00 uur eindigt en familie- en bedrijfsfeesten niet. Daarnaast zetten reclamanten vraagtekens bij de missie en visie uit het bedrijfsplan. Zij verwachten dat het bedrijf geen dagrecreatie gaat uitoefenen, maar feesten en partijen gaat faciliteren. Reclamanten vinden dat niet maatschappelijk verantwoord op deze locatie.

Reactie:

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het bestemmingsplan

de vestiging van een dagrecreatief bedrijf mogelijk maakt, dat met name familie- en bedrijfsfeesten faciliteert. Het bedrijf biedt onder meer themafeesten aan, waarbij de dag recreatieve activiteiten samengaan met ondergeschikte horeca. Dergelijke activiteiten hoeven niet per definitie om 18.00 's avonds te eindigen. Het begrip 'dagrecreatie' is in artikel 1 van de planregels als volgt gedefinieerd:

'recreatie welke zich, in principe, afspeelt tussen zonsopgang en zonsondergang. Onder dagrecreatie vallen verschillende vormen van activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, zoals solex- en tuktukverhuur, en andere naar aard en omvang gelijk te stellen activiteiten.'

Met deze omschrijving wordt duidelijk welke activiteiten in de vorm van dagrecreatie zijn toegelaten. In verband met mogelijke uitloop van activiteiten is hier geen concrete tijd aan gekoppeld. Omdat de koppeling met zonsopgang en zonsondergang door het jaar heen varieert, brengt dit echter geen rechtszekerheid mee voor het bedrijf en de omwonenden. Geadviseerd wordt daarom om de eerste regel van de bovenstaande definitie te wijzigen.

Samenhangend met de dagrecreatieve activiteiten wordt ook ondergeschikte horeca toegestaan. Hiermee ontstaat voor het bedrijf de mogelijkheid om de activiteiten in arrangement-vorm aan te bieden. Dit houdt in dat de activiteiten in combinatie met eten en drinken kunnen worden aangeboden. Het begrip 'ondergeschikte horeca' is in artikel 1 van de planregels als volgt gedefinieerd:

'een lichte vorm van horeca, in de vorm van het verstrekken van niet- of lichthoudende alcoholhoudende dranken en versnaperingen, die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de functie waarbij de ondergeschikte horeca wordt uitgeoefend, niet zijnde een zalencentrum.'

De bovenstaande definitie veronderstelt een ondergeschiktheid die in werkelijkheid moeilijk aan te duiden is. Dit terwijl zelfstandige horeca zoals een café, discotheek of zalenverhuur op deze locatie niet gewenst is. Wat binnen deze bestemming wordt toegelaten zijn lichte vormen van horeca als aanvulling op de recreatieve activiteiten die in- of vanuit het gebouw worden uitgeoefend. De begripsbepaling en worden daarom aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt aangepast om de koppeling van dagrecreatie aan zonsopgang en zonsondergang te verwijderen. Daarnaast wordt concreter aangeduid welke horeca activiteiten worden toegestaan. Daartoe wordt bij de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dagrecreatie' alleen een nader bepaalde categorie horecabedrijven toegestaan. Bij de specifieke gebruiksregels worden andere vormen van horeca zoals cafés, restaurants en zaalverhuur uitgesloten. Deze wijze van bestemmen komt de rechtszekerheid ten goede.

- 3- Reclamanten zetten vraagtekens bij de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek. Zij verwijzen daarbij specifiek naar het maximaal haalbare niveau van de installatie, 78 dBA en dat de zaaldeuren gesloten zijn. Reclamanten vrezen geluidsoverlast, zowel van binnen, als van buiten op het terras. Daarnaast twijfelen reclamanten over de betrouwbaarheid van het onderzoek.

Reactie:

Op pagina 4 van het geluidsonderzoek zijn in paragraaf 2.2 de bedrijfsactiviteiten beschreven. Daarin wordt aangegeven dat het maximaal haalbare niveau van de installatie 78 dBA bedroeg. Het maximaal haalbare is het niveau waarmee in het geluidsonderzoek is gerekend. Uit de conclusie in hoofdstuk 4 op pagina 10 blijkt ook dat met de eigen muziekinstallatie van initiatiefnemer ruim aan de norm kan worden voldaan. De conclusie van het geluidsonderzoek is dan ook dat wordt voldaan aan de geluidsnormen. Ten aanzien van het geluid op het terras wordt opgemerkt dat uit het geluidsonderzoek volgt dat de piekgeluiden op het terras nauwelijks herkenbaar zullen zijn. Door de U-vormige bebouwing rondom het terras wordt het stemgeluid in de richting van de woningen voldoende afgeschermd. Blijkens het geluidsonderzoek is er dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is de angst van reclamanten ongegrond. Tenslotte hebben reclamanten twijfels over de betrouwbaarheid van het onderzoek. De gemeente heeft zich van het onderzoek vergewist dat deze op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en aan de besluitvorming ten grondslag kan worden gelegd.

Conclusie: De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

- 4- Reclamanten gaven tijdens de hoorcommissie aan dat de 48 parkeerplaatsen die in de toelichting worden benoemd in werkelijkheid niet gerealiseerd kunnen worden, in verband met het terras en een aarden wal.

Reactie:

De realisatie van voldoende parkeerplaatsen is één van de voorwaarden die is gesteld aan de vestiging van Solex- en Tuktukverhuur Twente aan de Gunnerstraat 33 in Weerselo. Dit omdat de vestiging van het bedrijf niet mag leiden tot parkeeroverlast in de omgeving. In totaal worden er 48 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, zoals dit in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan ook staat opgenomen. Op de inrichtingsschets is te zien dat 10 parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw, grenzend aan het terras liggen. Deze parkeerplaatsen kunnen ook in werkelijkheid gerealiseerd worden. Voor de realisatie van de parkeerplaatsen is in het ontwerpbestemmingsplan nog geen regeling opgenomen.

Conclusie: De zienswijze van reclamant wordt deels overgenomen. De parkeernorm van 48 parkeerplaatsen wordt als harde randvoorwaarde opgenomen onder de regels voor strijdig gebruik. Daarmee is de realisatie handhaafbaar en de rechtszekerheid beter geregeld. Het gaat daarbij om een ondergeschikte aanpassing aan het bestemmingsplan.

- 5- Belangenafweging:

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan hebben wij een ruime beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Teven dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen. Zoals wij hiervoor hebben aangegeven achten wij

de bestemming 'Bedrijf' met de mogelijkheid de gronden en bouwwerken te gebruiken voor een dagrecreatief bedrijf met complementaire horeca een planologische wenselijke situatie. Deze ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid zoals dat is verwoord in de 'structuurvisie Weerselo', de 'ontwerpstructuurvisie gemeente Dinkelland' en de 'Beleidsnotitie voor vestiging van andersoortige bedrijven op bedrijventerreinen'. Het plan past ook binnen de milieutechnische randvoorwaarden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de naastgelegen bedrijfswoningen. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een ruimtelijke aanvaardbaar plan. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Dit bestemmingsplan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

I. Artikel 1.24 'Dagrecreatie' wordt:

Een vorm van recreatie waarbij personen een gedeelte van een dag buiten hun directe vaste of tijdelijke woonomgeving doorbrengen om zich in hun vrije tijd te ontspannen, waarbij gebruik gemaakt wordt van al dan niet daarvoor aangelegde dan wel gebouwde voorzieningen, zonder dat daarbij sprake is van overnachten. Onder dagrecreatie vallen verschillende vormen van activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, zoals Solex- en Tuktukverhuur, en andere naar aard en omvang gelijk te stellen activiteiten.

II. Artikel 1.25 'Dagrecreatieve voorzieningen' wordt:

Voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie.

III. Artikel 1.36 'Ondergeschikte horeca' wordt 'Horecabedrijf':

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- a. horecacategorie 1: een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals het aanbieden van complementaire horeca in arrangementvorm bij een recreatief bedrijf, een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petitrestaurant, snackbar, snack-kiosk, tearoom, traiteur, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;
- b. horecacategorie 2: een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar (grand)café, eetcafé, restaurant, café restaurant, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, al dan niet in combinatie met logiesvertrekken of een zalencentrum;

- c. horecacategorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt: dancings, discotheken en nachtclubs;

IV. Artikel 3.1.c wordt:

Een horecabedrijf met horecacategorie 1, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dagrecreatie'.

V. Artikel 3.3 wordt aangevuld met het volgende strijdige gebruik:

f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf met horecacategorie 2 of 3.

VI. Artikel 3.3 wordt aangevuld met het volgende strijdige gebruik:

g. het gebruik van gronden en bouwwerken, waarbij niet is voorzien in parkeergelegenheid voor 48 auto's op eigen terrein.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland dd. 4 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Weerselo, Gunnerstraat 33".

Mij bekend,

De griffier,

4. BIJLAGEN

