

REACTIENOTA INSPRAAKREACTIES
VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN ECHELPOEL III
WEERSELO

Inhoud

1. **Inleiding**
2. **Behandeling inspraakreacties**
3. **Opmerkingen andere overheidsinstanties**
4. **Wijzigingen vast te stellen bestemmingsplan t.o.v. ontwerp-
bestemmingsplan**

1. INLEIDING

De gemeente Dinkelland heeft het voornemen om het bestaande bedrijventerrein Echelpoel I en II bij Weerselo uit te breiden met Echelpoel III. Deze uitbreiding grenst aan de zuidoostelijke zijde van het bestaande bedrijventerrein.

Om de plannen mogelijk te maken is het nodig hiervoor een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in een bedrijvenbestemming en in de bestemming “Groen” aan de randen van het plangebied en ter plekke van de locatie van de watergang. Daarnaast is aan de zuidwest-zijde de bestemming “Water” opgenomen voor de locatie van de waterberging.

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Bedrijventerrein Echelpoel III Weerselo” heeft met ingang vanaf 21 januari 2011 voor een ieder gedurende een periode van vier weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Denekamp. Daarnaast kon het voorontwerp worden geraadpleegd via de gemeentelijke website www.dinkelland.nl.

Op maandag 24 januari 2011 is een inloopavond voor belangstellenden gehouden in Weerselo.

Tijdens de periode van terinzagelegging kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zijn of haar inspraakreactie naar voren brengen. Er zijn zes inspraakreacties ingediend.

Daarnaast zijn er -in het kader van het vooroverleg- reacties binnengekomen van:
Waterschap Regge en Dinkel;
VROM-inspectie;
En de Provincie Overijssel

In hoofdstuk 2 worden de inspraakreacties samengevat en vervolgens wordt elke inspraakreactie van een gemeentelijke reactie en conclusie voorzien.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op het vooroverleg met het waterschap Regge en Dinkel, VROM-inspectie en de provincie Overijssel.

Hoofdstuk 4 bevat de voorgestelde wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan “Bedrijventerrein Echelpoel III Weerselo” ten opzichte van het ter inzage gelegde voorontwerp-plan “Bedrijventerrein Echelpoel III Weerselo”. De door te voeren wijzigingen vinden ofwel plaats op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte inspraakreacties/vooroverleg ofwel ambtshalve.

2. BEHANDELING INSPRAAKREACTIES

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Echelpoel III” heeft met ingang van 21 januari 2011 t/m 17 februari 2011 voor een ieder ter inzage gelegen bij de receptie in het gemeentehuis te Denekamp.

Gedurende de inzage termijn zijn er vier inspraakreacties ingekomen, te weten van:

1. De heer A.J.H. Vennegoor, Gunnerstraat 23, 7595 KD Weerselo binnengekomen op 4 februari 2011
2. De heer G. Loohuis, Echelpoelweg 37, 7595 KK Weerselo, binnengekomen op 14 februari 2011;
3. De heer AJ..Weiden, Boerkampsweg 4, 7595 XL Weerselo; de heer H.A. Haarman, Haarstraat 22, 7595 PA Weerselo; de heer H.G.M. Jogems, Eertmansweg 5, 7595 PH Weerselo, deze gezamenlijke inspraakreactie is binnengekomen op 14 februari 2011;
4. De heer Ing. Th.S.G. Busscher, Bisschopstraat 1, 7595 AR Weerselo, binnengekomen op 15 februari 2011;

Buiten de termijn zijn twee inspraakreacties ingekomen op 18 februari 2011 en op 9 maart 2011, te weten van:

5. De heer G.H.J. Veldhof, Bisschopstraat 3, 7595 AR Weerselo
6. Dorpsraad Weerselo, p/a Legtenbergstraat 12, 7595 XB Weerselo

Reclamant 1

Datum brief:

Datum ontvangst: 4 februari 2011

De inspraakreactie is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1. Het bestemmingsplan laat een kavel toe tot maximaal 5000 m², terwijl er voor zijn bedrijf behoefte is aan een kavel van 10.000 m².

Ad 1 reactie college van Burgemeester en Wethouders

De regels van het voorontwerpbestemmingsplan geven aan dat de oppervlakte van een bouwperceel maximaal 5000 m² mag bedragen. Deze maximummaat is opgenomen om de kleinschaligheid van het bedrijventerrein te borgen. Van de andere kant is het reëel om lokale ondernemers tegemoet te komen, indien er behoefte is aan meer vierkante meters. 5000 m² is opgenomen bij recht in de planregels van het voorontwerpbestemmingsplan. Het lijkt ons reëel om een afwijkingsbevoegdheid op te nemen in de planregels, indien er behoefte is aan meer dan 5000 m² bedrijventerrein. Aan de afwijkingsbevoegdheid zal ondermeer als voorwaarde worden gesteld, dat er een bedrijfsplan moet worden ingediend.

Conclusie:

Aan de ingediende inspraakreactie wordt tegemoet gekomen, door in de planregels op te nemen dat met een afwijkingsbevoegdheid medewerking kan worden verleend voor de vestiging van een bedrijf op een kavelgrootte tot maximaal 10.000 m².

2. Hoe is het parkeren geregeld in het bestemmingsplan

Ad. 2 reactie college van Burgemeester en wethouders

In de planregels bij artikel 3 Bedrijf is opgenomen, dat binnen deze bestemming geparkeerd kan worden. De plantoelichting (4.4) gaat er ook vanuit dat grotendeels op eigen terrein wordt geparkeerd. In beperkte mate kunnen auto's geparkeerd worden op de rabatstroken op de openbare weg. Deze rabatstroken vallen binnen de bestemming "verkeer".

Conclusie:

De opmerking is aangemerkt als een vraag en beantwoord onder de reactie. Deze inspraakreactie heeft geen wijziging tot gevolg.

3. Welke kavel(s) kunnen worden vergroot.

Ad. 3 reactie college van burgemeester en wethouders

Wij hebben een indicatieve verkaveling gemaakt, om zoveel mogelijk flexibiliteit in het plan te creëren. In deze indicatieve verkaveling zijn op voorhand geen kavels aangewezen die vergroot kunnen worden. Bovendien hebben de meeste kavels in deze indicatieve verkaveling een zodanige vorm, dat de kavels op een gemakkelijke wijze kunnen worden vergroot. Op de verbeelding is het bouwblok ook ruim genoeg opgenomen, om de kavels te vergroten. Op de inrichtingsschets is een indicatieve verkaveling aangegeven. De grootte van de kavels is dus niet op voorhand vastgelegd. Daarmee kunnen wij optimaal inspelen op de gewenste kavelgrootte. Op de verbeelding is het bouwblok ook ruim genoeg, zodat deze flexibiliteit geen problemen hoeft op te leveren.

Conclusie:

De opmerking is aangemerkt als een vraag en beantwoord onder de reactie. Deze inspraakreactie heeft geen wijziging tot gevolg.

Reclamant 2

Datum brief:

Datum ontvangst: 14 februari 2011

De inspraakreactie is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk

1.

Aanleg van de weg tussen Echelpoel II en Echelpoel III

Reclamant verwacht vooral problemen door meer geluid, lichtinval van auto's in de woning door de weg aan de achterzijde van zijn woning, luchtvervuiling door CO2-uitstoot en trillingen veroorzaakt door vrachtwagens.

Ad 1. reactie college van burgemeester en wethouders

Reclamant woont in de woning Echelpoelweg 37. De woning is met de voorzijde gesitueerd aan de Echelpoelweg. De achterzijde van de woning ligt op circa 24 meter afstand van de geplande weg tussen Echelpoel II en Echelpoel III. Het perceel Echelpoelweg 37 heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "Echelpoel II" de bestemming "Bedrijventerrein". In verband met dit argument is een afzonderlijk geluidsonderzoek verricht door bureau Munsterhuis Geluidsadvies d.d. 20 juli 2011. Uit dit onderzoek blijkt dat de max. toegestane gevelbelasting niet wordt overschreden.

De verbindingsweg tussen Echelpoel II en III is gelegen aan de achterzijde van de woning. Tussen deze nieuwe verbindingsweg en de woning staat nog bedrijfsbebouwing van reclamant. Dit maakt de kans op eventuele lichtinval in de woning vrij klein.



Door SAB is een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Uit de uitkomst van het onderzoek blijkt dat er geen overschrijding optreedt van de luchtkwaliteitsnormen. Op basis van het onderzoek kan dan ook geoordeeld worden, dat er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit door de realisatie van dit bestemmingsplan.

Zoals al is aangegeven ligt de woning op circa 24 meter afstand van de nieuw aan te leggen weg. Trillingen worden ondermeer bepaald door de bronsterkte (zware vrachtauto), afstand tot de bron, frequentie van de trillingen en de samenstelling van de bodem. Trillingen worden overgedragen via de bodem. In het onderzoek van 20 juli 2011 van Geluidsadvies Munsterhuis is ook het argument van de eventuele trillingen beoordeeld. Hierover is het volgende opgenomen: “op basis van de wegstructuur (dichtasfaltbeton) en de rijsnelheid over de Zandhaarweg en de nieuw aan te leggen weg op het Echelpoel is het niet aannemelijk dat er relevante trillingen zullen ontstaan ter plaatse van de bestaande woning aan de Echelpoelweg 37

Conclusie

In verband met deze inspraakreactie is een extra geluidsonderzoek verricht d.d. 20 juli 2011. Dit geluidsonderzoek zal worden toegevoegd aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De vrees voor overlast van lichtinval in de woning wordt beperkt door de al aanwezige bedrijfsbebouwing van reclamant. Ook eventuele overlast als gevolg van trillingen is niet gegrond, zo blijkt uit nader onderzoek.

2.

Verlegging van de beek

De huidige beek dient ter ontwatering van zijn perceel. Door de verlegging van de beek is de ontwatering van zijn perceel niet meer geregeld.

Ad. 2 reactie college van burgemeester en wethouders

De Loohuisleiding zal worden verlegd. De Esmedenbeek blijft ongewijzigd. De Loohuisleiding komt centraal in het plangebied te liggen. Het perceel van reclamant watert nu af via de Loohuisleiding en vervolgens eindigt deze Loohuisleiding op de Esmedenbeek. Het gedeelte van de Loohuisleiding, waarop reclamant afwatert, kan blijven liggen. Afwatering voor zijn perceel blijft daarom mogelijk. Dit te handhaven gedeelte van de Loohuisleiding past volgens de regels van het bestemmingsplan binnen de bestemming “Groen”.

Conclusie

Aan de ingediende inspraakreactie wordt in zoverre tegemoet gekomen, dat een gedeelte van de Loohuisleiding gehandhaafd blijft, zodat reclamant dit gedeelte kan gebruiken ter ontwatering van zijn perceel. Zoals onder de reactie is aangegeven hoeft het bestemmingsplan hierop niet te worden aangepast.

3.

Bebouwing op basis van Echelpoel II en Echelpoel III

Volgens het bestemmingsplan Echelpoel II mag de bebouwing worden gerealiseerd tot op 3 meter van de erfscheiding. Door de aanleg van de weg zou deze maat kunnen toenemen naar 5 meter. Reclamant pleit voor de handhaving van 3 meter, omdat hij anders wordt beperkt in zijn bouw mogelijkheden.

Ad. 3 reactie college van burgemeester en wethouders

In het bestemmingsplan Echelpoel II is onder de bouwregels opgenomen dat de afstand van het gebouw tot de grens van het bouwperceel minimaal 3 meter dient te bedragen. In het voorontwerp bestemmingsplan Echelpoel III mag een gebouw op 3 meter van de zijdelingse of achterste perceelsgrens worden gebouwd. De voorzijde wordt begrensd door de grens van het bouwblok. Door de verbindingsweg tussen Echelpoel II en Echelpoel III komt het perceel Echelpoel 37 tussen 2 wegen te liggen, namelijk de verbindingsweg en de Echelpoelweg. Het perceel is echter gesitueerd aan de Echelpoelweg, zodat de achterzijde van het perceel is gesitueerd aan de nieuwe verbindingsweg. In het bestemmingsplan Echelpoel III is alleen de verbindingsweg opgenomen en niet het perceel Echelpoelweg 37. Voor het perceel Echelpoelweg 37 blijft daarom het bestemmingsplan Echelpoel II leidend, omdat de gronden van dit perceel binnen het bestemmingsplan Echelpoel II blijven.

Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan Echelpoel III hoeft niet te worden aangepast, omdat het perceel Echelpoelweg 37 binnen het bestemmingsplan Echelpoel II is gelegen.

Reclamant 3

Datum brief: 12 februari 2011

Datum ontvangst brief: 14 februari 2011

De inspraakreactie is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1.

In het plan is geen rekening gehouden met een goede ontsluitingsweg

Reclamanten verzoeken om een ontsluitingsweg op te nemen aan de zuid-west zijde van het plan, welke kan dienen als ontsluiting van het gehele industrieterrein. Reclamanten stellen voor om deze ontsluitingsweg aan de noordzijde van Weerselo weer aan te laten sluiten op de Bisschopstraat, zodat het centrum wordt ontlast van het verkeer.

Ad 1 Reactie college van Burgemeester en Wethouders

De noodzaak van een adequate ontsluiting van het bedrijventerrein onderschrijven wij. Wij zijn van mening dat het plan Echelpoel III niet slechts ontsloten kan worden via de wegenstructuur van het bestaande industrieterrein. Er is daarom rekening gehouden met een ontsluiting via de nog aan te leggen rotonde ter hoogte van de Bisschopstraat/Deurningerstraat. Mocht de rotonde bij de aanleg van het industrieterrein nog niet gerealiseerd zijn, dan zal er een tijdelijke ontsluiting worden gemaakt aan de zuidzijde van het plan in aansluiting op de Deurningerstraat. Dit is op deze wijze ook overlegd met de provincie. Logischerwijs wordt gekozen voor een ontsluiting nabij een invalsweg. Zoals in de structuurvisie Weerselo is vastgelegd wordt op een andere wijze voorzien in het ontlasten van het centrum van het verkeer.

Conclusie:

Aan de ingediende inspraakreactie wordt niet tegemoet gekomen, omdat op andere wijze in de voorziene knelpunten wordt voorzien.

Reclamant 4

Datum brief: 15 februari 2011

Datum ontvangst brief: 15 februari 2011

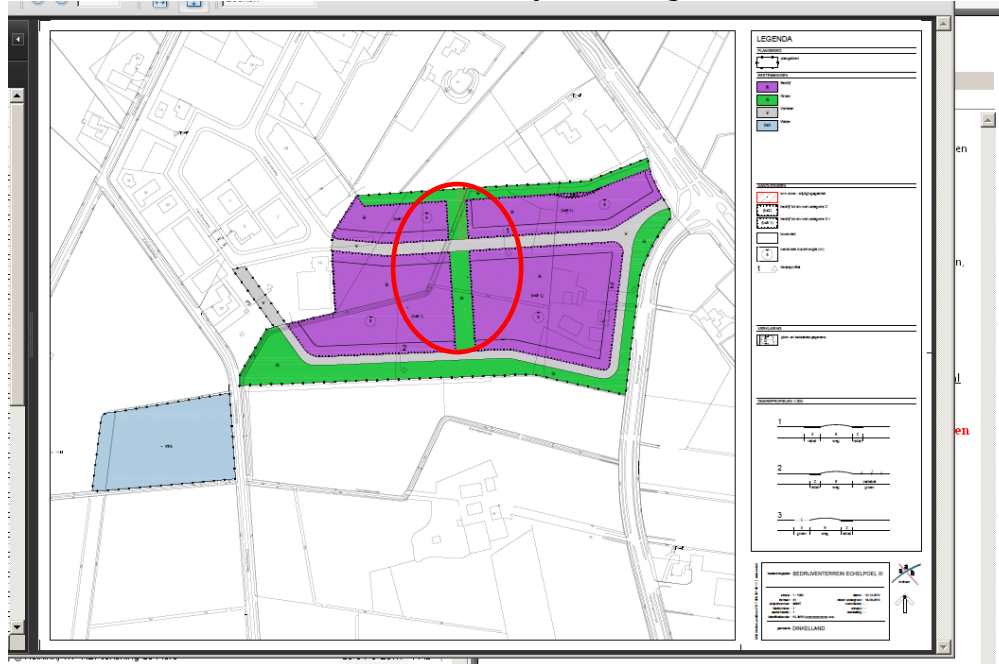
De inspraakreactie is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1.

Het plan voorziet niet in de mogelijkheid om mee te werken aan de plannen van reclamant. Reclamant wil graag circa 7500 m² grond aankopen langs de noordzijde van Echelpoel III voor de ontwikkeling van zijn plannen. Zijn plannen passen niet binnen de voorgestelde terreinindeling.

Ad 1 Reactie college van Burgemeester en Wethouders

Bij de ontwikkeling van het plangebied vinden wij het van belang dat er een grote mate van flexibiliteit is wat betreft de verkaveling. Op die manier kan zoveel mogelijk tegemoet worden gekomen aan de individuele wensen van ondernemers. Met de voorgestelde opzet kan naar onze mening het plangebied optimaal ontwikkeld worden. Enige ruimte van 10 meter voor aanpassing van bestemmingsgrenzen is wel beschikbaar. De groenstrook in het plangebied kan hiertoe met 10 meter naar de Westelijke richting worden verschoven.



Verschuiving groenstrook in het plangebied

Naast de vereiste kwalitatieve aspecten, zoals de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit wordt getracht middels een globale verkaveling zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de individuele wensen van bedrijven.

De uitwerking van Echelpoel IV is aan de orde op het moment dat de ontwikkeling van de uitgifte van het gebied Echelpoel III daar aanleiding toe geeft. In het plangebied van Echelpoel III is voorzien in de mogelijkheid om de ontsluitingsstructuur van beide gebieden op elkaar aan te sluiten.

Conclusie:

De inrichting en verkaveling van Echelpoel III zijn gericht op een kwalitatieve en kwantitatieve optimale ontwikkeling van het plangebied met de nodige flexibiliteit in de verkaveling. Daarbij is de mogelijkheid opengehouden om de ontsluitingsstructuur aan te sluiten op de ontsluitingsstructuur van Echelpoel IV. Wij zijn bereid om de ligging van groenstrook met watergang 10 meter naar de westzijde op te schuiven. De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

2.

De bestemde houtwal behouden.

Rekening houden in de uitvoering dat de houtwal niet zal verdwijnen. De gemeente moet eigenaar blijven van de houtwal en de houtwal moet fysiek worden afgeschermd om verwaarlozing van de houtwal te voorkomen.

Ad 2 Reactie college van burgmeester en wethouders

Voor de houtwal is een maat aangehouden van 10 meter. Door deze 10 meter kan de houtwal in stand worden gehouden en in stand blijven. Een strook van 10 meter is een garantie voor het behoud van de houtwal. De houtwal zal niet worden verkaveld en in eigendom blijven bij de gemeente.

Conclusie

Naar onze mening hebben wij in het plan rekening gehouden met het behoud van de houtwal en hoeft het bestemmingsplan naar aanleiding van deze inspraakreactie niet aangepast te worden.

3.

Een verbinding maken tussen het perceel, dat reclamant wil aankopen en zijn eigen terrein aan de Bisschopstraat.

Ad 3 Reactie college van burgemeester en wethouders

De geplande houtwal is bedoeld om het plangebied landschappelijk in te passen. Nog een extra doorbraak daarvan achten wij daarom niet gewenst om de volgende redenen:

- *het brengt de instandhouding van de wal in gevaar;*
- *het doet afbreuk aan de ecologische waarde;*
- *en leidt tot precedentwerking.*

Een verbetering van de bereikbaarheid van het plangebied kan aan de orde komen in het kader van de ontwikkeling van Echelpoel IV.

Conclusie

Wij zien geen aanleiding om aan de ingediende inspraakreactie tegemoet te komen.

4.

De geplande ontsluitingsweg in het voorontwerpbestemmingsplan zal in westelijke richting moeten verschuiven.

Door een verschuiving in de westelijke richting kan de door reclamant gewenste 7500 m² doelmatiger worden ingevuld. Het toekomstige Echelpoel IV kan door deze verschuiving ook beter worden verkaveld. Reclamant wil graag dat zijn terrein in de toekomst grenst aan de dwarsweg met aan de overzijde daarvan de groenstrook met de verlegde Loohuisleiding.

Ad 4 Reactie college van burgemeester en wethouders

Zie onze reactie op punt 1.

Conclusie

Zie punt 1.

5.

Het profiel voor de ontsluiting naar Echelpoel IV is te krap.

Reclamant vindt het van belang om voor deze ontsluiting hetzelfde profiel aan te houden dan de andere wegen binnen Echelpoel III.

Ad 5 Reactie college van burgemeester en wethouders

Voor de wegen binnen het plangebied Echelpoel III is een dwarsprofiel opgenomen. De wegen hebben allemaal een breedte van 6 meter. Daarnaast variëren de naastgelegen groen en rabatstroken van 2 tot 3 meter. Voor de ontsluitingsweg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gearceerde strook -voor de wijzigingsbevoegdheid- op de plankaart heeft een breedte van 8 meter, hierbinnen kan een weg met een eenzelfde rijbreedte van 6 meter worden gerealiseerd.

Conclusie

Aangezien het profiel van de weg past binnen de wijzigingsbevoegdheid, hoeft het plan niet te worden aangepast.

6.

De bergingsvijver in het plangebied moet voldoende capaciteit hebben, zodat Echelpoel IV in de toekomst ook gebruik kan maken van de bergingscapaciteit.

Ad 6 Reactie college van burgemeester en wethouders

Ten aanzien van de capaciteit van de waterberging is geen rekening gehouden met het plangebied Echelpoel IV. De uit dit plan voortkomende waterbergingsopgave moet worden bepaald op basis van het te zijner tijd uit te werken plan en de dan geldende eisen. Binnen het plangebied zelf zal ruimte moeten worden gezocht voor de berging van water.

Conclusie

Aan de ingediende inspraakreactie wordt niet tegemoet gekomen.

7.

Wordt er voldoende veilige afstand gehouden vanaf Echelpoel III en Echelpoel IV en de toekomstige woonbestemming langs de Bisschopstraat, gelet op de locatie van het LPG-vulpunt

Ad 7 Reactie college van burgemeester en wethouders

Het plan is opgesteld voor Echelpoel III, hierbij is niet het toekomstige gedeelte van Echelpoel IV onderzocht. Voor het gedeelte Echelpoel IV is een afzonderlijk bestemmingsplan nodig met de hiervoor benodigde onderzoeken.

Ten aanzien van Echelpoel III is het aspect externe veiligheid nader bekeken. Uiteraard is hierbij ook het LPG-vulpunt bekeken aan de Holtwijkstraat. Hieruit blijkt dat zowel het plaatsgebonden risico (45 meter) als het groepsrisico (200 meter) niet wordt overschreden door Echelpoel III. Hierbij is uitgegaan van de bestaande situatie en geen rekening gehouden met een eventuele toekomstige bedrijfsverplaatsing. Om tot een bedrijfsverplaatsing te komen is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. In de vastgestelde structuurvisie voor Weerselo is de locatie van de verplaatsing van het tankstation aangewezen. In het ontwerpbestemmingsplan voor de Rondweg is voor deze bedrijfsverplaatsing een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze procedure is echter stopgezet. Naar de huidige inzichten is de afstand van het nieuwe vulpunt tot Echelpoel III circa 220 meter. Te zijner tijd zal in het kader van een nieuw ontwerp bestemmingsplan voor de rondweg een nieuwe afweging moeten plaatsvinden met betrekking tot de locatie van het vulpunt.

Conclusie

Aan de ingediende inspraakreactie wordt niet tegemoet gekomen en het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.

8.

Past een zeecontainer met een hoogte van 2,80 meter binnen de planregels?

Ad. 8 Reactie college van burgemeester en wethouders

Als een zeecontainer als transportmiddel wordt gebruikt en ergens tijdelijk staat voor het laden en lossen en ter plaatse ook geen functie heeft, dan is de container niet vergunningplichtig en vindt er geen toetsing plaats aan het bestemmingsplan.

Heeft de zeecontainer ter plaatse wel een permanent karakter, dan valt een zeecontainer onder het begrip “gebouw”. Volgens de begripsbepalingen is een gebouw: “elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt”. Gebouwen dienen binnen het bouwblok te worden geplaatst en hiervoor geldt een hoogte van maximaal 8 meter.

Wij kunnen ons echter voorstellen, dat men zeecontainers liever niet binnen het bouwblok plaatst, omdat het ruimte ontnemt voor de realisatie van het bedrijfsgebouw. Wij zullen daarom in het bestemmingsplan een zogenaamde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opnemen om op deze manier de plaatsing van zeecontainers middels een omgevingsvergunning mogelijk te maken op de achterzijde buiten het bouwblok

Conclusie

Aan de ingediende zienswijze wordt tegemoet gekomen in die zin, dat in het ontwerpbestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid met een omgevingsvergunning wordt opgenomen voor de plaatsing van zeecontainers op de achterzijde buiten het bouwblok .

9.

De bestemmingsplanregels voor “Groen” zullen moeten voorzien in een doorsteek voor private doeleinden

Ad 9 Reactie college van burgemeester en wethouders

Indien een doorsteek in de bestemming “Groen” kan worden gemaakt ten behoeve van private doeleinden, kan op ieder willekeurige groenlocatie een doorsteek worden gemaakt ter ontsluiting van private percelen. Dit is niet logisch, temeer omdat de doorsteek/ontsluiting zal moeten uitkomen op de openbare weg. Bovendien willen wij de houtwal graag in tact houden. Op dit moment wordt 1 doorsteek planologisch geregeld, middels een wijzigingsbevoegdheid. Nog een doorsteek kan een aantasting van de houtwal betekenen, hetgeen wij willen voorkomen.

Conclusie

Aan de ingediende zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

10.

De voorwaarden voor de wijziging van de bestemming “Groen” naar ”Verkeer” acht reclamant onjuist.

Aan de voorwaarde van verkeersveiligheid kan worden voldaan door het opnemen van de juiste profielen en door rekening te houden met zichthoeken. Door een goede inrichting wordt voorzien in de voorwaarde van de onevenredige aantasting. Het beeldkwaliteitsplan kan nu al een omschrijving maken van de ruimtelijke kwaliteit. De drie voorwaarden voor latere afweging komen reclamant niet redelijk voor.

Ad 10 Reactie college van burgemeester en wethouders

Een wijzigingsbevoegdheid is met het oog op rechtszekerheid gebonden aan voorwaarden. Met de specifieke aanduiding van de strook waarop de bevoegdheid betrekking heeft staat niet meer de mogelijkheid op zich ter discussie, maar wordt beoogd de noodzakelijke randvoorwaarden te scheppen voor belanghebbenden. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen zijn vastgelegd in de planregels en kunnen daarom hier als voorwaarde achterwege blijven. De beide overige voorwaarden dienen naar onze mening gehandhaafd te blijven, omdat deze ook betrekking hebben op de toekomstige inrichting van deze strook.

Conclusie

Aan de ingediende zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen door artikel 4.3, onder b van de planregels te schrappen.

11.

De planvorming heeft aanzienlijke gevolgen voor het woongenot.
Reclamant geeft aan dat de gevolgen niet zonder compensatie kunnen blijven.

Ad 11 Reactie college van burgemeester en wethouders

In het plan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de effecten van de ontwikkeling voor de omgeving. De aanwezige houtwal langs het plangebied wordt daarom niet alleen gehandhaafd, maar ook versterkt. De breedte die voor de houtwal is gereserveerd bedraagt 10 meter. Daarmee wordt niet alleen de gewenste inspanning ten behoeve van flora en fauna gerealiseerd maar ook een toereikende afscherming en landschappelijke inpassing van het plangebied. De belangen van reclamant ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat worden daarmee gewaarborgd.

Conclusie

Met het behoud en versterken van de aanwezige houtwal wordt naar onze mening in afdoende mate het woon- en leefklimaat van reclamant geborgd. Het ontwerpbestemmingsplan zal niet worden aangepast naar aanleiding van dit argument.

Reclamant 5

Datum brief: 17 februari 2011

Datum ontvangst brief: 18 februari 2011

De inspraakreactie is buiten de termijn (na 17 februari 2011) ontvangen. Aangezien het voorontwerp geen wettelijke verplichting betreft behandelen wij deze inspraakreactie.

1.

Reclamant uit zijn ongenoegen over het feit, dat zijn brief van 30 januari 2011 niet voor 15 februari 2011 is beantwoord.

Ad 1 Reactie college van burgemeester en wethouders

De brief van 30 januari 2011 heeft betrekking op de mogelijkheid tot ontwikkeling van een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein Echelpoel met Echelpoel IV. Wij hebben inzake genoemde brief inmiddels een standpunt ingenomen en bevestigd aan betrokkenen.

Conclusie

De beantwoording van deze brief heeft geen betrekking op het bestemmingsplan Echelpoel III, zodat in het kader van de inspraak hierop niet nader wordt ingegaan.

2.

Er zal verzet tegen het bestemmingsplan Echelpoel III worden ingediend, tenzij er alsnog goede afspraken gemaakt kunnen worden met de eigenaren van Echelpoel IV.

Hierbij wordt een verwijzing gemaakt naar de brief van 30 januari 2011.

Ad 2 Reactie college burgemeester en wethouders

Het bestemmingsplan Echelpoel III staat in feite los van het nog op te stellen plan voor het gebied Echelpoel IV. Echelpoel IV betreft een particulier initiatief. Het staat een ieder vrij om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels zijn met betrokkenen afspraken gemaakt over Echelpoel IV en is het e.e.a. schriftelijk bevestigd.

Conclusie

In het kader van de inspraakprocedure omtrent dit bestemmingsplan voor Echelpoel III, kunnen wij niet iets aanvangen met dit argument. Het staat reclamant uiteraard vrij om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

3.

Het woon- en leefgenot wordt ernstig in gevaar gebracht.

De bestemming van Echelpoel II is nog niet eens voor 100% is gerealiseerd. De desbetreffende groenstrook in Echelpoel II is ook nooit gerealiseerd.

Ad 3 Reactie college van burgemeester en wethouders

Het plan Echelpoel III ligt op circa 120 meter afstand van de woning van reclamant. Voor zover reclamant aantasting van woon- en leefgenot vreest als gevolg van de ontwikkeling van het plan Echelpoel III, zijn wij van mening dat de belangen van reclamant een goed woon- en leefklimaat, gewaarborgd worden door een brede houtwal van 10 meter. Hiermee wordt in toereikende mate voorzien in de afscherming en landschappelijke inpassing van het plangebied.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied Echelpoel III en niet op Echelpoel II. In die zin is het argument met betrekking tot Echelpoel II niet relevant. Los hiervan kunnen wij aangeven, dat de kavels die niet zijn bebouwd in het plan Echelpoel II particuliere kavels betreffen. Wij kunnen de eigenaren niet verplichten om te bouwen. Het bestemmingsplan kent immers geen realisatieverplichting. Inmiddels beschikken wij wel over een lijst met 20 gegadigden voor een bedrijfskavel in Weerselo. Dit betreffen allemaal lokale bedrijven. Dus met het bestemmingsplan zal worden voorzien in de lokale behoefte.

Conclusie

Met het behoud en versterken van de aanwezige houtwal wordt naar onze mening in afdoende mate het woon- en leefklimaat van reclamant geborgd. Het ontwerpbestemmingsplan zal niet worden aangepast.

Reclamant 6

Datum brief: 7 maart 2011

Datum ontvangst brief: 9 maart 2011

De inspraakreactie is buiten de termijn (na 17 februari 2011) ontvangen. Aangezien het voorontwerp geen wettelijke verplichting betreft behandelen wij deze inspraakreactie.

1.

Aandacht voor de temporisering van de uitgifte van de kavels

Hierbij wordt verwezen naar Echelpoel II. Volgens reclamant is door de uitgifte in 1 keer de uitstraling van dit bedrijventerrein niet ten goede is gekomen. Hierbij ontstond een lappendeken van bebouwde en onbebouwde kavels.

Ad. 1 Reactie college van burgemeester en wethouders

In het bestemmingsplan wordt niet de wijze van uitgifte geregeld. Wel bestaat de mogelijkheid om het plan gefaseerd uit te voeren. Afhankelijk van de verkoop van kavels kan het plan gefaseerd worden uitgevoerd.

Voor een gefaseerde uitvoer middels een uitwerking of wijzigingsbevoegdheid, achten wij het plangebied te klein. Temeer vanwege de diversiteit in kavels en de hieruit voortvloeiende beeldkwaliteitseisen langs de randen van het plangebied.

Conclusie

Eventuele fasering komt eventueel aan de orde in de uitvoeringsfase. Het bestemmingsplan hoeft hierop niet te worden aangepast.

2.

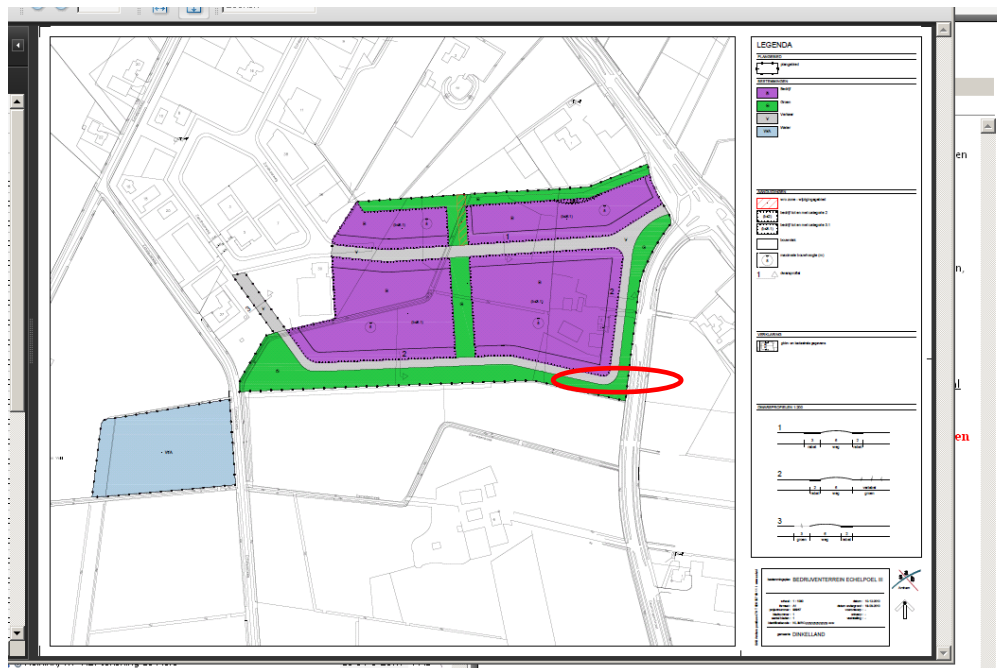
Aandacht voor de ontsluiting van het plangebied aan de oostzijde.

Er is een aansluiting voorzien op de rotonde die moet worden aangelegd op de kruising Deurningerstraat-Bisschopstraat-Lemselsestraat. Deze rotonde wordt aangelegd in verband met de realisatie van de rondweg. Wanneer de rotonde wordt gerealiseerd is nog niet bekend, omdat het ook nog niet bekend is wanneer de rondweg wordt gerealiseerd.

Het is niet verantwoord om Echelpoel III te ontsluiten via de huidige ontsluiting (Echelpoelweg). Hiermee komt de veiligheid in het geding. Als de realisatie van de rotonde te lang op zich laat wachten, dan is reclamant van mening dat er andere oplossing moet worden gekozen, al dan niet tijdelijk.

Ad. 2 Reactie college burgemeester en wethouders

In het plan Echelpoel III is rekening gehouden met een ontsluiting via de nog aan te leggen rotonde. Mocht de rotonde bij de aanleg van het industrieterrein nog niet gerealiseerd zijn, dan zal er een tijdelijke ontsluiting worden gemaakt aan de zuidoostzijde van het plan in aansluiting op de Deurningerstraat. Dit is inmiddels op deze wijze overlegd met de provincie. Het plan krijgt dus in ieder geval 2 ontsluitingen, één via de rotonde (of via een tijdelijke ontsluiting) en één via Echelpoel II.



Locatie van eventuele tijdelijke ontsluiting

Conclusie

In het ontwerpbestemmingsplan zal een tijdelijke ontsluiting - voor de periode dat de definitieve ontsluiting nog niet kan worden gerealiseerd via de rotonde- planologische mogelijk worden gemaakt. Een tijdelijke ontsluiting in het zuidoosten van het plangebied op de Deurningerstraat. De planregels bij de bestemming “Groen” alsmede de verbeelding van het ontwerpplan zullen hierin voorzien.

HOOFDSTUK 3: OPMERKINGEN ANDERE OVERHEIDSINSTANTIES

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit op de ruimtelijke ordening hebben de volgende instanties een reactie gestuurd:

- Waterschap Regge en Dinkel;
- VROM-inspectie
- en de provincie Overijssel.

Waterschap Regge en Dinkel

Het waterschap heeft kort samengevat aangegeven, dat zij geen bezwaren hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling en kunnen instemmen met het voorliggende bestemmingsplan. De reactie van het waterschap is op 2 februari 2011 binnengekomen.

VROM-inspectie

De reactie van de VROM-inspectie is op 25 februari 2011 binnengekomen. De reactie is gebaseerd op Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB). De argumenten van de VROM-inspectie kunnen als volgt worden samengevat:

1. Het plangebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap NO-Twente, maar hiervan wordt geen melding gemaakt in het plan noch van de daaraan te verbinden conclusie.
2. In paragraaf 3.3 wordt vermeld dat in Weerselo voldoende bedrijventerrein beschikbaar is, niettemin ook dat het bedrijventerrein wordt afgerond. Deze afronding wordt kennelijk niet bereikt met Echelpoel III, omdat elders al wordt vooruitgeblijkt naar Echelpoel IV (blz. 53).
3. Het plan loopt vooruit op een gemeentebrede structuurvisie en ook regionale afstemming over de behoefte aan bedrijventerreinen nog moet plaatsvinden.
4. De SER-ladder wordt wel genoemd, maar niet wordt aannemelijk gemaakt dat het plan aan deze toets voldoet.

Reactie

Ad. 1

In de ontwerpstructuurvisie infrastructuur en Ruimte is het volgende opgenomen ten aanzien van Nationale landschappen: *“Het Rijk heeft in het verleden een selectie gemaakt van twintig Nationale landschappen. Deze landschappen weerspiegelen tezamen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies”*.

Bij vaststelling van deze structuurvisie valt het Nationaal Landschap NO-Twente, dus niet meer onder dit rijksbeleid. Er van uitgaande dat de structuurvisie nog niet zal zijn vastgesteld bij de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan, zal in het ontwerpbestemmingsplan voor Echelpoel III melding worden gemaakt van de legging van het plangebied in het Nationale landschap NO-Twente en de daaraan te verbinden conclusie.

Conclusie: in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal melding worden gemaakt van de legging in het plangebied in het Nationaal Landschap NO-Twente en de daaraan te verbinden conclusie

Ad.2 Met een uitbreiding van Echelpoel III wordt voorzien in de behoefte tot 2015. Echelpoel IV betreft een particulier plan voor een woonwerk-gebied, zoals is neergelegd in de structuurvisie Weerselo 2008. Een bedrijventerreinvisie voor onze gemeente is na afstemming met de omliggende gemeenten geaccordeerd door de provincie. In die visie is de

capaciteit van een eventueel plan voor Echelpoel IV nog niet meegenomen. De ontwikkeling daarvan zal op basis van de uitkomsten van een monitoring te zijner tijd ter hand kunnen worden genomen.

Conclusie: in de toelichting bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan de relatie Echelpoel III en Echelpoel IV en op welke termijn Echelpoel IV zal gaan spelen.

Ad. 3 De gemeentebrede structuurvisie is in ontwerp bijna klaar. Dit ontwerp zal qua bedrijventerrein in Weerselo in overeenstemming zijn met de vastgestelde structuurvisie voor Weerselo uit 2008. De regionale afstemming van bedrijventerrein heeft inmiddels plaatsgevonden. Hieraan zal aandacht worden besteed in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie: in het ontwerpbestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan de regionale afstemming van bedrijventerrein.

Ad. 4 Wij zullen in de toelichting van het bestemmingsplan verduidelijken dat wordt voldaan aan de SER-ladder.

Conclusie: in het ontwerpbestemmingsplan zal worden verduidelijkt, dat wordt voldaan aan de SER-ladder

Provincie Overijssel

De reactie van de provincie is op 29 juni 2011 binnengekomen. De reactie van de provincie kan als volgt worden samengevat.

Er wordt geconstateerd dat het bestemmingsplan Echelpoel III provinciale belangen raakt. Het bestemmingsplan past in de bedrijventerreinvisie van de gemeente Dinkelland, waarmee Gedeputeerde Staten op 31 mei 2011 hebben ingestemd. Daarnaast wordt in het plan voldoende aandacht besteed aan ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. Er wordt geconstateerd dat het plan niet in strijd is met de provinciale belangen, zoals die omschreven en afgebakend zijn in de Omgevingsvisie Overijssel.

4. WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN T.O.V. VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Ingediende inspraakreacties

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties worden de volgende wijzigingen aangebracht:

Verbeelding:

- Groenstrook met de wijzigingsmogelijkheid voor de weg 10 meter verschuiven naar de westzijde (inclusief aanpassing boogstraal); dit impliceert ook een verschuiving van de groenstrook die in het verlengde ligt.

Regels:

Bestemming “Bedrijf”

- Afwijkingsbevoegdheid voor vergroting van de bedrijfskavel tot max. 10.000.m² onder de conditie van de overlegging van een bedrijfsplan.
- Afwijkingsbevoegdheid met omgevingsvergunning voor plaatsing van zeecontainers op de achterzijde buiten het bouwblok.

Bestemming Groen

- Artikel 4.3, onder b verwijderen
- Een tijdelijke ontsluitingsweg op de Deurningerstraat mogelijk maken in de planregels (eventueel in samenspraak met de verbeelding)

Toelichting

Als bijlage opnemen het geluidsrapport van 20 juli 2011;

Opmerkingen in kader van het vooroverleg

Naar aanleiding van de opmerkingen van de VROM-inspectie

Toelichting

- Melding worden gemaakt van de ligging in het plangebied in het Nationaal Landschap NO-Twente
- Aandacht worden besteed aan de relatie Echelpoel III en Echelpoel IV en op welke termijn Echelpoel IV zal gaan spelen.
- Aandacht worden besteed aan de regionale afstemming van bedrijventerrein.
- In het ontwerpbestemmingsplan zal worden verduidelijkt, dat wordt voldaan aan de SER-ladder

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wordt de volgende wijziging opgenomen:

Toelichting

- Het bodemonderzoek voor het gebied met de bestemming “Water” opnemen als bijlage in de toelichting.
- De 6 bijlagen van het geluidsonderzoek opnemen.

Verbeelding:

- Boogstraat van de ontsluitingsweg aanpassen in aansluiting op de rotonde.
- Boogstraat van de weg langs het perceel Zandhaarweg 30 aanpassen.
- De bouwblokken grenzend aan de groenbestemming niet laten doorlopen tot de groenbestemming, maar afgrenzen op 3 meter;
- Bestemming water verkleinen conform eigendomssituatie.

Regels:

- Binnen de bestemming “Bedrijf” een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk maken.

Behoort bij het besluit van het college van B&W van de gemeente Dinkelland dd. 3 juli 2012 tot het verder in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan "Echelpoel III".

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. A.B.A.M. Damer

Mr. R.S. Cazemier