

Reactienota

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, PARTIELE HERZIENING BORNSESTRAAT 15 WEERSELO

Behorende bij raadsbesluit dd. 29 januari 2013

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
3. <u>Wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u>	13

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo” behandeld. Na voorafgaande publicatie op 5 juli 2012 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad Dinkellandvisie is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 6 juli 2012 het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo” voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Het ontwerpbestemmingsplan biedt een actuele planologische regeling voor het plangebied Bornsestraat 15 te Weerselo, zoals weergegeven op de verbeelding behorend bij het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming van het perceel Bornsestraat 15 van “Agrarisch 1” (bestemmingsplan “Buitengebied 2010”) naar “Wonen”.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is één reclamant die gebruik heeft 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

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 16 augustus 2012

Datum ontvangst: 16 augustus 2012

Aanvulling: 23 januari 2013 naar aanleiding van de vergadering van de raadscommissie van 15 januari 2013

Nysingh Advocaten-Notarissen

Mevr. Mr. H.M.E.M. van de Berg

Namens:

V.O.F. H.J. Busscher en Zn.

Bornsestraat 14

7595 LG WEERSELO

- 1- Het perceel zou met dit bestemmingsplan een Woonbestemming en een Agrarische bestemming krijgen. Omdat er eerder een verhuizing heeft plaatsgevonden van bewoners van Bornsestraat 15 naar Bornsestraat 17 zou de woonbestemming onevenredig worden uitgebreid. Bovendien zou in het bestemmingsplan "Buitengebied Weerselo", dat vastgesteld zou zijn op 18 februari 2010, de bestemming "Agrarisch 1" voor het perceel Bornsestraat 15 zijn bevestigd. Door de bestemming van Bornsestraat 15 te wijzigen van "Agrarisch 1" naar "Wonen" zou worden gehandeld in strijd met het functieveranderingsbeleid. Gezien de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden zou er nog meer sprake zijn van strijdigheid met het functieveranderingsbeleid. Er zou onvoldoende gemotiveerd zijn waarom wordt afgeweken van het beleid en er een woning met inwoning noodzakelijk zou zijn.

Reactie:

In de zienswijze spreekt reclamant over bestemmingsplan "Buitengebied Weerselo" zoals dat op 18 februari 2010 zou zijn vastgesteld. Bedoeld wordt waarschijnlijk bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Dinkelland. In dit conserverende bestemmingsplan "Buitengebied 2010" is het perceel Bornsestraat 15 bestemd als "Agrarisch 1". Pas op 29 mei 2012 is het verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen van "Agrarisch 1" naar "Wonen". Het ingediende plan is beoordeeld en vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo" in procedure gebracht.

In het verleden zou gebruik zijn gemaakt van een toen bestaande regeling om extra woonbebouwing te realiseren. Door nu wederom een functieverandering toe te passen zou de woonbestemming onevenredig worden uitgebreid. Op 24 oktober 1975 is vergunning verleend voor de bouw van een 2^e bedrijfswoning behorende bij de toen aanwezige agrarische bedrijfsvoering. Deze bedrijfswoning (nu Bornsestraat nummer 17) heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" de woonbestemming gekregen. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" staat dit perceel op zichzelf. Er is geen pla-

nologische relatie meer met het perceel Bornsestraat 15/15a. Er kan dan ook geen sprake zijn van een onevenredige uitbreiding van de woonbestemming.

In de bestemmingsregels van bestemmingsplan “Buitengebied 2010” is vastgelegd in artikel 3.7 onder m dat de bestemming “Agrarisch 1” gewijzigd kan worden in de bestemming “Wonen”. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming “Agrarisch 1” uitsluitend voor zover voorzien van een bouwperceel, worden gewijzigd in de bestemming wonen. Doordat de woning verder naar achteren wordt geplaatst, in aansluiting bij de rooilijn van de woning op nummer 17, ontstaat er minder ruimte om de bijgebouwen achter de voorgevel ruimtelijk in te passen. Het bestemmingsvlak “wonen” in de partiële herziening is daarom groter dan het agrarisch bouwperceel in het vigerend bestemmingsplan. Om deze reden is gekozen voor een partiële herziening in plaats van een wijzigingsplan. Anderzijds is er gekozen voor een partiële herziening omdat bij de wijzigingsbevoegdheid de regels (artikel 36, bestemming “wonen”) zoals geldend in het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” onverkort van toepassing worden verklaard. Het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” kent echter geen onderscheid tussen bovengronds en ondergronds bouwen. Aangezien aanvrager voornemens is om de woning te onderkelderen zou op basis van de planregels van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” de kelder meegerekend moeten worden tot de inhoud van de woning. Dit is onwenselijk. In de partiële herziening is een specifieke kelderregeling opgenomen. Deze kelderregeling zal binnenkort ook integraal worden opgenomen in de veegherziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”.

In de planregels van de partiële herziening is onder artikel 4.4 onder a een afwijkingsregel opgenomen om inwoning toe te staan. Deze afwijkingsmogelijkheid is overgenomen uit (de woonbestemming van) het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”. Gemeentebreed wordt inwoning gezien als mogelijkheid om meerdere huishoudens te laten wonen binnen 1 woning. Vaak wordt gebruik gemaakt van inwoning om de ouders van de hoofdbewoner te kunnen huisvesten. Inwoning wordt aanvaardbaar geacht als wordt voldaan aan de voorwaarden behorende bij de afwijkingsmogelijkheid.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

- 2- Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo” omvat slechts het perceel Bornsestraat 15, terwijl dit perceel een ruimtelijke eenheid vormt met Bornsestraat 17. Juist omdat eerder op basis van een toen geldende regeling voor extra woonbebouwing op Bornsestraat 17 een extra woning gebouwd is.

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo” beoogt de bestemming te herzien van het perceel Bornsestraat 15. Nabij Bornsestraat 15 ligt het perceel Bornsestraat 17. Op dit perceel Bornsestraat 17 rust reeds een bestemming “Wonen”. Indiener heeft een plan ingediend voor herbestemming van het perceel Bornsestraat 15. Er is geen plan ingediend voor herbestemming van het perceel Bornsestraat 17, waar planologisch gezien niets gewijzigd wordt.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

- 3- Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo” zou in strijd zijn met het Landschapsontwikkelingsplan, omdat meer woonbebouwing op deze locatie geen meerwaarde voor het landschap oplevert en er geen erfbeplanting is opgenomen als groenbestemming.

Reactie:

Voor het perceel Bornsestraat 15 is een plan ingediend, waarbij bestaande opstallen worden gesloopt en ter vervanging daarvan nieuwe opstallen worden gebouwd. Vastgesteld moet worden dat er geen sprake is van een toevoeging van woningen, maar een vervanging van een woning met bijbehorende bouwwerken. De invloed van dit plan op de omgeving is daarom gering. Het plan is niet strijdig met het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), omdat het LOP beoogt dat ontwikkelingen in balans zijn met de omgeving. Het algemene ruimtelijk beeld van de omgeving verandert niet door uitvoering van het ingediende plan voor Bornsestraat 15 te Weerselo. Ten aanzien van de erfbeplanting is een landschappelijk inrichtingsplan opgenomen in het bestemmingsplan (bijlage 5). Er wordt ten behoeve van de erfbeplanting een bestemming “Bos en natuur” opgenomen, .

Conclusie:

De zienswijze wordt overgenomen ten aanzien van de erfbeplanting, maar dan niet als de bestemming “Groen”, maar als de bestemming “Bos en natuur” ter waarborging van de erfbeplanting. Voor het overige wordt de zienswijze niet overgenomen.

- 4- In het verleden heeft de eigenaar van het perceel Bornsestraat 15 een extra woning gebouwd op het perceel Bornsestraat 17 op basis van de rood voor roodregeling. Met het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo” wordt in strijd gehandeld met het rood voor roodbeleid. Terwijl er eerder één woning was op de percelen Bornsestraat 15 en 17, zullen er op basis van ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo” uiteindelijk 3 woningen kunnen worden gerealiseerd op deze percelen.

Reactie:

Er is een verzoek ingediend voor herbestemming van het perceel Bornsestraat 15 van “Agrarisch-1” naar “Wonen”. Voor het perceel Bornsestraat 17 is geen verzoek ingediend. In het verleden is noch voor het perceel Bornsestraat 15 noch voor het perceel Bornsestraat 17 sprake geweest van Rood voor rood. Zie gemeentelijke reactie onder 2, waarin is aangegeven dat in het verleden een tweede bedrijfswoning is gebouwd). Er wordt geen extra woning gebouwd op het perceel Bornsestraat 15. In de vigerende bestemming “Agrarisch 1” is er sprake van een woning met inwoning. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo” is er sprake van een woonbestemming, met één woning ook met inwoning. De veronderstelling dat er na realisatie van voorliggend plan sprake zou zijn van 3 woningen is onjuist.

N.B. De opvatting dat via deze partiële herziening ruimere bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd dan onder het Rood voor rood beleid mogelijk zou zijn is eveneens onjuist. Het Rood voor Rood beleid gaat uit van het slopen van landschapsontsierende bebouwing waarvoor in de plaats een compensatiekavel wordt toegekend. In dat geval blijft de bestaande agrarische bedrijfswoning bestaan, waaraan een woonbestemming wordt toegekend. De compensatiekavel krijgt eveneens een woonbestemming. In dat geval zou er wel sprake zijn van de toevoeging van 1 extra woning. Dat is in de voorliggende partiële herziening niet aan de orde.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

- 5- Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo” biedt met een woonbestemming meer bouw mogelijkheden dan de bestaande agrarische bestemming in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2010”. Genoemd worden de dakhelling die in het nieuwe plan tussen de 30 en 85 graden mag bedragen, terwijl dit bij een hoofdgebouw bij een agrarische bestemming tussen de 30 en 60 graden moet zijn. Bovendien wordt er op basis van artikel 4.4.b in het nieuwe plan een mogelijkheid geboden om meer dan één woning te bouwen, terwijl in het bestaande plan één bedrijfswoning mogelijk is. Bovendien zouden mogelijkheden worden geboden om een bestaande stalruimte tot 200 m² te vergroten doordat gronden buiten het erf worden meegeteld. Percelen in de omgeving beschikken niet over deze ruimere bouw mogelijkheden, waardoor er strijd zou zijn met het gelijkheidsbeginsel.

Reactie:

Volgens artikel 4.2.1 onder g en h van ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo” dient de dakhelling van een hoofdgebouw bij een woonbestemming tussen de 30 en 85 graden te bedragen. Zoals reclamant opmerkt, dient dit bij een agrarische bestemming in bestemmingsplan “Buitengebied 2010” tussen de 30 en 60 graden te bedragen. Bestemmingsplan “Buitengebied 2010” schrijft overigens voor hoofdgebouwen bij woonbestemmingen ook 30 tot 60 graden voor. Het ingediende bouwplan heeft overigens een dakhelling die tussen de 30 en 60 graden is. De waarden van 85 graden als maximum helling is per abuis in het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo” terecht gekomen. Dit is niet de bedoeling geweest en de maximum dakhelling zal bij de vaststelling van dit bestemmingsplan worden vastgelegd op 60 graden.

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo” kent met artikel 4.4 onder b dezelfde regeling om meerdere woningen in een hoofdgebouw te hebben als het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” in artikel 36.5 onder b bij grote bestaande hoofdgebouwen. Dit is een standaard afwijkmogelijkheid. In het buitengebied hebben veel voormalige agrarische bedrijfswoningen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” de woonbestemming gekregen. Deze boerderijen hebben doorgaans een grotere inhoud van de voorgeschreven 750 m³. (Denk aan een boerderij met deel). Voor dergelijk grote hoofdgebouwen vindt de gemeente Dinkelland het aanvaardbaar dat in een hoofdgebouw meerdere woningen worden gerealiseerd.

seerd. Zodoende worden de gebruiksmogelijkheden binnen bestaande hoofdgebouwen vergroot, waardoor deze vaak karakteristieke boerderijen behouden kunnen worden. Op het perceel Bornsestraat 15 is van een dergelijk groot bestaand hoofdgebouw geen sprake. Ook de nieuwe woning zal niet groter zijn dan de voorgeschreven 750 m³. Er bestaat dus geen aanleiding om de betreffende afwijkmogelijkheid in de partiële herziening in stand te laten. Deze zal bij de vaststelling komen te vervallen.

Zowel in ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo" als in bestemmingsplan "Buitengebied 2010" is er bij woonbestemmingen de mogelijkheid om een bijgebouw van 200 m² te bouwen onder bepaalde voorwaarden (stalruimte en/of opslag van materieel om grond te bewerken, meer dan 5.000 m² grond in eigendom buiten het erf en ruimtelijk inpasbaar). Initiatiefnemer heeft echter in de huidige situatie al meer dan 200 m² aan bijgebouwen, waardoor na de herziening ten hoogste de bestaande oppervlakte (432 m²) kan worden teruggebouwd. Dit is in overeenstemming met het beleid en de planregels behorend bij de bestemming "Wonen" die wordt gehanteerd in het buitengebied.

Conclusie:

De zienswijze wordt overgenomen in zoverre dat de maximale dakhelling van hoofdgebouwen zoals bepaald in artikel 4.2.1 onder h en in artikel 4.2.2 onder h ten hoogste 60 graden zal bedragen. De zienswijze wordt eveneens overgenomen in zoverre dat artikel 4.4 onder b zal komen te vervallen. Voor het overige wordt de zienswijze niet overgenomen.

- 6- Op basis van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo" worden mogelijkheden geboden om boerderijkamers te exploiteren, hetgeen in de vigerende bestemming ("Agrarisch 1") niet mogelijk zou zijn. Bovendien wordt in het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo" niet beschreven wat dit inhoudt en aan welke voorwaarden voldaan moet worden.

Tevens biedt het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo" een basis om af te wijken van de gebruiksregels voor huisvesting van een tweede of derde (huishouden van) een persoon en het toestaan van meer dan één woning in het hoofdgebouw. Noodzaak en verschil met de mogelijkheden uit het vigerend plan worden niet uiteengezet.

In de toelichting wordt beschreven dat het vervangen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen de aanleiding vormt voor het plan. Ook in het landschappelijk inpasingsplan wordt gesproken over het bouwen van een woonhuis voor twee gezinnen en te herbouwen schuren. Terwijl er in het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo" op een deel van het perceel nog steeds de bestemming "Agrarisch" rust.

Onduidelijk is welke agrarische activiteiten op het perceel bedreven zouden worden. Op de plankaart zou een aanduiding zijn opgenomen dat het om grondgebonden agrarische bedrijfsvoering zou gaan. Een productiegerichte paardenhouderij valt hieronder. Het zou waarschijnlijk lijken dat op het perceel dergelijke activiteiten worden verricht, nu er hobbymatig paarden worden gehouden en er een paardrijbak op het perceel aanwezig is. Over omvang en ruimtelijke impact van deze activiteiten wordt in de Toelichting

niets geschreven. Wel is er in het Handelsregister een inschrijving opgenomen van “Landelijke Rijvereniging en Ponyclub de Horstlinde” op dit adres.

Reclamant stelt dat de percelen Bornsestraat 15 en 17 in hun geheel een woonbestemming zouden moeten krijgen. De weilanden kunnen een agrarische bestemming houden, zoals dat voorheen het geval was. Het behoud van een agrarische bestemming is niet noodzakelijk nu de agrarische activiteiten jaren geleden zijn beëindigd. Voor het hobbymatig houden van paarden is geen agrarische bestemming vereist.

Reactie:

De bestemming “Agrarisch 1” in bestemmingsplan “Buitengebied 2010” biedt via artikel 3.5 onder b mogelijkheden om de in bijlage 2 van het bestemmingsplan genoemde activiteiten (waaronder boerderijkamers) te ondernemen als ondergeschikte tweede tak van het agrarisch bedrijf. In het bestemmingsplan is, zoals reclamant opmerkt, niet beschreven aan welke voorwaarden moet worden voldaan. Dit zijn uiteraard dezelfde voorwaarden die gehanteerd worden bij de bestemming “Wonen” in bestemmingsplan “Buitengebied 2010”. Na overleg met de initiatiefnemer is gebleken dat er geen enkele behoefte bestaat om boerderijkamers te realiseren op het erf. Daarom zal in de specifieke gebruiksregels (onder artikel 4.3 onder d) geen uitzondering worden gemaakt voor boerderijkamers als strijdig recreatief gebruik.

De mogelijkheden voor huisvesting van een tweede of derde (huishouden van) een persoon is in artikel 4.4 van het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo” opgenomen. Deze regeling is overgenomen uit artikel 36.5 van bestemmingsplan “Buitengebied 2010”. Aangezien inwoning in het gehele buitengebied (bij alle bestemmingen waar gewoond kan worden) via een afwijking van de gebruiksregels wordt toegestaan en hieraan specifieke voorwaarden worden gesteld, die er toe leiden dat belanghebbenden hiervan geen hinder ondervinden, is hierover in de partiële herziening geen afzonderlijke motivering opgenomen.

Het vervangen van voormalige agrarisch bedrijfsgebouwen voor woonbebouwing is inderdaad de aanleiding van het verzoek. In de ecologische quickscan is per abuis opgenomen dat het gaat om de bouw van 2 woningen. Dit is onjuist. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit worden hersteld. In het landschappelijke inpassingsplan is vermeld dat het gaat om de bouw van een woonhuis voor twee gezinnen. Bedoeld wordt de bouw van een woning met inwoning. Inwoning betekent de huisvesting een tweede of derde huishouden van een persoon. Dit zal in het landschappelijk inpassingsplan worden verduidelijkt.

Binnen het plangebied van ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo” is een deel bestemd als “Agrarisch 1”. Hier is een paardrijbak gepland. De door reclamant aangehaalde aanduiding “grondgebonden agrarische bedrijfsvoering” is niet aanwezig op de verbeelding van de partiële herziening. Deze aanduiding is juist van toepassing op de vigerende bestemming van het perceel binnen het bouwvlak. Noch binnen de bestemming “Wonen”, noch binnen de bestemming “Agrarisch-1” zoals opgenomen in de partiële herziening kan de door reclamant aangehaalde productiegerichte paardenhouderij worden uitgeoefend. Van activiteiten van de aangegeven “Landelijke rijvereniging en Ponyclub De Horstlinde” is geen sprake. De huidige huurder van de oude boerderij aan de Bornsestraat 15 zit in het bestuur van

deze rijvereniging. Het betreft alleen een postadres van deze vereniging. Dit postadres zal verdwijnen aangezien de huurder zal vertrekken bij sloop van de boerderij.

Binnen de bestemmingen “Agrarisch -1” en “Wonen” kan een afwijking van de specifieke gebruiksregels worden verleend voor een paardenbak, uitsluitend voor hobbymatig privégebruik. De afwijkingsregel om deze paardenbak binnen deze bestemmingen te realiseren komt overeen met de afwijkingsregel op dit onderdeel zoals bepaald binnen de bestemming “Agrarisch-1” en “Wonen” in het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, met als enige verschil dat in de partiële herziening de minimale afstand van 50 meter tot de woonbestemmingsgrens van derden (Bornsestraat 17) is losgelaten. Hiervoor is gekozen omdat in de bestaande situatie reeds een paardenbak gelegen is direct aangrenzend aan het perceel Bornsestraat 17. De eigenaar van het perceel Bornsestraat 17 heeft overigens geen bedenkingen tegen een paardrijbak bij het perceel Bornsestraat 15.

De reden om ter plaatse van de te realiseren paardenbak te kiezen voor de bestemming “Agrarisch – 1” is als volgt:

- Paardenbakken voor hobbymatig gebruik kunnen in het buitengebied uitsluitend worden gerealiseerd binnen de bestemming “Wonen”, “Agrarisch - 1” en “Agrarisch - 2”. In de partiële herziening zijn de contouren van het bestemmingvlak wonen afgestemd op de woonbebouwing. De paardenbak is daar bewust buiten gelaten om te voorkomen dat het bestemmingvlak “wonen” onevenredig groter zou worden dan nodig zou zijn om de woongebouwen met bijgebouwen te kunnen realiseren.
- In het vigerend bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de te realiseren paardenbak ook reeds bestemd als “Agrarisch – 1”. Het omzetten naar een andere bestemming zoals de woonbestemming is niet logisch en zou een nadere motivering behoeven.
- De aangrenzende weilanden hebben eveneens de bestemming “Agrarisch – 1”. Het is aannemelijk om hier bij aan te sluiten.

Conclusie:

De zienswijze wordt overgenomen in zoverre dat in de specifieke gebruiksregels geen uitzondering wordt gemaakt voor boerderijkamers als strijdig recreatief gebruik. De zienswijze wordt eveneens overgenomen in zoverre dat de ecologische quickscan wordt gewijzigd ten aanzien van het feit dat het niet gaat om de bouw van 2 woningen, maar om de bouw van 1 woning met inwoning. In de toelichting van het landschappelijk inpassingsplan wordt eveneens verduidelijkt dat het gaat om de bouw van een woning met inwoning. Inwoning betekent de huisvesting een tweede of derde huishouden van een persoon. Voor het overige wordt de zienswijze niet overgenomen.

- 7- In het kader van de ruilverkaveling is vastgelegd dat er een groenstrook van 7 meter breed moest worden aangelegd langs de oost- en zuidzijde van het perceel. Deze groenstrook zou ten onrechte niet zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo”. Volgens reclamant zou deze groenstrook het gehele perceel mogen omsluiten. Deze groenstrook heeft ook als belangrijke functie van afscherming van het perceel, hetgeen met name van belang is aan de zuidzijde van het perceel als reclamant enkele keren per jaar auto's laat parke-

ren op het terrein achter het perceel Bornsestraat 15 bij marktactiviteiten wanneer overige parkeerterreinen geheel vol staan. Indien initiatiefnemer paarden op hun perceel gaan houden, zou dit problemen kunnen opleveren voor de paarden door het mogelijke lawaai van geparkeerde auto's.

Reactie:

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" is geen bestemming "Groen" opgenomen en deze groenbestemming zal ook niet in het buitengebied worden geïntroduceerd. Er is wel een bestemming "Bos en natuur" die kan worden toegekend aan de groene afscheiding, zodat de groene afscheiding met een breedte van 7 meter is gewaarborgd. De bestemming "Agarisch 1" biedt niet voldoende rechtszekerheid voor het waarborgen van de betreffende groene afscheiding. Het landschappelijk inpassingsplan maakt als bijlage onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan en de eigenaar is verplicht om deze groenstrook te realiseren. Om de uitvoer van het landschappelijk inpassingsplan te garanderen zal in de vast te stellen versie van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

Ten aanzien van het lawaai veroorzaakt door auto's op het parkeerterrein achter het perceel Bornsestraat 15, gelden de richtafstanden op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering". De kleinste afstand tussen de bestemming "Wonen" en het parkeerterrein is 46 meter ten aanzien van het oostelijke deel en 34 meter ten aanzien van het zuidelijke deel. Het zuidelijke deel wordt overigens slechts incidenteel gebruikt. De richtafstand op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" ten aanzien van parkeerterreinen bedraagt 30 meter. Hieraan wordt voldaan. Zelfs ten aanzien van de paardenbak, dat op zichzelf niet beschouwd wordt als een gevoelige functie, bedraagt de afstand nog ca. 31 meter.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen. Wel wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen (onder artikel en 4.3) voor de uitvoer van het in het bestemmingsplan opgenomen landschappelijke inpassingsplan. Daarnaast wordt de toelichting onder paragraaf 4.6 aangevuld in die zin dat op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" voldaan wordt aan de richtafstand tussen het parkeerterrein en de woonbestemming.

- 8- De verkeersbestemming van de Bornsestraat is versmald ingetekend ter hoogte van Bornsestraat 15, overigens ook bij Bornsestraat 17. In ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo" had de verkeersbestemming recht getrokken moeten worden vanwege de geplande fietspaden.

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo" beoogt de bestemming te wijzigen van het perceel Bornsestraat 15. De Bornsestraat (de weg) zelf ligt buiten het plangebied en de verkeersbestemming wordt vanwege ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo" niet aangepast. Er is onvoldoende aanleiding om de verkeersbestemming van de Bornsestraat te wijzigen. Het plan van initiatiefnemer voor herbestemming van

de grond aan de Bornsestraat 15 voorziet niet in het aanleggen van fietspaden of iets dergelijks. Overigens zijn er langs de Bornsestraat meer plekken (bijvoorbeeld bij Bornsestraat 19, 21, 23) waar de Bornsestraat “versmald is ingetekend”. Het zou onredelijk zijn om vanwege het plan van de eigenaar van Bornsestraat 15 te verlangen dat hij een deel van zijn gronden laat bestemmen tot “Verkeer” zonder dat er een concreet voornemens is om de uitbreiding van de verkeersbestemming te realiseren.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

- 9- Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo” houdt onvoldoende rekening met de risicocontour van het vlakbij gelegen LPG tankstation. De doorzet zou minder zijn dan voorheen, op basis waarvan de cirkel verkleind is, maar er is geen garantie dat deze doorzet niet opnieuw zou toenemen. Het zou mogelijk meer voor de hand liggen om het strijdig gebruik op het perceel Bornsestraat 15 te handhaven dan het gebruik voor bewoning onomkeerbaar mogelijk te maken.

Reactie:

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo” is onder meer de externe veiligheid getoetst. Inderdaad is er een LPG tankstation gevestigd aan de Bornsestraat 16-18 te Weerselo. De herontwikkeling van het perceel ligt binnen de 150 meter groepsrisico contour, wat inhoudt dat grootschalige ontwikkelingen zoals woningbouw goed gemotiveerd moet worden. Zowel de bestaande als (straks) de nieuwe woning aan de Bornsestraat 15 ligt buiten de plaatsgebonden risicozone, op circa 55 meter vanaf het vulpunt, zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan. Getoetst is aan de bekende doorzet van LPG. Deze doorzet bedraagt in de huidige situatie op basis van bekende gegevens uit 2005, 2006 en 2007 respectievelijk 347, 374 en 398 m³ per jaar. In 2008 zijn nadere voorschriften verbonden aan de milieuvergunning van het tankstation, onder andere betreffende dat de jaarlijkse doorzet van LPG niet meer mag bedragen dan 500 m³. Het is niet aanneemelijk dat dat doorzet ineens zou toenemen tot boven 1000 m³ per jaar, waardoor de te hanteren afstand vanaf het vulpunt zou verschuiven van 45 naar 110 meter. Een dergelijke uitbreiding zou in de huidige situatie niet mogelijk zijn omdat het Tankstation reeds door de bestaande agrarische dienstwoning (eveneens een gevoelig object) wordt beperkt. De afstand vanaf het vulpunt tot de nieuwe woning is niet kleiner dan de afstand van het vulpunt tot de huidige woning. De bedrijfsvoering c.q. uitbreidingsmogelijkheden van het tankstation wordt daarom niet onevenredig beperkt, anders dan in de huidige situatie al het geval is.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

10- Samenvatting door reclamant van alle hierboven genoemde punten.

Reactie:

Voor de gemeentelijke reactie op de verschillende aspecten van deze samenvatting wordt verwezen naar de betreffende onderdelen van deze reactienota.

3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

De zienswijze wordt overgenomen in zoverre dat de maximale dakhelling van hoofdgebouwen zoals bepaald in artikel 4.2.1 onder h en in artikel 4.2.2 onder h ten hoogste 60 graden zal bedragen.

De zienswijze wordt overgenomen in zoverre dat artikel 4.4 onder b (afwijking gebruiksregels voor meer dan 1 woning in een hoofdgebouw) zal komen te vervallen.

De zienswijze wordt overgenomen in zoverre dat in de specifieke gebruiksregels bij de bestemming "Wonen" (artikel 4.3 onder d) geen uitzondering wordt gemaakt voor boerderijkamers als strijdig recreatief gebruik. Artikel 4.3 onder d wordt als volgt opgenomen: "het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve verblijfsrecreatieve doeleinden."

De zienswijze wordt overgenomen in zoverre dat de toelichting van de ecologische quickscan (op pagina 4) wordt gewijzigd ten aanzien van het feit dat het niet gaat om de bouw van 2 woningen, maar om de bouw van 1 woning met inwoning. In de toelichting van het landschappelijk inpassingsplan (op pagina 5) wordt eveneens verduidelijkt dat het gaat om de bouw van een woning met inwoning. Inwoning betekent de huisvesting een tweede of derde huishouden van een persoon.

In het bestemmingsplan wordt (onder artikel en 4.3) een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en uitvoer van de landschappelijke inpassing in overeenstemming met het in het bestemmingsplan opgenomen landschappelijke inpassingsplan. De landschappelijke inpassing wordt verankerd in de bestemming "Bos en natuur" en het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

De toelichting wordt onder paragraaf 4.6 aangevuld in die zin dat op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" voldaan wordt aan de richtafstand tussen het parkeerterrein en de woonbestemming.

Overige wijzigingen

De conclusies uit het aanvullend flora- en faunaonderzoek worden vermeld in paragraaf 4.3.3. Het aanvullend flora- en faunaonderzoek wordt opgenomen in de bijlage van de toelichting.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland d.d. 29 januari 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Bornsestraat 15 Weerselo".

Mij bekend,

De griffier,