

Rapport Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Ootmarsum

22 oktober 2013

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting en beantwoording
4. Aanpassingen
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusie
6. Vaststelling Rapport Zienswijzen

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Ootmarsum. Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologische planologisch regime voor een groot deel van het bedrijventerrein ten noorden van de kern Ootmarsum. De bedrijventerreinen welke onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan betreffen De Mors en Eerste Stegge. Deze terreinen liggen grofweg tussen de Laagsestraat en de Denekamperstraat in. Niet in dit plan meegenomen betreft het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Mors IV. Het voorliggende plan betreft een actualisatie op bestaande regelgeving.

2. Procedure

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 Bedrijventerrein Ootmarsum was digitaal raadpleegbaar via de websites www.dinkelland.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Ootmarsum is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in de Staatscourant en de lokale krant "Dinkelland Visie" op 11 juli 2013.

Eenieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf vrijdag 12 juli 2013 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

Vooroverleg

In het kader van vooroverleg zijn diverse externe overlegpartners benaderd om een reactie te geven. Brandweer Twente heeft hier gehoor aan gegeven. Brandweer Twente heeft geconcludeerd dat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving op gebied van externe veiligheid. Er is geen aanleiding te adviseren ten aanzien van het nemen van aanvullende maatregelen.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze betreft een pro forma zienswijze welke buiten de termijn is ontvangen. Deze zienswijze is vervolgens buiten beschouwing gehouden. De andere zienswijze is samengevat en voorzien van reactie in volgend hoofdstuk. 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. Beantwoording zienswijzen

Reclamant 1.

Datum brief: 22 augustus 2013

Datum ontvangst: 23 augustus 2013

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting:

1. Aan de zuidzijde van ons perceel Mors 84 en de Mors 120 is, naast de aanduiding "tabaksverwerkende industrie", echter een tweetal aanduidingen toegevoegd dat niet voorkomt op de geldende plankaart. Het betreft hier de aanduidingen "bedrijf tot en met categorie 2" en "bedrijf tot en met categorie 3.1".

Wij leggen de functieaanduidingen zo uit dat ons gehele perceel (dus ook dat deel dat grenst aan Denekamperstraat 47/Eerste Stegge 1) gebruikt kan worden voor de tabaksverwerkende industrie. Voor zover de functieaanduidingen echter inhouden dat appellandant aan de zuidzijde van haar perceel in haar bedrijfsvoering wordt beperkt, hebben wij daar vanzelfsprekend bezwaar tegen en verzoeken wij u de feitelijke bestaande situatie (derhalve: tabaksverwerkend industrie, zonder beperkingen of andere functieaanduidingen) op de verbeelding vast te leggen.

2. Ten zuiden van ons perceel, op de hoek Denekamperstraat 47/Eerste Stegge 1, is in 1999 met toepassing van artikel 19 WRO vergunning verleend voor het bouwen van een megawoning. Uit de aanvraag verklaring van geen bezwaar leiden wij af dat aan de situering van deze woning zodanige eisen gesteld zijn, dat onze bedrijfsvoering niet in gevaar komt. Wij gaan ervan uit dat diezelfde eisen in het bestemmingsplan, dat nu ter visie ligt, zijn overgenomen. Mocht dat niet zo zijn, dan richt onze zienswijze zich op de bestemming "wonen" (en de daarbij behorende regels). Heupink & Bloemen is een bestaand bedrijf dat legaal en eerder dan de woning aan de Eerste Stegge 1 aanwezig was. Ons bedrijf mag geen beperkingen ondervinden van de aan het naast gelegen perceel toegekende woonbestemming.
3. De regels bieden meer (bouw)mogelijkheden dan hetgeen in 1999 vergund is. We doelen hierbij in het bijzonder op de mogelijkheid om op het terrein achter het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken op te richten. We verzoeken u die mogelijkheid uit de regels te verwijderen, danwel aan het perceelsgedeelte achter het hoofdgebouw een zodanige bestemming toe te kennen dat hier geen bijbehorende bouwwerken (vergunningvrije bouwwerken daaronder begrepen) kunnen worden opgericht.
4. In de vergunde situatie is de gevel die het dichtst tegen ons perceel aan ligt een dove gevel. Wij verzoeken de regels zodanig aan te passen dat deze gevel ook een dove gevel (d.w.z. een gevel waarin geen te openen delen aanwezig mogen zijn) blijft.
5. Zoals u weet gebruiken wij diverse panden op het bedrijventerrein voor opslag van tabak. Wij gaan er vanuit dat gebruik onder dit plan te kunnen continueren en verzoeken u het bestemmingsplan aan te passen, mocht dit niet het geval zijn.

Reactie:

1. Aangenomen wordt dat appellandant refereert naar de woning op Eerste Stegge 1. Onze intentie betreft het positief bestemmen van zowel de planologische rechten van de woning op Eerste Stegge 1 als de tabaksfabriek op onder andere perceel Mors 84, conform de gekozen plansystematiek. De plansystematiek gaat uit van een inwaartse milieuzonering, hetgeen betekent dat is uitgegaan van de bestaande hindergevoelige functies in of direct aangrenzend aan het bedrijventerrein. In de situatie welke reclamant aanhaalt in haar zienswijze betreft de zonering van de hindergevoelige functie, die van de woning aan de Eerste Stegge, welke over de gronden waarop functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – tabaksverwerkendbedrijf" van de aanwezige tabaksfabriek ligt.

Hoewel de wijze waarop de planologische rechten ons inziens voldoende gewaarborgd zijn, kunnen wij begrijpen dat er mogelijk verwarring kan ontstaan. Het ontwerpbestemmingsplan zal worden gewijzigd, in die zin dat een voorrangsbepaling wordt opgenomen, waarmee de functieaanduiding van de tabaksfabriek boven de uitwaartse milieuzonering vanuit de woning geldt.

Een dergelijke voorrangsbepaling wordt vaak ook toegepast bij een dubbelbestemming van een gasleiding, zodat helder is dat de belangen van de gasleiding vaak prefereren boven die van de onderliggende bestemming. Een voorbeeld van een voorrangsbepaling voor een dubbelbestemming is in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Ootmarsum opgenomen onder artikel 16.2.1.

2. Zo ook onder onze reactie van punt 1 is aangegeven, heeft de woning erkende planologische rechten, evenals de tabaksfabriek. Wij zijn van mening dat de voorgesteld situatie recht doet aan de situatie.
3. In de bestemming "Wonen" is het mogelijk een bijbehorend bouwwerken binnen de zone "bijgebouwen" op te richten. In de regels van Wonen, artikel 8.2.3. onder d is het mogelijk op gestaffelde wijze, aan de hand van oppervlakte perceel, bijbehorende bouwwerken op te richten. Onderhavig perceel is groter dan 400 m², dus er wordt ten hoogste 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toestaan, tenzij de bestaande situatie meer bedraagt, dan wordt de bestaande situatie tot ten hoogste 350 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Op basis van de bouwvergunning uit 1999 is de bestaande situatie groter dan 100 m². Uitbreidingsmogelijkheden van de bijbehorende bouwwerken zijn dan ook niet mogelijk.
Ten aanzien van de opmerking van reclamant om vergunningsvrij de bouw mogelijkheden van de woning in te perken, kunnen wij het volgende meegeven. Hierbij is geen omgevingsvergunning nodig. Bewoner van de woning mag direct zonder toestemming of melding met de bouwwerkzaamheden beginnen. Het bouwplan hoeft niet te worden getoetst aan het bestemmingsplan en kan daar dus mee in strijd zijn.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Uit het vrijstellingsbesluit van 17 augustus 1999 valt niet op te maken, dat een dove gevel een vereiste was voor de totstandkoming van de woning. Er bestaat geen aanleiding om een dergelijke wijziging op te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt als gevolg van deze opmerking niet gewijzigd.
5. Opslag van tabak kent geen 'zware' milieucategorie, zoals het vervaardigen van tabak. Opslaggebouwen heeft volgens de richtlijn van VNG "Bedrijf en Milieuzonering" een zonering van 30 meter nabij een woonwijk. Het bedrijventerrein Ootmarsum mag uitgegaan worden van een "stap terug". Zie ook paragraaf Bedrijven en Milieuzonering van de plantoelichting. De 10 m-zone niet leidt tot feitelijke belemmeringen voor bedrijven.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties

- Een voorrangsbepaling opnemen, zodat een specifieke functieaanduiding prefereert boven een functieaanduiding van de milieuzonering.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

- Minimale tekstuele aanpassingen;
- Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2) in de regels, als ook de legenda behorende bij de verbeelding in overeenstemming brengen met de landelijke RO-standaarden (IMRO 2012);
- Vermelding datum van ondergrond "gbkn-kadastrale gegevens";
- Bestemmingsomschrijving bij elke (enkel) bestemming ten aanzien van water en waterhuishoudkundige voorzieningen omschrijven als "voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijk) berging en infiltratie van hemelwater" toevoegen.
- Bepaling opnemen t.b.v. bijbehorende bebouwing bij een bedrijfswoning in de bestemming Bedrijventerrein;
- De dubbelbestemming "Leiding - Gas" in de regels aan laten sluiten op bestemmingsplan Bedrijventerrein Denekamp, i.v.m. vooroverlegreactie van de Gasunie op genoemde ontwerpversie;
- Wijziging in de plantoelichting van gemeentelijke beleid. Het betreft de statusverandering van structuurvisie Dinkelland van ontwerp naar vastgesteld.

5. Conclusie

De zienswijzen van reclamant 1 wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ootmarsum'.

6. Vaststelling rapport zienswijzen

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland d.d. 17 december 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Ootmarsum".

Mij bekend,

De griffier,