

## Raadsvoorstel

**Datum vergadering:** 27 juni 2017  
**Datum voorstel:** 30 mei 2017  
**Nummer:** 11 A  
**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan 'Hunenborgseweg 6-8 te Tilligte'

### Voorgesteld raadsbesluit:

De raad wordt voorgesteld om:

1. op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Hunenborgseweg 6-8 te Tilligte' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.TILBPHUNENBORGWG6-OW01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat de begrenzing van de bestemmingsvlakken 'Bedrijf' en 'Groen' worden aangepast in lijn met de wijzigingen in het landschappelijk inpassingsplan;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.TILBPHUNENBORGWG6-OW01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Het kostenverhaal is via een planschade- en KGO-overeenkomst verzekerd.
4. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, conform weergegeven in de reactienota.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Hunenborgseweg 6-8 te Tilligte gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan:

- Ziet op de herbestemming van de woning aan de Hunenborgseweg 8 tot bedrijfswoning;
- Maakt uitbreiding van het bedrijfsperceel van het bouwbedrijf aan de Hunenborgseweg 6 mogelijk, inclusief realisatie van een kapschuur;
- Maakt de realisatie van een landschappelijk inpassingsplan op het perceel achter Hunenborgseweg 6 en 8 mogelijk.

Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

### Aanleiding voor dit voorstel

#### Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Vaststelling van het bestemmingsplan biedt de planologische ruimte om voornoemde beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken.

#### Argumentatie

Het bestemmingsplan is primair bedoeld om de uitbreiding van het bouwbedrijf aan de Hunenborgseweg 6 mogelijk te maken. Aanvullend voorziet de regeling in het realiseren van een landschappelijk inpassingsplan en wordt de woning aan de Hunenborgseweg 8 herbestemd tot bedrijfswoning. Dit laatste vormt een reparatie van de regeling in het nu vigerende bestemmingsplan 'Tilligte', waarin aan deze woning ten onrechte de bestemming 'Wonen' is toegekend.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan Tilligte, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de noodzaak van de bedrijfsuitbreiding, de herbestemming van de woning aan de Hunenborgseweg 8 tot bedrijfswoning, de wijze van landschappelijke inpassing en de geluidsoverlast van het bedrijf. Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Kort samengevat zien de wijzigingen op een aanpassing van de verbeelding bij het bestemmingsplan, in lijn met de aanpassingen aan het beplantingsplan. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de reactienota, die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

#### *Kostenverhaal*

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar.

Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met bouwbedrijf van der Aa BV een zogenoemde planschade-exploitatieovereenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

#### **Externe communicatie**

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er op initiatief van de gemeente een mediation-overleg georganiseerd tussen initiatiefnemer en omwonenden die een zienswijze hadden ingediend. Dit heeft geleid tot enkele wijzigingen in het plan. Dit is door initiatiefnemer aan omwonenden kenbaar gemaakt.

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de indieners van zienswijzen bericht over de wijze waarop met de betreffende zienswijze is omgegaan.

#### **Bijlagen**

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Bestemmingsplan        | I16.074205 t/m 07 |
| Reactienota            | I17.025952        |
| Planschadeovereenkomst | I16.069800        |

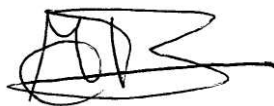
#### **Voorstel**

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Denekamp,  
de loco-secretaris                      de burgemeester  
Zaaknummer 16.18188 Documentnummer I16.040584

{ERIKG}

E.M. Grobben



I.A. Bakker

**Vergadering presidium op**

0 Besluit presidium:

0 om advies naar cie. S. en B. / cie. R. en E.

0 rechtstreeks naar raad ter besluitvorming

0 naar raad ter kennisname

0 anders, namelijk:

**Vergadering cie. S. en B. / cie. R. en E. op**

0 Advies aan de raad

0 advies akkoord te gaan met het voorstel

0 advies het voorstel af te wijzen

0 anders, namelijk:

0 Paraaf van de commissiegriffier:

0 Opmerkingen:.

## Raadsbesluit

**Datum vergadering:** 27 juni 2017

**Nummer:** 11 B

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan 'Hunenborgseweg 6-8 te Tilligte'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 mei 2017, nr. I17.028363

gelet op het advies van de commissie van 20 juni 2017;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Hunenborgseweg 6-8 te Tilligte' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.TILBPHUNENBORGWG6-OW01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat de begrenzing van de bestemmingsvlakken 'Bedrijf' en 'Groen' worden aangepast in lijn met de wijzigingen in het landschappelijk inpassingsplan.,
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.TILBPHUNENBORGWG6-OW01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Het kostenverhaal is via een planschade- en KGO-overeenkomst verzekerd.
4. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, conform weergegeven in de reactienota.

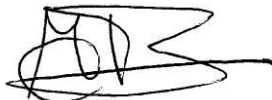
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2017,

De gemeenteraad van Dinkelland,  
de raadsgriffier



mr. O.J.R.J. Huitema MPM

de voorzitter



I.A. Bakker

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN**  
**'HUNENBORGSEWEG 6-8 TE TILLIGTE**

Behorende bij raadsbesluit dd. 27 juni 2017

| Inhoudsopgave                                            | pagina    |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.     <u>Inleiding</u></b>                           | <b>2</b>  |
| <b>2.     <u>Behandeling zienswijzen</u></b>             | <b>3</b>  |
| 2.1 Reclamant 1                                          | 3         |
| 2.2 Reclamant 2                                          | 7         |
| 2.3 Reclamant 3                                          | 11        |
| <b>3.     <u>Wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u></b> | <b>15</b> |

## 1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Hunenborgseweg 6-8 te Tilligte' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 22 december 2016 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 december 2016 het ontwerpbestemmingsplan "Hunenborgseweg 6-8" 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 ontwerp te raadplegen op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het ontwerpbestemmingsplan biedt een actuele regeling voor bedrijfsperceel van bouwbedrijf van der Aa te Tilligte, waarbij aan het gebied de bestemmingen 'Bedrijf', 'Agrarisch' en 'Groen' zijn toegekend. De regeling beoogt uitbreiding van de erfverharding aan de achterzijde van het bedrijf mogelijk te maken, evenals de realisatie van een uitbreiding van de bedrijfsopstallen met een half open kapschuur. Voorwaarde voor planologische medewerking aan dit uitbreidingsplan is een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel, aangevuld met een kwaliteitsimpuls. De bestemming 'Groen' voorziet voor dit laatste in een passende regeling.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn drie reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke 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**

**Indiener: mr. E. Wijnne - Oosterhoff, advocaat en gemachtigde namens de heer J.J.R. Arends**

Datum brief: 26 januari 2017

Datum ontvangst: 27 januari 2017

Documentnummer zienswijze: I17.005203

#### **Hoofdpijn van de zienswijze**

Reclamant 1 verzet zich tegen de in het ontwerpplan voorziene bestemming. Reclamant 1 gaat daarbij voornamelijk in op de *noodzaak van bedrijfsuitbreiding*, de *bestemming van de woning aan de Hunenborgseweg 8 tot bedrijfswoning*, de *wijze van landschappelijke inpassing* en de *geluidoverlast die het bouwbedrijf veroorzaakt*.

Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze leiden tot hinder en verslechtering van zijn woonklimaat.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 1 ingegaan.

#### **1 Noodzaak tot bedrijfsuitbreiding**

##### *Toelichting*

Reclamant stelt dat in het huidige bedrijfspand van Bouwbedrijf van der Aa paardenboxen zijn gerealiseerd, ten behoeve van de woning aan de Hunenborgseweg 8 te Tilligte. Reclamant stelt dat deze paardenboxen niet binnen de bedrijfsbestemming passen en tevens leiden tot twijfel aan de noodzaak tot uitbreiding van het bedrijfsperceel.

##### *Gemeentelijk standpunt*

Bedoelde paardenboxen zijn in pandig gerealiseerd en hebben een gezamenlijk in pandig ruimtebeslag van circa 80 m<sup>2</sup>.

Het (laten) gebruiken van een deel van het bedrijfspand voor het houden van paarden valt niet onder 'strijdig gebruik', als gedefinieerd in artikel 4 (Bedrijf) van de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Hunenborgseweg 6-8 te Tilligte'. Het houden van paarden is bovendien vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 4.2, bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan.

Indien de paardenboxen zouden komen te vervallen, zou dit niet leiden tot een oplossing van het ruimtegebrek dat bouwbedrijf van der Aa momenteel ondervindt. Dit ruimtegebrek betreft de onmogelijkheid tot het overdekt stallen van materieel en materiaal,

het realiseren van opstelplaatsen voor (stort)containers aan de achterzijde van het bedrijfspand en de daarbij horende logistieke ruimte.

Om dit ruimtegebrek op te lossen, wordt een half open kapschuur gerealiseerd, met een vloeroppervlak van circa 380 m<sup>2</sup>. De uitbreiding van het verhard oppervlak omvat circa 1.000 m<sup>2</sup>. Het laten vervallen van de paardenboxen zou het ruimtegebrek dan ook maar voor een zeer beperkt deel oplossen en kan dan ook niet als een volwaardig alternatief worden beschouwd. Daarbij moet bovendien worden aangetekend dat de inwendige hoogte van het pand waar de paardenboxen zijn gerealiseerd, het in- en uitrijden van heftrucks en ander materieel niet toelaat.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **2 Bestemming woning Hunenborgseweg 8 tot bedrijfswoning**

#### *Toelichting*

Reclamant constateert dat de woning aan de Hunenborgseweg 8 in het geldende bestemmingsplan als woning is bestemd en in onderhavige planherziening wordt herbestemd tot bedrijfswoning. Reclamant verwacht dat dit in de toekomst tot een illegale situatie zal leiden, zodra de huidige bewoner van dit pand niet meer actief bij de bedrijfsvoering betrokken is. In het verlengde daarvan stelt reclamant dat, indien deze woning als bedrijfswoning wordt bestemd, de bedrijfsuitbreiding het beste achter deze woning kan worden gesitueerd.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Gelet op de situering van de woning in de directe nabijheid van het bouwbedrijf, is het met het oog op milieuzonering niet toegestaan om deze als reguliere woning te bestemmen. Dat de woning in het nu geldende bestemmingsplan Tiligte de bestemming 'Wonen' heeft gekregen, is dan ook juridisch onjuist. De herbestemming van de woning tot bedrijfswoning vormt dan ook een noodzakelijke reparatie in de juridische regeling. De gemeente constateert dat de huidige bewoner van het pand actief bij de bedrijfsvoering is betrokken, waarmee aan de bestemmingsregels wordt voldaan.

De wijze waarop de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen plaatsvindt, is stedenbouwkundig afgewogen. Uitgangspunt is daarbij met name geweest om een compact en logisch ruimtelijk eindbeeld na te streven. Realisatie van de kapschuur achter de bedrijfswoning leidt niet tot de meest wenselijke stedenbouwkundige situatie.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **3 Wijze van landschappelijke inpassing**

#### *Toelichting*

Reclamant beschouwt de aanleg van een houtsingel en een bomenrij niet als een extra investering in de groene omgeving. Deze maatregelen zijn slechts bedoeld om een het

bedrijfsperceel af te schermen. Bovendien hoeft de extra investering in de groene omgeving niet binnen het plangebied plaats te vinden, maar mag dat ook elders.

Uit het landschapsplan maakt reclamant op dat er vanuit zijn woning een zichtlijn is getekend. Uit het plan volgt echter ook dat er aan de noordzijde van het bedrijfsperceel zes zomereiken worden geplant. Deze zomereiken zullen het vrije uitzicht van cliënt juist wegnemen. De getekende zichtlijn vanuit zijn woning doet vermoeden dat cliënt nog net langs de zomereiken zou kunnen kijken, maar dat is niet het geval. Bovendien zullen de bomen op termijn hoger en groter worden.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het beplantingsplan dat voor het gebied rond het bedrijfsperceel is ontwikkeld, valt uiteen in twee delen: beplanting om het erf landschappelijk in te passen (de zogenaamde 'basisinspanning') en een nadere kwaliteitsimpuls. Uitgangspunt daarbij is dat de kwaliteitsimpuls zoveel mogelijk op of in de directe nabijheid van het perceel wordt gerealiseerd.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant (en van gelijkkluidende zienswijzen van andere reclamanten) inzake dit aspect zijn initiatiefnemer en reclamanten met elkaar in overleg getreden. De gemeente heeft dit overleg in eerste instantie gefaciliteerd en daarbij de rol van toehoorder aangenomen.

Het overleg tussen initiatiefnemer en reclamanten maakte inzichtelijk dat in het beplantingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van reclamanten, in die zin dat het door hen gewaardeerde vrij uitzicht door het beplantingsplan wordt belemmerd. In onderling overleg zijn uitgangspunten vastgesteld voor aanpassing van het beplantingsplan, waarna dit is uitgewerkt in een nieuwe variant.

In het aangepaste beplantingsplan is de begrenzing van het uitgebreide bedrijfsperceel aangepast, waardoor er meer onbelemmerd uitzicht naar achteren ontstaat. Ook zijn de zes zomereiken achter het perceel komen te vervallen. Daarmee wordt in belangrijke mate tegemoet gekomen aan het bezwaar van reclamant.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door aanpassing van het beplantingsplan.

## **4 Geluidoverlast**

#### *Toelichting*

Reclamant ondervindt in de huidige situatie al geluidsoverlast van het bedrijf, en dan met name van de afzuiging en de heftruck. Ten aanzien van de afzuiging staat op pagina 36 van de bestemmingsplantoelichting dat door maatregelen aan de motafzuiging deze stiller zal worden en aan de ambitiewaarde kan worden voldaan. Er wordt echter niet aangegeven wat deze maatregelen inhouden en hoe gewaarborgd is dat deze ook daadwerkelijk worden getroffen.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat er straks op het achterterrein containers worden geplaatst. Deze staan nu aan de voorzijde. Ook het laden en lossen moet in de nieuwe situatie op het achterterrein plaatsvinden. Het laden en lossen brengt geluidsoverlast met zich mee, als ook het gooien van voorwerpen in de afvalcontainers. Nu deze activiteiten niet meer aan de voorkant van het bedrijf zullen plaatsvinden, maar aan de achterzijde zal cliënt hier meer hinder van ondervinden. Cliënt vraagt zich af of hiermee in het geluidsonderzoek rekening is gehouden.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek heeft inzichtelijk gemaakt dat de geluidbelasting op de naastgelegen woningen zich binnen de geldende grenswaarden bevindt.

Ten aanzien van de motafzuiging geldt dat de geluidbelasting in de huidige situatie de toegelaten grenswaarde niet overschrijdt. Niettemin ziet initiatiefnemer mogelijkheden om technische maatregelen te treffen om de geluidproductie te reduceren, waarmee de geluidbelasting de ambitiewaarde beter benadert. Aangezien de grenswaarde in de huidige situatie niet wordt overschreden, is er geen sprake van een *plicht*, waarvan de nakoming door de gemeente borging behoeft.

Laad- en losactiviteiten en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen en activiteiten zijn naar oordeel van de gemeente voldoende in beschouwing genomen bij het schetsen van een representatieve bedrijfsvoering, zoals beschreven in het akoestisch onderzoek. De conclusie dat de geluidbelasting van het bedrijf op woning van reclamant zich binnen de geldende grenswaarden bevindt, acht de gemeente dan ook voldoende gefundeerd.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **2.2 Reclamant 2**

**Indiener: mr. E. Wijnne - Oosterhoff, advocaat en gemachtigde namens dhr. en mevr. Olde Dubbelink**

Datum brief: 26 januari 2017

Datum ontvangst: 26 januari 2017

Documentnummer zienswijze: I17.004807

### **Hoofdlijn van de zienswijze**

Reclamant 2 verzet zich tegen de in het ontwerpplan voorziene bestemming. Reclamant 2 gaat daarbij voornamelijk in op de *noodzaak van bedrijfsuitbreiding*, de *bestemming van de woning aan de Hunenborgseweg 8 tot bedrijfswoning*, de *wijze van landschappelijke inpassing* en de *geluidoverlast die het bouwbedrijf veroorzaakt*.

Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze leiden tot hinder en verslechtering van het woonklimaat.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 2 ingegaan.

### **1 Noodzaak tot bedrijfsuitbreiding**

#### *Toelichting*

Reclamant stelt dat in het huidige bedrijfspand van Bouwbedrijf van der Aa paardenboxen zijn gerealiseerd, ten behoeve van de woning aan de Hunenborgseweg 8 te Tilligte. Reclamant stelt dat deze paardenboxen niet binnen de bedrijfsbestemming passen en tevens leiden tot twijfel aan de noodzaak tot uitbreiding van het bedrijfsperceel.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Bedoelde paardenboxen zijn in pandig gerealiseerd en hebben een gezamenlijk in pandig ruimtebeslag van circa 80 m<sup>2</sup>.

Het (laten) gebruiken van een deel van het bedrijfspand voor het houden van paarden valt niet onder 'strijdig gebruik', als gedefinieerd in artikel 4 (Bedrijf) van de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Hunenborgseweg 6-8 te Tilligte'. Het houden van paarden is bovendien vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 4.2, bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan.

Indien de paardenboxen zouden komen te vervallen, zou dit niet leiden tot een oplossing van het ruimtegebrek dat bouwbedrijf van der Aa momenteel ondervindt. Dit ruimtegebrek betreft de onmogelijkheid tot het overdekt stallen van materieel en materiaal, het realiseren van opstelplaatsen voor (stort)containers aan de achterzijde van het bedrijfspand en de daarbij horende logistieke ruimte.

Om dit ruimtegebrek op te lossen, wordt een half open kapschuur gerealiseerd, met een vloeroppervlak van circa 380 m<sup>2</sup>. De uitbreiding van het verhard oppervlak omvat

circa 1.000 m<sup>2</sup>. Het laten vervallen van de paardenboxen zou het ruimtegebrek dan ook maar voor een zeer beperkt deel oplossen en kan dan ook niet als een volwaardig alternatief worden beschouwd. Daarbij moet bovendien worden aangetekend dat de inwendige hoogte van het pand waar de paardenboxen zijn gerealiseerd, het in- en uitrijden van heftrucks en ander materieel niet toelaat.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **2 Bestemming woning Hunenborgseweg 8 tot bedrijfswoning**

#### *Toelichting*

Reclamant constateert dat de woning aan de Hunenborgseweg 8 in het geldende bestemmingsplan als woning is bestemd en in onderhavige planherziening wordt herbestemd tot bedrijfswoning. Reclamant verwacht dat dit in de toekomst tot een illegale situatie zal leiden, zodra de huidige bewoner van dit pand niet meer actief bij de bedrijfsvoering betrokken is. In het verlengde daarvan stelt reclamant dat, indien deze woning als bedrijfswoning wordt bestemd, de bedrijfsuitbreiding het beste achter deze woning kan worden gesitueerd.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Gelet op de situering van de woning in de directe nabijheid van het bouwbedrijf, is het met het oog op milieuzonering niet toegestaan om deze als reguliere woning te bestemmen. Dat de woning in het nu geldende bestemmingsplan Tilligte de bestemming 'Wonen' heeft gekregen, is dan ook juridisch onjuist. De herbestemming van de woning tot bedrijfswoning vormt dan ook een noodzakelijke reparatie in de juridische regeling. De gemeente constateert dat de huidige bewoner van het pand actief bij de bedrijfsvoering is betrokken, waarmee aan de bestemmingsregels wordt voldaan.

De wijze waarop de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen plaatsvindt, is stedenbouwkundig afgewogen. Uitgangspunt is daarbij met name geweest om een compact en logisch ruimtelijk eindbeeld na te streven. Realisatie van de kapschuur achter de bedrijfswoning leidt niet tot de meest wenselijke stedenbouwkundige situatie.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **3 Wijze van landschappelijke inpassing**

#### *Toelichting*

Reclamant beschouwt de aanleg van een houtsingel en een bomenrij niet als een extra investering in de groene omgeving. Deze maatregelen zijn slechts bedoeld om een het bedrijfsperceel af te schermen. Bovendien hoeft de extra investering in de groene omgeving niet binnen het plangebied plaats te vinden, maar mag dat ook elders.

Uit het landschapsplan maakt reclamant op dat er alleen rekening is gehouden met zichtlijnen vanaf de woning aan de Ootmarsumsestraat 163 en de woning Hunenborgseweg 8. Deze laatste wordt een bedrijfsbestemming, zodat zichtlijnen vanuit deze

woning - gelet op de bedrijfsbestemming - naar de mening van reclamant niet relevant zijn en daarmee geen rekening had hoeven worden gehouden. Er is daarentegen ten onrechte geen rekening gehouden met zichtlijnen vanaf de woning van reclamant. Conform het huidige landschapsplan komt er een bomenrij nabij de achterzijde van het perceel van reclamant. Reclamant zal derhalve straks tegen een bomenrij aankijken en vrij uitzicht verliezen. In de buurt van de woning van reclamant worden bovendien meer bomen aangeplant dan achter de woning aan de Hunenborgseweg 8. Reclamant begrijpt niet waarom dit noodzakelijk is.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het beplantingsplan dat voor het gebied rond het bedrijfsperceel is ontwikkeld, valt uiteen in twee delen: beplanting om het erf landschappelijk in te passen (de zogenaamde 'basisinspanning') en een nadere kwaliteitsimpuls. Uitgangspunt daarbij is dat de kwaliteitsimpuls zoveel mogelijk op of in de directe nabijheid van het perceel wordt gerealiseerd.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant (en van gelijkkluidende zienswijzen van andere reclamanten) inzake dit aspect zijn initiatiefnemer en reclamanten met elkaar in overleg getreden. De gemeente heeft dit overleg in eerste instantie gefaciliteerd en daarbij de rol van toehoorder aangenomen.

Het overleg tussen initiatiefnemer en reclamanten maakte inzichtelijk dat in het beplantingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van reclamanten, in die zin dat het door hen gewaardeerde vrij uitzicht door het beplantingsplan wordt belemmerd. In onderling overleg zijn uitgangspunten vastgesteld voor aanpassing van het beplantingsplan, waarna dit is uitgewerkt in een nieuwe variant.

In het aangepaste beplantingsplan is de bomenrij nabij de achterzijde van het perceel van reclamant komen te vervallen. Daarmee wordt in belangrijke mate tegemoet gekomen aan het bezwaar van reclamant.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door aanpassing van het beplantingsplan.

## **4 Geluidoverlast**

#### *Toelichting*

Reclamant ondervindt in de huidige situatie al geluidsoverlast van het bedrijf, en dan met name van de afzuiging en de heftruck. Ten aanzien van de afzuiging staat op pagina 36 van de bestemmingsplantoelichting dat door maatregelen aan de motafzuiging deze stiller zal worden en aan de ambitiewaarde kan worden voldaan. Er wordt echter niet aangegeven wat deze maatregelen inhouden en hoe gewaarborgd is dat deze ook daadwerkelijk worden getroffen.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat er straks op het achterterrein containers worden geplaatst. Deze staan nu aan de voorzijde. Ook het laden en lossen moet in de nieuwe situatie op het achterterrein plaatsvinden. Het laden en lossen

brengt geluidsoverlast met zich mee, als ook het gooien van voorwerpen in de afvalcontainers. Nu deze activiteiten niet meer aan de voorkant van het bedrijf zullen plaatsvinden, maar aan de achterzijde zal cliënt hier meer hinder van ondervinden. Cliënt vraagt zich af of hiermee in het geluidsonderzoek rekening is gehouden.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek heeft inzichtelijk gemaakt dat de geluidbelasting op de naastgelegen woningen zich binnen de geldende grenswaarden bevindt.

Ten aanzien van de motafzuiging geldt dat de geluidbelasting in de huidige situatie de toegelaten grenswaarde niet overschrijdt. Niettemin ziet initiatiefnemer mogelijkheden om technische maatregelen te treffen om de geluidproductie te reduceren, waarmee de geluidbelasting de ambitiewaarde beter benadert. Aangezien de grenswaarde in de huidige situatie niet wordt overschreden, is er geen sprake van een *plicht*, waarvan de nakoming door de gemeente borging behoeft.

Laad- en losactiviteiten en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen en activiteiten zijn naar oordeel van de gemeente voldoende in beschouwing genomen bij het schetsen van een representatieve bedrijfsvoering, zoals beschreven in het akoestisch onderzoek. De conclusie dat de geluidbelasting van het bedrijf op woning van reclamant zich binnen de geldende grenswaarden bevindt, acht de gemeente dan ook voldoende gefundeerd.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## 2.3 Reclamant 3

**Indiener: mr. E. Wijnne - Oosterhoff, advocaat en gemachtigde namens dhr. en mevr. Oude Vrielink**

Datum brief: 26 januari 2017

Datum ontvangst: 26 januari 2017

Documentnummer zienswijze: I17.004808

### Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 3 verzet zich tegen de in het ontwerpplan voorziene bestemming. Reclamant 3 gaat daarbij voornamelijk in op de *noodzaak van bedrijfsuitbreiding*, de *bestemming van de woning aan de Hunenborgseweg 8 tot bedrijfswoning*, de *wijze van landschappelijke inpassing* en de *geluidoverlast die het bouwbedrijf veroorzaakt*.

Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze leiden tot hinder en verslechtering van het woonklimaat.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 3 ingegaan.

## 1 Noodzaak tot bedrijfsuitbreiding

### *Toelichting*

Reclamant stelt dat in het huidige bedrijfspand van Bouwbedrijf van der Aa paardenboxen zijn gerealiseerd, ten behoeve van de woning aan de Hunenborgseweg 8 te Tilligte. Reclamant stelt dat deze paardenboxen niet binnen de bedrijfsbestemming passen en tevens leiden tot twijfel aan de noodzaak tot uitbreiding van het bedrijfsperceel.

### *Gemeentelijk standpunt*

Bedoelde paardenboxen zijn in pandig gerealiseerd en hebben een gezamenlijk in pandig ruimtebeslag van circa 80 m<sup>2</sup>.

Het (laten) gebruiken van een deel van het bedrijfspand voor het houden van paarden valt niet onder 'strijdig gebruik', als gedefinieerd in artikel 4 (Bedrijf) van de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Hunenborgseweg 6-8 te Tilligte'. Het houden van paarden is bovendien vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten categorie 1 t/m 4.2, bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan.

Indien de paardenboxen zouden komen te vervallen, zou dit niet leiden tot een oplossing van het ruimtegebrek dat bouwbedrijf van der Aa momenteel ondervindt. Dit ruimtegebrek betreft de onmogelijkheid tot het overdekt stallen van materieel en materiaal, het realiseren van opstelplaatsen voor (stort)containers aan de achterzijde van het bedrijfspand en de daarbij horende logistieke ruimte.

Om dit ruimtegebrek op te lossen, wordt een half open kapschuur gerealiseerd, met een vloeroppervlak van circa 380 m<sup>2</sup>. De uitbreiding van het verhard oppervlak omvat

circa 1.000 m<sup>2</sup>. Het laten vervallen van de paardenboxen zou het ruimtegebrek dan ook maar voor een zeer beperkt deel oplossen en kan dan ook niet als een volwaardig alternatief worden beschouwd. Daarbij moet bovendien worden aangetekend dat de inwendige hoogte van het pand waar de paardenboxen zijn gerealiseerd, het in- en uitrijden van heftrucks en ander materieel niet toelaat.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **2 Bestemming woning Hunenborgseweg 8 tot bedrijfswoning**

#### *Toelichting*

Reclamant constateert dat de woning aan de Hunenborgseweg 8 in het geldende bestemmingsplan als woning is bestemd en in onderhavige planherziening wordt herbestemd tot bedrijfswoning. Reclamant verwacht dat dit in de toekomst tot een illegale situatie zal leiden, zodra de huidige bewoner van dit pand niet meer actief bij de bedrijfsvoering betrokken is. In het verlengde daarvan stelt reclamant dat, indien deze woning als bedrijfswoning wordt bestemd, de bedrijfsuitbreiding het beste achter deze woning kan worden gesitueerd.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Gelet op de situering van de woning in de directe nabijheid van het bouwbedrijf, is het met het oog op milieuzonering niet toegestaan om deze als reguliere woning te bestemmen. Dat de woning in het nu geldende bestemmingsplan Tilligte de bestemming 'Wonen' heeft gekregen, is dan ook juridisch onjuist. De herbestemming van de woning tot bedrijfswoning vormt dan ook een noodzakelijke reparatie in de juridische regeling. De gemeente constateert dat de huidige bewoner van het pand actief bij de bedrijfsvoering is betrokken, waarmee aan de bestemmingsregels wordt voldaan.

De wijze waarop de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen plaatsvindt, is stedenbouwkundig afgewogen. Uitgangspunt is daarbij met name geweest om een compact en logisch ruimtelijk eindbeeld na te streven. Realisatie van de kapschuur achter de bedrijfswoning leidt niet tot de meest wenselijke stedenbouwkundige situatie.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **3 Wijze van landschappelijke inpassing**

#### *Toelichting*

Reclamant beschouwt de aanleg van een houtsingel en een bomenrij niet als een extra investering in de groene omgeving. Deze maatregelen zijn slechts bedoeld om een het bedrijfsperceel af te schermen. Bovendien hoeft de extra investering in de groene omgeving niet binnen het plangebied plaats te vinden, maar mag dat ook elders.

Uit het landschapsplan maakt reclamant op dat er alleen rekening is gehouden met zichtlijnen vanaf de woning aan de Ootmarsumsestraat 163 en de woning Hunenborgseweg 8. Deze laatste wordt een bedrijfsbestemming, zodat zichtlijnen vanuit deze

woning - gelet op de bedrijfsbestemming - naar de mening van reclamant niet relevant zijn en daarmee geen rekening had hoeven worden gehouden. Er is daarentegen ten onrechte geen rekening gehouden met zichtlijnen vanaf de woning van reclamant. Conform het huidige landschapsplan komt er een bomenrij nabij de achterzijde van het perceel van reclamant. Reclamant zal derhalve straks tegen een bomenrij aankijken en vrij uitzicht verliezen. In de buurt van de woning van reclamant worden bovendien meer bomen aangeplant dan achter de woning aan de Hunenborgseweg 8. Reclamant begrijpt niet waarom dit noodzakelijk is.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het beplantingsplan dat voor het gebied rond het bedrijfsperceel is ontwikkeld, valt uiteen in twee delen: beplanting om het erf landschappelijk in te passen (de zogenaamde 'basisinspanning') en een nadere kwaliteitsimpuls. Uitgangspunt daarbij is dat de kwaliteitsimpuls zoveel mogelijk op of in de directe nabijheid van het perceel wordt gerealiseerd.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant (en van gelijkkluidende zienswijzen van andere reclamanten) inzake dit aspect zijn initiatiefnemer en reclamanten met elkaar in overleg getreden. De gemeente heeft dit overleg in eerste instantie gefaciliteerd en daarbij de rol van toehoorder aangenomen.

Het overleg tussen initiatiefnemer en reclamanten maakte inzichtelijk dat in het beplantingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van reclamanten, in die zin dat het door hen gewaardeerde vrij uitzicht door het beplantingsplan wordt belemmerd. In onderling overleg zijn uitgangspunten vastgesteld voor aanpassing van het beplantingsplan, waarna dit is uitgewerkt in een nieuwe variant.

In het aangepaste beplantingsplan is de bomenrij nabij de achterzijde van het perceel van reclamant komen te vervallen. Daarmee wordt in belangrijke mate tegemoet gekomen aan het bezwaar van reclamant.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door aanpassing van het beplantingsplan.

## **4 Geluidoverlast**

#### *Toelichting*

Reclamant ondervindt in de huidige situatie al geluidsoverlast van het bedrijf, en dan met name van de afzuiging en de heftruck. Ten aanzien van de afzuiging staat op pagina 36 van de bestemmingsplantoelichting dat door maatregelen aan de motafzuiging deze stiller zal worden en aan de ambitiewaarde kan worden voldaan. Er wordt echter niet aangegeven wat deze maatregelen inhouden en hoe gewaarborgd is dat deze ook daadwerkelijk worden getroffen.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat er straks op het achterterrein containers worden geplaatst. Deze staan nu aan de voorzijde. Ook het laden en lossen moet in de nieuwe situatie op het achterterrein plaatsvinden. Het laden en lossen

brengt geluidsoverlast met zich mee, als ook het gooien van voorwerpen in de afvalcontainers. Nu deze activiteiten niet meer aan de voorkant van het bedrijf zullen plaatsvinden, maar aan de achterzijde zal cliënt hier meer hinder van ondervinden. Cliënt vraagt zich af of hiermee in het geluidsonderzoek rekening is gehouden.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek heeft inzichtelijk gemaakt dat de geluidbelasting op de naastgelegen woningen zich binnen de geldende grenswaarden bevindt.

Ten aanzien van de motafzuiging geldt dat de geluidbelasting in de huidige situatie de toegelaten grenswaarde niet overschrijdt. Niettemin ziet initiatiefnemer mogelijkheden om technische maatregelen te treffen om de geluidproductie te reduceren, waarmee de geluidbelasting de ambitiewaarde beter benadert. Aangezien de grenswaarde in de huidige situatie niet wordt overschreden, is er geen sprake van een *plicht*, waarvan de nakoming door de gemeente borging behoeft.

Laad- en losactiviteiten en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen en activiteiten zijn naar oordeel van de gemeente voldoende in beschouwing genomen bij het schetsen van een representatieve bedrijfsvoering, zoals beschreven in het akoestisch onderzoek. De conclusie dat de geluidbelasting van het bedrijf op woning van reclamant zich binnen de geldende grenswaarden bevindt, acht de gemeente dan ook voldoende gefundeerd.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### 3. WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht zienswijzen worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

#### **Verbeelding**

Op de verbeelding is de begrenzing van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' aangepast, waarbij de afschuining van het perceel naar de noordkant is verschoven. Dit, in lijn met het aangepaste beplantingsplan.

Op de verbeelding is de begrenzing van het bestemmingsvlak 'Groen' aangepast, in lijn met de aanpassingen aan het beplantingsplan.

---

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland  
dd. 27 juni 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan  
"Hunenborgseweg 6-8 te Tilligte".***