

Inleiding

De ontwerpbestemmingsplan 'Dienstencentrum Gaxel' heeft ter inzage gelegen van 5 december 2018 tot en met 15 januari 2019. Het plan betreft de wijziging van de agrarische bestemming naar een bestemming dienstverlening en maakt een grensoverschrijdend dienstencentrum op de Rijksgrens mogelijk. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. In deze nota zienswijzen zijn de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

Samenvatting zienswijzen en de gemeentelijke reacties daarop

Zienswijze 1

Indiener zienswijze

Bewoners Vredenseweg 141

Samenvatting zienswijze

- a. De indiener is sinds 14 september 2018 eigenaar van de woning en bijbehorende gronden. Tot de brief van 4 december 2018 (gericht aan de vorige eigenaar) met de aankondiging van de publicatie en uitnodiging voor een informatieavond hebben zij geen kennis genomen van het plan;
- b. De indiener stelt dat in geval het gebouw met veel glas wordt gerealiseerd, er hinder kan ontstaan door weerkaatsing van (zon)licht;
- c. De indiener stelt dat een gebouw in combinatie met geparkeerde auto's een ander uitzicht oplevert dan een weide met schapen;
- d. De indiener stelt dat de Vredenseweg een drukke weg is, waar (te) hard wordt gereden. Met de realisatie van een dienstencentrum zal de verkeershinder toenemen. Meer specifiek is genoemd de verwachte toename van verkeersgeluid in de ochtend- en avondperiode (werkdagen) en lichtschijnsel van koplampen. Ook het in en uitrijden van het eigen perceel wordt onveiliger en een verkeersplein leidt tot ongemak;
- e. De indiener stelt dat in het algemeen met het drukker worden in de omgeving, bijvoorbeeld buiten pauzerende mensen van het dienstencentrum, afbreuk doet aan de kwalificatie rustig buitengebied;
- f. De indiener uit zijn zorg over het Fürster Busch in relatie tot het drukker worden in de omgeving.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft op 13 februari een overleg tussen indiener en de gemeente plaatsgevonden. Hierin is een nadere toelichting op het plan en het proces gegeven.

Gemeentelijke reactie

- a. In de aanloop hebben wij onder andere met een informatiebijeenkomst d.d. 12 oktober 2017 alle Nederlandse en Duitse belanghebbenden over het plan en het proces geïnformeerd en zijn betrokkenen in de gelegenheid gesteld opmerkingen te maken/ideeën aan te dragen.

Hier is ook de vorige eigenaar bij betrokken geweest, maar zoals nu blijkt is in de tussenliggende periode de woning verkocht. Dergelijke wijzigingen zijn voor de gemeente lastig bij te houden, omdat wij geen partij zijn in eigendomsoverdracht.

Het is in beginsel de verantwoordelijkheid van de eigenaar om zich te (laten) informeren over de planologische situatie van een perceel en ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving. Om in planologische procedures alle belanghebbenden te bereiken, is in de wet de publicatieverplichting en mogelijkheid om zienswijzen op een ruimtelijk plan in te dienen vastgelegd. In voorliggende procedure heeft indiener kennis kunnen nemen van het plan en van de gelegenheid gebruik gemaakt om zijn zienswijze kenbaar te maken.

Conclusie: De planologische procedure is zorgvuldig tot stand gekomen en indiener heeft zijn zienswijze op het plan kenbaar gemaakt.

- b. De definitieve inrichting van het gebied en het uiterlijk van het gebouw zijn nog niet bekend. Evenwel zijn er geen wettelijke eisen of publiekrechtelijke normen voor de reflectie van licht door gebouwen.

Omdat de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en het gebouw (in relatie tot de omgeving) belangrijk is, is een visie op de inpassing van het gebouw op deze locatie en haar uiterlijke verschijningsvorm opgesteld. Deze visie 'Advies voor ruimtelijk kader bebouwing en landschap' is onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan en zal uiteindelijk gelden als welstandsbeleid voor dit plangebied. Hiermee is een passende stedenbouwkundige uitstraling en een beeldkwaliteit die aansluit op de omgeving in voldoende mate gegarandeerd. In het kader van de procedure omgevingsvergunning, die volgt nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, is er de mogelijkheid van bezwaar en beroep.

Conclusie: Het bestemmingsplan omvat een ruimtelijk kader voor de ontwikkeling, dat eisen stelt aan een bij de omgeving passend gebouw. Concrete eisen aan materialisering vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- c. Het uitzicht verandert bij de realisatie van dit plan. Evenwel in het algemeen bestaat er geen recht op blijvend uitzicht.

In de planregels is bepaald dat het gebouw binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak moet worden opgericht. De afstand tussen het bouwvlak en de perceelgrens van Vredenseweg 141 is ongeveer 48 meter. Gelet op deze afstand is de verandering van uitzicht niet zo ernstig dat sprake is van een onredelijke situatie. Bovendien is op basis van de visie een landschappelijke inpassing vereist. In geval van parkeren in de buitenruimte zal het 'blik' aan het zichtveld worden onttrokken.

Bij planologische wijzigingen kan vermogensschade in publiekrechtelijke zin (planschade) optreden. Hierin wordt door de wetgever met een separate procedure voorzien. Het is mogelijk om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in te dienen.

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- d. Voor de nieuwe functie is in het kader van een goede ruimtelijke ordening door adviesbureau Van der Boom een akoestisch onderzoek, datum 9 mei 2017 en nummer 17-084, uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat met de ruimtelijke inpassing van een dienstencentrum de geluidsnormen voor omliggende geluidsgevoelige objecten niet worden overschreden. Er is sprake van een aanvaardbare akoestische situatie.

Indiener heeft geen kennis kunnen nemen van het akoestisch onderzoek, omdat het voor de

ter inzagelegging per abuis niet als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan was gevoegd. Op dit onderdeel wordt het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd en indiener is in het overleg van 13 februari 2019 alsnog geïnformeerd over het akoestisch onderzoek.

Het plan leidt tot een beperkte toename van verkeer en de capaciteit van de Vredenseweg is ruim voldoende om het op te vangen (een cijfermatige onderbouwing is vastgelegd in paragraaf 4.5 van de toelichting bij het bestemmingsplan). In de visie is een verkenning naar een ontsluiting door middel van een verkeersplein op de Rijksgrens gemaakt. Een verkeersplein maakt aannemelijk dat de verkeersveiligheid op dit deel van de Vredenseweg toeneemt, immers het dwingt tot een lagere snelheid.

Mocht sprake zijn van lichtverstrooiing dan kan in overleg een maatregel zoals het plaatsen van hagen worden toegepast. De opmerking over overtreding van verkeersregels betreft feitelijk handelen van weggebruikers en valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Wel volgt een ambtshalve wijziging, het akoestisch onderzoek met datum 9 mei 2017 en nummer 17-084 van adviesbureau Van der Boom wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.

- e. Een belangrijk uitgangspunt in de gemeentelijke visie op het buitengebied van Winterswijk is behoud door ontwikkeling, waarbij de gemeente streeft naar een brede en gedifferentieerde economische basis voor het buitengebied. De functie werken anders dan agrarisch levert daarin een bijdrage aan de vitaliteit van het buitengebied. Nieuwvestiging van een werkfunctie, in dit geval een gebouw voor dienstverlening, moet dan naar aard en schaal wel passen in de omgeving.

Het dienstencentrum sluit in stedenbouwkundige zin aan op de planologische ontwikkeling van het industrieterrein Gaxel (Dld) en versterkt de werkgelegenheidsstructuur op regionaal niveau. Dienstverlening is te karakteriseren als lichte bedrijvigheid met een beperkte (milieu)hinderfactor, het plan sluit goed aan op de bestaande verkeersstructuur en zal landschappelijk goed worden ingepast. In de ruimtelijke onderbouwing van het plan is zorgvuldig aangetoond dat het dienstencentrum op deze locatie passend is en niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Conclusie: Het bovengenoemde algemeen belang weegt zwaarder dan het individuele belang van indiener. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- f. Het Fürster Busch is een nabijgelegen bosgebied in Duitsland met uitgebreide wandelpaden en geen onderdeel van het plangebied. Strikt genomen valt het Fürster Busch onder Duitse jurisdictie en om die reden kan een reactie achterwege blijven. In het overleg van 13 februari 2019 heeft indiener toegelicht dat de zorg voor dit bosgebied samenhangt met het drukker worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om pauserende mensen die mogelijk afval achterlaten. Het gaat dan om feitelijk handelen dat buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt.

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2

De indiener van de zienswijze stelt gemachtigd te zijn namens zes eigenaren/gebruikers van percelen op het naastgelegen recreatieterrein 'De Knuver'. Uit de ondertekening van de zienswijze blijkt dit maar deels en er ontbreekt een gemachtigde-verklaring. Indiener is gevraagd om aanvullende gegevens. Deze hebben wij op 12 februari ontvangen. Hieruit volgt een aanpassing van indiener, het betreft drie eigenaren. Bijgevoegd zijn twee gemachtigde-verklaringen. Een derde verklaring volgt op een later moment, deze eigenaar was niet bereikbaar vanwege een verre vakantie.

Indieners zienswijze

Drie eigenaren van particuliere recreatiepercelen op Vredenseweg 188

Samenvatting zienswijze

- a. Indiener stelt dat er sprake is van een onvoldoende landschappelijke inpassing en meer specifiek dat er in onvoldoende compensatie is voorzien voor de voorgenomen kap van de houtwal;
- b. Indiener stelt dat een voldoende groene afscherming tussen de percelen wenselijk is;
- c. Indiener stelt dat niet voldaan wordt aan de wettelijke vereisten op grond van artikel 4.2 en 4.3 van de Wet natuurbescherming;
- d. Indiener stelt dat in geval niet wordt voorzien in een voldoende groene afscherming zoals gesteld onder sub b, er sprake is van een aantasting van gebruiksgenot en waardevermindering van eigendom.

Gemeentelijke reactie

- a. Omdat de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en het gebouw (in relatie tot de omgeving) belangrijk is, is een visie op de inpassing van het gebouw op deze locatie en haar uiterlijke verschijningsvorm opgesteld. Deze visie 'Advies voor ruimtelijk kader bebouwing en landschap' is onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan en zal uiteindelijk gelden als welstandsbeleid voor dit plangebied. Hiermee is een passende stedenbouwkundige uitstraling en een beeldkwaliteit die aansluit op de omgeving in voldoende mate gegarandeerd.

Conclusie: Een goede landschappelijke inpassing is in voldoende mate geborgd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- b. Er is geen concreet bouw- en inrichtingsplan zodat geen uitspraak kan worden gedaan over de precieze wijze van inpassing en of sprake is van een voor indiener acceptabele groene afscherming. Om in het bestemmingsplan afspraken over de erfscheiding vast te leggen is niet wenselijk, omdat dit leidt tot een beperking van de gewenste flexibiliteit in de ontwerpopgave.
De ontwikkeling van het plan zal door een marktpartij worden uitgevoerd. De beide gemeenten willen, op basis van het in het bestemmingsplan vastgelegde ruimtelijk kader, door middel van aanbesteding algemene kwaliteitseisen aan de voorkant stellen. Deze zijn vastgelegd in de visie. Op deze wijze wordt gezamenlijk sturing gegeven aan het proces en is een hoge kwaliteit en respectvolle inpassing in het gebied verzekerd. Een door het college goedgekeurd inrichtingsplan is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning en wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- c. Aangehaalde wetgeving ziet op het verbod een houtopstand (gedeeltelijk) te vellen en op herplant. Onverminderd het bepaalde in het bestemmingsplan blijft de Wet natuurbescherming van toepassing.

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- d. Zoals in onze reactie onder sub e bij zienswijze 1 is verwoord, leidt het dienstencentrum op deze locatie niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Het algemeen belang weegt in deze zwaarder dan het individuele belang van

indiener.

Ten aanzien van eventuele vermogensschade in publiekrechtelijke zin (planschade), wordt door de wetgever met een separate procedure voorzien. Het is mogelijk om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in te dienen.

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Wel volgt een ambtshalve wijziging en zal het akoestisch rapport bij de stukken worden gevoegd.

13 februari 2019