

Gemeente Haaksbergen

**Ontwerpbestemmingsplan 'Haaksbergen dorp, partiële herziening
Brem 1-5'**

Zienswijzennota

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Auteur: Reinder Jacobi

Datum: augustus 2023

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Beoordeling van de ingediende zienswijzen.....	4
3. Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze.....	9

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft in zijn vergadering van 9 mei 2023 besloten het ontwerp bestemmingsplan “Haaksbergen, Brem 1-5” ter inzage te leggen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied perceel Brem 1 en 5 in Haaksbergen. Het plan voorziet concreet in de realisatie van negen patiowoningen, waarvan vijf op het perceel Brem 5 en vier op het perceel Brem 1.

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Haaksbergen, Brem 1-5 ‘ (inclusief bijbehorende bijlagen) heeft met ingang van 11 mei 2023 tot en met 21 juni 2023 voor een periode van zes weken voor iedereen in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Ook is het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode zijn er drie schriftelijke zienswijzen ingediend, waarvan twee identiek. Eén van de zienswijzen is door de eigenaar van de gronden ingediend, een andere is door 38 omwonenden ondertekend.

Na de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er overleg gevoerd met de eigenaren van De Brem 1 en 5. Met hen is overeenstemming bereikt over een aangepast plan. Dit plan voorziet in de ontwikkeling van een maatschappelijke invulling in de vorm van een BSO/kinderdagverblijf en praktijkruimten op het perceel Brem 1 en het behoud van de woonbestemming voor het perceel Brem 5 zoals is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Vanwege deze bereikte overeenstemming is de door de eigenaren ingediende zienswijze deels achterhaald. Om die reden wordt hierna volstaan met een beknopte weergave en beantwoording van de zienswijze.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een reactie van de zijde van de gemeente voorzien. Daarbij is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

2. Beoordeling van ingediende zienswijzen

Zienswijze 1 en 2

Naam/adres: zie lijst indieners

Datum: 16 juni 2023

Zaaknummer: Z/22/025129

Decosnummer: D-149116

Datum binnenkomst: 20 juni 2023

Betreft: diverse onderdelen

Samenvatting zienswijze:

Indieners is op zichzelf niet tegen het toekennen van een woonbestemming aan de gronden in het plangebied. Hij meent evenwel dat het bestemmingsplan onvoldoende waarborgen biedt om te voorkomen dat woonzorgconcepten mogelijk worden die afwijken van een reguliere woonsituatie. Ook vreest indiener voor een groot volume doordat onvoldoende is geborgd dat er geen kelder kan worden gerealiseerd. Tegen deze achtergronden wenst indiener dat de planregels op onderdelen worden aangepast.

Reactie gemeente:

1. Indiener wijst erop dat een geen definitie van het begrip kelderruimte is opgenomen. Daarom stelt de indiener voor om in de begripsbepalingen een de volgende definitie van het begrip kelderruimte op te nemen: 'Een gedeelte van een gebouw dat onder de grond (onder het maaiveld) is gelegen'. Wij nemen deze zienswijze over.
2. De indiener geeft aan dat in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen-Woonhuizen' staat dat de gronden met deze bestemming bestemd zijn voor woningen. Naar mening van de indiener zou de definitie van het begrip "wonen" (de huisvesting van een huishouden in een woning) ook moeten staan bij het begrip "woning", waardoor deze als volgt komt te luiden: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden, woonwagens niet inbegrepen. In het omliggende bestemmingplan Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, De Pas en Hassinkbrink is het begrip wonen exact op deze manier omschreven dus er kan ingestemd worden met dit onderdeel van de zienswijze.
3. indiener stelt voor om een definitie van het begrip "huishouden" toe te voegen. Deze zienswijze wordt niet overgenomen. Met de definities van de begrippen 'wonen' en 'woning' is voldoende geborgd dat er geen woonzorgconcepten kunnen komen. Bovendien is een definitie van het begrip huishouden zoals door indiener voorgesteld moeilijk handhaafbaar.
4. Indiener geeft aan dat op de verbeelding weliswaar is aangegeven dat er maximaal negen (patio)woningen gerealiseerd mogen worden, maar dat de bijbehorende regels in het bestemmingsplan ontbreken. Ook moet volgens de indiener hierbij de definitie van het begrip 'wooneenheid' worden opgenomen. Zowel het maximaal aantal (patio)woningen als een definitie van het begrip wooneenheid worden in het vast te stellen bestemmingsplan in de regels opgenomen.
5. Door de indiener wordt tot slot verzocht om een bepaling op te nemen in het bestemmingsplan die regelt dat de te realiseren woningen aan de Brem 1 en 5 niet ten dienste komen voor uitoefening van de activiteiten op Brem 3. Een dergelijke bepaling achten wij niet nodig. Als de woningen ten dienste zouden komen voor uitoefening van de activiteiten op de Brem 3 dan zou er sprake zijn van dienstwoningen danwel woningen binnen de maatschappelijke bestemming, hetgeen strijdig zou zijn met de woonbestemming.

Aanpassing aan bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze:

Aanpassen begrip kelder in kelderruimte

Aanpassen begrip wonen- woonhuizen.

Opnemen definitie wooneenheid.

Opnemen in planregels dat er maximaal vijf (patio)woningen gerealiseerd mogen worden

Zienswijze 2

Naam/adres: Grondbeleid adviesbureau namens dhr. JJB Krooshoop en dhr. H.J. Krooshoop

Datum: 19 juni 2023

Zaaknummer: Z/22/025129

Decosnummer: D-149044

Datum binnenkomst: 21 juni 2023

Betreft: diverse onderdelen

Samenvatting zienswijze:

Indiener is van mening dat er in het ontwerp-bestemmingsplan ten onrechte voor is gekozen om de maatschappelijke bestemming te vervangen door een woonbestemming. Er is behoefte aan maatschappelijke voorzieningen en het is de gemeente ook bekend dat indiener zelf het initiatief heeft genomen om die voorzieningen te realiseren. Vanwege die plannen zijn de belangen van indiener ook onvoldoende meegenomen. Indiener wijst er verder op dat de uitvoerbaarheid en de financiële consequenties onvoldoende onder ogen zijn gezien. Er is bovendien onvoldoende onderzoek gedaan naar de vraag of een woonfunctie zich wel verdraagt met de op korte afstand aanwezige maatschappelijke bestemming.

Reactie gemeente:

Zoals aan het begin van deze zienswijzennota al is aangegeven, is er met indiener overeenstemming bereikt over een aangepast plan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen die indiener tegen het ontwerp-bestemmingsplan heeft. Een bespreking van die zienswijzen is daarmee in feite overbodig geworden. Kort wordt over de zienswijze nog het volgende opgemerkt.

Het is begrijpelijk dat indiener bezwaren heeft tegen het wegnemen van een maatschappelijke bestemming, daar waar hij juist voornemens is om die bestemming te verwezenlijken. Echter, op dit moment is (overigens al geruime tijd) sprake van twee braakliggende percelen. Op basis van gewijzigde inzichten heeft de gemeenteraad, rekening houdende ook met het ontbreken van draagvlak voor de plannen van indiener, een voorbereidingsbesluit genomen en de wens uitgesproken om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Daarbij speelt ook een rol dat er in Haaksbergen dringende behoefte is aan extra woningen. De gemeenteraad beschikt over een grote mate van beoordelingsruimte waar het gaat om de invulling van bestemmingen en met gebruikmaking van deze ruimte heeft de raad kunnen besluiten om de maatschappelijke bestemming te (willen) wijzigen in een woonbestemming.

Voor het geval deze woonbestemming voor indiener tot schade zou leiden, geeft de wet hem de mogelijkheid om die (plan-)schade op de gemeente te verhalen. In zoverre hoeft die schade niet in de weg te staan aan het wijzigen in een woonbestemming. Het is ook onjuist dat de woonbestemming financieel of anderszins niet uitvoerbaar zou zijn. De gemeente heeft de financiële uitvoerbaarheid van het plan onderzocht, en is er daarbij vanuit gegaan dat de gemeente de woonbestemming zelf zal moeten realiseren. De conclusie hiervan is dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Ook naar de invloed van de resterende maatschappelijke bestemming op de nieuwe woonbestemming is onderzoek gedaan. Naar aanleiding van de zienswijze is dat onderzoek nogmaals tegen het licht gehouden. In de toelichting op het bestemmingsplan is onderbouwd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aanpassing aan bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze:

Het begrip 'initiatief' vervangen door het begrip 'ontwikkeling'.

De toelichting aanpassen dat planschade niet op een derde verhaald kan worden.

Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van geluid in de regels van de bestemming 'wonen'.

Aanpassen bestemming Brem 1 naar Maatschappelijk (met nachtverblijf uitgesloten)

3. Wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijze en de beoordeling daarvan hebben er toe geleid dat het ontwerp bestemmingsplan Haaksbergen dorp, partiële herziening Brem 1 – 5 gewijzigd wordt vastgesteld. Concreet gaat het om wijzigingen in de toelichting en de planregels.

Wijzigingen toelichting:

- Het begrip 'initiatief' vervangen door het begrip 'ontwikkeling'.
- De toelichting aanpassen dat planschade niet op een derde verhaald kan worden.

Wijzigingen planregels:

- Aanpassen begrip kelder in kelderruimte
- Aanpassen begrip wonen- woonhuizen.
- Opnemen definitie wooneenheid.
- Opnemen in planregels dat er maximaal vijf (patio)woningen gerealiseerd mogen worden