

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPAN
“Rood Voor Rood 4 Locaties, Rossum En Denekamp” te Rossum en Dene-
kamp

Behorende bij raadsbesluit dd. 27 oktober 2020

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
3. <u>wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u>	7

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Rood Voor Rood 4 Locaties, Rossum En Denekamp' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 27 mei 2020 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 28 mei 2020 het ontwerp-bestemmingsplan "Rood Voor Rood 4 Locaties, Rossum En Denekamp" voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan 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.

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een actuele regeling voor de percelen Loosteresweg 5, Haarstraat 47, en Wiekerstraat 5, allen te Rossum, en de Stroothuizerweg 16 te Denekamp.

Op de percelen Loosteresweg 5, Haarstraat 47, en Wiekerstraat 5 wordt landschap ont-sierende bebouwing gesloopt en geïnvesteed in ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor mogen ter compensatie twee extra woningen aan de Loosteresweg 5, en één extra woning aan de Haarstraat 47, de Wiekerstraat 5, en de Stroothuizerweg 16 gebouwd worden.

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

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 6 juli 2020

Datum ontvangst: 7 juli 2020

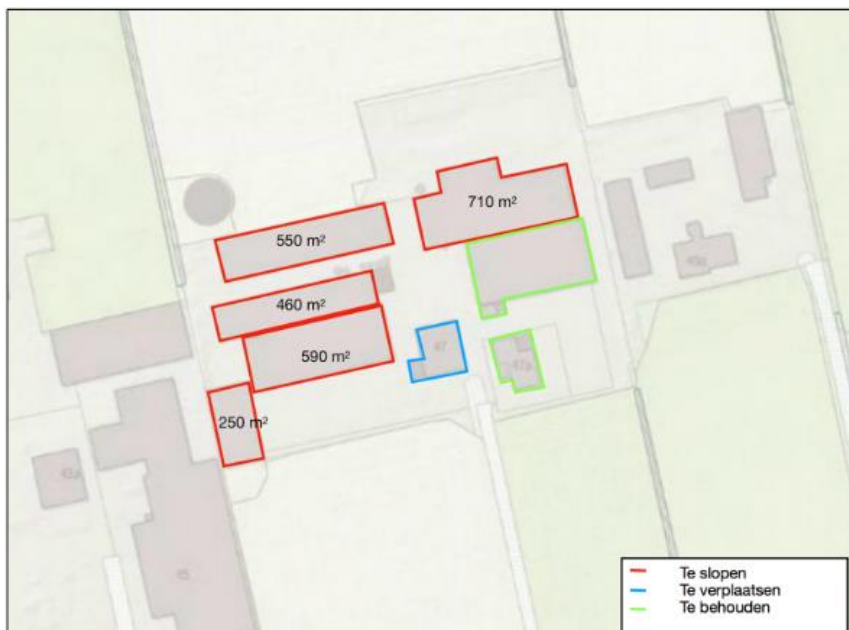
Documentnummer zienswijze: Zaak: ZD-2020-000370

1. Verplaatsen woning

Indiener verzoekt om de twee compensatiewoningen minimaal 5 tot 10 meter te verplaatsen naar de westzijde. Het betreffen de woningen in het plangebied Haarstraat 47.

Gemeentelijk standpunt

Deelgebied Haarstraat 47 betreft een agrarisch erf met opstallen die gebruikt worden ten behoeve van een gemengd agrarisch bedrijf. Het voornemen bestaat de niet-grondgebonden tak te beëindigen en enkel de akkerbouw tak (Haarstraat 47A) voort te zetten. Het erf bestaat qua bebouwing uit zes agrarische opstallen en twee bedrijfswoningen. Het voornemen bestaat vijf agrarische opstallen met een gezamenlijke oppervlakte van 2.560 m² te slopen. Het zesde agrarische opstal blijft behouden en zal worden gebruikt ten behoeve van het voort te zetten akkerbouwbedrijf. Daarnaast zal één van de aanwezige bedrijfswoningen verplaatst worden. De andere bedrijfswoning blijft op de huidige plaats gehandhaafd. In onderstaande afbeelding is weergegeven welke bebouwing gesloopt wordt en welke bebouwing behouden blijft.



Ter compensatie van de sloop van de landschap ontsierende bebouwing wordt één compensatiewoning aan de Haarstraat 47 gerealiseerd. Daarnaast wordt er één compensatiewoning aan de Stroothuizerweg 16 gerealiseerd en wordt er 600 m² en 200 m² aan sloopmeters naar respectievelijk de Loosteresweg 5 en Wiekerstraat 5 overgeheveld.

Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door Borgerink Groendesign voor de landschappelijke inpassing van het gehele rood voor rood ontwikkeling. Deze is als Bijlage 1 opgenomen bij de plantoelichting.

Het deelgebied ligt in het jonge- heide- en broekontginningslandschap. Met de landschappelijke inpassing worden de eigenschappen van dit landschapstype versterkt. De sloop van de agrarische opstallen zorgt voor 'lucht' en 'licht' in het druk bebouwde gedeelte van de Haarstraat. Eén van de landschapskenmerken van het landschapstype is dat er zichtlijnen richting het omliggende landschap aanwezig zijn. Door de sloop van de agrarische opstallen worden deze zichtlijnen hersteld. De positionering van de woningen moet niet ten koste gaan van de zichtlijnen. De nieuwe bebouwing zal dan ook ter plaatse van de bestaande bebouwing worden gerealiseerd, waarbij er een cluster van bebouwing ontstaat samen met de te behouden bedrijfswoning. Het erf wordt middels de bestaande lange toegangsweg ontsloten. De ontsluiting van de compensatiewoning en de te verplaatsen bedrijfswoning wordt op deze toegangsweg ontsloten. In vergelijking met de bestaande situatie verdwijnt een groot deel van de erfverharding. Het erf wordt op de omliggende percelen ontwaterd. De landschappelijke inpassing bestaat uit de aanplant van een houtsingel (element 1) aan de oostzijde van het erf, waarmee privacy richting het oosten wordt gecreëerd. De woningen op het erf krijgen een tuin die wordt afgeschermd door middel van een aanplant van inlandse en passende haagstructuren. Dit aanleg en instandhouding is gewaarborgd middels een zgn. voorwaardelijke verplichting in artikel 5.4.4 van de planregels.

Gelet op het vorengaande levert het plan geen onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant.

Voorts is van belang dat bij het verplaatsen van de woningen naar de westzijde betekent dat de woningen dan dichterbij de naastgelegen bedrijfsbestemming gerealiseerd worden. In verband met de afstandscriteria die gelden voor de naastgelegen bedrijfsbestemming is dat vanuit planologisch oogpunt niet aanvaardbaar.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2. Lozen water

Indiener verzoekt om geen regen- en overig afvalwater van een eventuele septic tank te lozen op de sloot tussen perceel 47a en 49. De te realiseren woningen moeten gaan lozen op de sloot tussen perceel 47 en 45. Verder wordt verzocht de twee bestaande pvc buizen te verwijderen tussen 47a en 49. Verder wordt gevraagd wat wordt verstaan onder de term 'ontwaterd', welke wordt genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt

Bij bestemmingsplanprocedures zoals de voorliggende wordt altijd een Watertoets uitgevoerd. Uit de Watertoets blijkt dat het Waterschap Vechtstromen op basis van het huidige plan een positief wateradvies geeft gegeven.

Met de term ontwaterd wordt bedoeld op welke wijze wordt omgegaan met de afvoer van (hemel)water.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3. Houtsingel

Indiener is het gedeeltelijk oneens met de realisatie van de houtsingel. Er was voordien ook geen houtsingel. Indiener vraagt om geen eiken en beuken te poten i.v.m. de eiken processierups.

Ook wordt verzocht om geen berken te poten aangezien deze niet groeien onder eiken. Verder wordt gevraagd om een tekening met daarop de poot afstand en welke struik of boom wordt gepoot en de te verwachten hoogte van de bomen.

Ook wordt gevraagd om de houtsingel niet langer dan 38 meter maken vanaf bestaande schutting. Voorts wordt verzocht om in de eerste 25 meter vanaf bestaande schutting langs de vee schuur tussen Haarstraat 47 en 49 geen eiken, berken of beuken te poten. Dit i.v.m. mogelijke toekomstige schade aan de fundering .

Tenslotte wordt voorgesteld om ook een houtsingel aan de perceelsgrens tussen 47 en 45 te realiseren.

Gemeentelijk standpunt

De woningen op het erf krijgen een tuin die wordt afgeschermd door middel van een aanplant van inlandse en passende haagstructuren. Dit aanleg en instandhouding is gewaarborgd middels een zgn. voorwaardelijke verplichting in artikel 5.4.4 van de planregels.

Uit bijlage 4 van de planregels volgt welke type beplanting, welke aantallen en elke grootte moet worden gehanteerd. Er is gekozen voor inlandse beplanten, hetgeen passend is in het landschap. Gelet op het feit dat reclamant met inachtneming van het zgn. burenenrecht zelf ook bomen en heesters mag planten nabij de erfgrans, is er geen enkele reden om in voorliggend perceel een grotere afstand tot de erfgrans te hanteren. Door de landschappelijke inpassing wordt het woon- en leefklimaat van reclamant niet onevenredig aangetast. Wel is in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan het landschappelijk inpassingsplan zodanig aangepast dat voldaan kan worden aan de voorwaarden die gelden met betrekking tot de minimale plantafstand van bomen en heggen en heesters tot aan de perceelsgrens.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt deels overgenomen.

4. Sloopwerkzaamheden

Er wordt verzocht om tijdens de sloopwerkzaamheden de panden goed nat houden i.v.m. stofoverlast. Daarnaast is de indiener tegen het gebruik van een puinbreker, maar men is bereid hier aan mee te werken als het uitsluitend gebeurt bij oosten of

noordoosten wind, gedurende 3 werkdagen , 8 uur per dag en wanneer dit vooraf gemeld wordt.

Ook moet er volgens de indiener asbest verwijderd worden op nummer 47a, en is dit de vorige keer illegaal gebeurd. Men verzoekt ook om het indienen van een sloopmelding.

Gemeentelijk standpunt

De sloopwerkzaamheden hebben geen betrekking op de voorliggende bestemmingsplanprocedure, en vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Voor de sloopwerkzaamheden en inzetten van een puinbreker dient een sloopmelding te worden ingediend.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

5. Privacy

In het bestemmingsplan zijn gegevens van de indiener vermeld, hier heeft de indiener geen toestemming voor gegeven.

Gemeentelijk standpunt

In de toelichting zijn alleen de adresgegevens van de reclamant vermeld. Dat is noodzakelijk omdat in het bestemmingsplan onderbouwd dient te worden dat het perceel van de reclamant geen nadelige gevolgen ondervindt van het voorliggende Rood voor Roodplan.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

6. Verwijderen kabel

Indiener verzoekt om een illegaal aangelegde kabel verwijderen uit zijn perceel.

Gemeentelijk standpunt

Het verwijderen van een mogelijke illegale kabel heeft geen betrekking op de voorliggende bestemmingsplanprocedure, en vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht zienswijzen, en omdat het vanuit planologisch oogpunt wenselijk is, worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

Verbeelding

Het toevoegen van een bouwblok op alle verbeeldingen.

Het enkele meters opschuiven van de bouwblokken op de verbeelding voor de Haarstraat 47 zodat deze in overeenstemming is met het door het kwaliteitsteam akkoord bevonden landschappelijk inpassingsplan.

Regels

In artikel 5 (wonen) wordt verwezen naar het bouwblok op de verbeeldingen.

In bijlage 4 van de planregels is het landschappelijk inpassingsplan aangepast.

Bijlage bij de regels

Het enkele meters opschuiven van de compensatiewoningen in het landschappelijk inpassingsplan voor de locatie Haarstraat 47 zodat het landschappelijk inpassingsplan in overeenstemming is met hetgeen met kwaliteitsteam overeen is gekomen.

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
dd. 27 oktober 2020 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Rood Voor Rood 4 Locaties, Rossum En Denekamp" te Rossum en Denekamp***