

REACTIENOTA INSPRAAKREACTIES
VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

'Buitengebied, Uelserdijk 1 Oud Ootmarsum'

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	3
2. <u>Behandeling inspraakreacties</u>	4
2.1 Reclamant 1	4
2.2 Reclamant 2	10
2.3 Reclamant 3	14
2.4 Reclamant 4	17
2.5 Reclamant 5	18
3 <u>Wijzigingen voorontwerp-bestemmingsplan</u>	20

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen inspraakreacties over het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, Uelserdijk 1 Oud Ootmarsum' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 7 mei 2015 in het huis-aan-huis blad Dinkellandvisie is in overeenstemming met de inspraakverordening met ingang van 8 mei 2015 het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, Uelserdijk 1 Oud Ootmarsum' voor een ieder ter inzage gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het voorontwerp te raadplegen via een link in de advertentie op de gemeentelijke website naar de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Het voorontwerp bestemmingsplan had tot doel de herontwikkeling van zowel de camping als het voormalige agrarische erf 't Lippert mogelijk te maken. Concreet ging het om de sanering van de camping en de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen aan de Uelserdijk 1-3 in Oud Ootmarsum. Ter compensatie werd het voormalige agrarische erf ontwikkeld tot woonerf, waarbij in het voorontwerpbestemmingsplan 2 extra woningen mogelijk werden gemaakt. Samen met de bestaande 2 voormalige agrarische bedrijfswoningen ging het om maximaal 4 woningen op het erf. Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zijn of haar inspraakreactie kenbaar maken.

Er zijn 5 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een inspraakreactie in te dienen.

Samenvattend hebben de ingediende inspraakreacties geleid tot een aanpassing van de planopzet. Het ontwerpbestemmingsplan ziet alleen nog toe op de herontwikkeling van het voormalige agrarische erf waarbij de landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Ter compensatie kan 1 extra woning worden gebouwd. Samen met de bestaande 2 voormalige agrarische bedrijfswoningen gaat het om maximaal 3 woningen op het erf aan de Uelserdijk 1-3 in Oud Ootmarsum.

In deze reactienota worden in hoofdstuk twee de ingediende inspraakreacties samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke inspraakreactie afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de inspraakreactie al dan niet wordt overgenomen. In hoofdstuk drie worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de inspraakreactie, op een rij gezet.

2. **BEHANDELING INSPRAAKREACTIES**

0.1 Reclamant 1

Indiener: -
Namens: -
Adres: -
Datum brief: 2 juni 2015
Datum ontvangst: 10 juni 2015
Documentnummer: I15.027362

Hoofdlijn van de inspraakreactie

Reclamant 1 maakt in algemene zin bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan. In een aanvulling d.d. 6 juli 2015 op het algemene bezwaar geeft reclamant aan de volgende bezwaren te hebben:

- Gebrekkige communicatie vanuit de gemeente;
- Ongewenste verstedelijking van het buitengebied;
- Afwijking van max. inhoudsmaat van bebouwing geldend voor het buitengebied;
- Twijfel aan behoefte aan extra woningen in het buitengebied;
- Onjuiste toepassing van de z.g. "rood voor rood" regeling door de illegale camping-bebouwing te berekenen;
- De agrarische grond is nooit aan belangstellende/ belanghebbende agrariërs aangeboden;
- Mogelijke ongewenste activiteiten zijn te verwachten in de gehandhaafde boerderij;
- Mogelijke sloop van de karakteristieke boerderij;
- Selectie criteria voor potentiële bewoners zijn onduidelijk;
- Valt het plan in een ontwikkelingsgebied in het kader van de Natura 2000?

Als positief aspect noemt reclamant de kwaliteit verbeterende maatregelen voor het plan.

2.1.1. Gebrekkige communicatie vanuit de gemeente

Reclamant geeft aan dat er bij voorliggend bestemmingsplan sprake is van een gebrekkige communicatie vanuit de gemeente.

Gemeentelijk standpunt

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald op welke wijze de voorbereiding van een bestemmingsplan dient plaats te vinden. Bij een bestemmingsplanprocedure wordt dit artikel gevolgd. In aanvulling op deze wettelijke voorschriften heeft het college besloten het plan ook voor inspraak ter inzage te leggen, zodat ingezetenen en belanghebbenden een extra mogelijkheid hebben om te reageren op het voorgenomen plan. Een kennisgeving van de ter inzage legging is gepubliceerd in de Dinkellandvisie en op de gemeentelijke website van 7 mei 2015. Blijkens deze inspraakreactie heeft reclamant deze publicatie ook gelezen. Bovendien is in opdracht van de initiatiefnemer

een medewerker van Eelerwoude voorafgaand aan de ter inzage legging op bezoek geweest bij direct omwonenden om het plan toe te lichten. De wijze van communiceren is daarmee verder gegaan dan de wettelijke vereisten. Er is geen sprake van een gebrekkige communicatie. Na de inspraakprocedure zal het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd volgens de wettelijke procedure van artikel 3.8 Wro. Dit betekent o.a. dat een kennisgeving over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan plaatsvindt in DinkellandVisie en dat het plan op de website van www.ruimtelijkeplannen.nl is in te zien.

Conclusie

Dit onderdeel uit de inspraakreactie wordt niet overgenomen.

2.1.2. Ongewenste verstedelijking van het buitengebied

Reclamant schrijft dat er met het plan sprake is van ongewenste verstedelijking van het buitengebied.

Gemeentelijk standpunt

Vertrekpunt bij het voorontwerpbestemmingsplan was het bestaande agrarische erf aan de Uelserdijk 1-3 in Oud Ootmarsum en de achterliggende camping 't Lippert. Bij het voorontwerpbestemmingsplan werd de agrarische bestemming gewijzigd en werd 850 m² aan landschapsontsierende voormalige stallen gesloopt. Daarnaast werd camping 't Lippert gesaneerd. Ter compensatie werden op het voormalige agrarische erf maximaal 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De oppervlakte aan bebouwing nam daarmee af. Bovendien wordt een aantal van 2 nieuwe woningen niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Naar aanleiding van de binnengekomen inspraakreacties over de toepassing van het rood voor rood beleid is de planopzet aangepast, waarbij het aantal extra woningen is bijgesteld van 2 naar 1. Concreet wordt camping 't Lippert niet meer gesaneerd en ziet het ontwerpbestemmingsplan enkel nog toe op de herontwikkeling van het voormalige agrarische erf. Ter compensatie van de sanering van 863 m² aan landschapsontsierende voormalige agrarische bebouwing wordt 1 extra woning met een inhoud van 750 m³ mogelijk gemaakt. De bebouwing in het buitengebied neemt daardoor af. Er is geen sprake van een ongewenste verstedelijking van het buitengebied.

Conclusie

Dit onderdeel uit de inspraakreactie wordt niet overgenomen.

2.1.3. Afwijkende maximum inhoudsmaat

Reclamant wijst erop dat met het plan wordt afgeweken van de maximum inhoudsmaat welke normaal geldt in het buitengebied van de gemeente.

Gemeentelijk standpunt

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Dinkelland is opgenomen dat een woning in het buitengebied een maximale inhoud mag hebben van 750 m³. Deze maximum inhoudsmaat is ook van toepassing op compensatiewoningen die in het kader van de Rood voor rood regeling worden gerealiseerd. In het beleidskader 'Rood voor Rood gemeente Dinkelland 2015' is echter ook opgenomen dat samenvoeging tot

één grotere compensatiewoning mogelijk is als het recht bestaat op twee of drie bouwkavels, wanneer dit leidt tot goede ruimtelijke kwaliteit.

Bij het voorontwerp bestemmingsplan voor 't Lippert is sprake van 2 bestaande (voormalige bedrijfs-) woningen en werden 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In totaal waren daarmee 4 woningen van elk 750 m³ toegestaan. Op verzoek van initiatiefnemer waren het toegestane aantal m³ niet per woning vastgelegd, maar als totaal van 3.000 m³. Het beleidskader m.b.t. rood voor rood biedt overigens ook de mogelijkheid om, wanneer recht bestaat op twee of drie bouwkavels voor een woning, deze samen te voegen tot een grotere woning. Dit is ook besproken in het kwaliteitsteam landelijk gebied. Uitgangspunt daarbij is dat dit moet leiden tot een goede ruimtelijke kwaliteit. Teneinde dat te bereiken was eerder een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Naar aanleiding van de binnengekomen inspraakreacties over de toepassing van het rood voor rood beleid is het plan aangepast. Concreet wordt camping 't Lippert niet meer gesaneerd en ziet het ontwerpbestemmingsplan enkel nog toe op de herontwikkeling van het voormalige agrarische erf. Ter compensatie van de sanering van 863 m² aan landschapsontsierende voormalige agrarische bebouwing wordt 1 extra woning mogelijk gemaakt. Omdat het nog slechts om 1 extra woning gaat is de flexibiliteit qua inhoud niet langer opgenomen. De nieuwe woning mag in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' een maximum inhoud van 750 m³ hebben.

Conclusie

Aan de inspraakreactie wordt tegemoetgekomen, de regels worden hier in het ontwerpbestemmingsplan op aangepast.

2.1.4. Twijfels over woningbehoefte

Reclamant betwijfelt of er wel behoefte is aan de woningen.

Gemeentelijk standpunt

In principe is het niet toegestaan extra burgerwoningen in het buitengebied te bouwen, omdat deze ten koste zouden kunnen gaan van de basisfuncties landbouw, landschap en natuur. Een uitzondering hierop kunnen nieuwe burgerwoningen zijn die worden gebouwd ten behoeve van nieuwe landgoederen of in het kader van de Rood-voor-Roodregeling. Op 11 juli 2016 heeft de gemeenteraad van Dinkelland het beleidskader 'Woonvisie 2016+' vastgesteld. Deze woonvisie is tot stand gekomen op basis van regionale woningbouwafspraken welke naar aanleiding van de huishoudensontwikkeling per gemeente in de regio Twente zijn gemaakt. Voor de kern Ootmarsum (waar voorliggend plan onder valt) geldt voor de periode 2015-2024 nog een woningbouwbehoefte van 130 nieuwe woningen. Voorliggend plan valt onder de 7 bouwkavels welke als zachte plancapaciteit gereserveerd zijn voor het buitengebied rondom Ootmarsum en past binnen de totale woningbouwbehoefte van 130 woningen. Daarmee voorziet het plan in de woningbehoefte in het buitengebied rondom Ootmarsum.

Conclusie

Dit onderdeel uit de inspraakreactie wordt niet overgenomen.

2.1.5. Illegaliteit camping 't Lippert

Reclamant geeft aan dat er sprake is van een onjuiste toepassing van de Rood voor rood regeling, omdat er wordt gerekend met illegale campingbebouwing.

Gemeentelijk standpunt

In het verleden heeft de raad van de gemeente Denekamp twee keer een bestemmingsplan vastgesteld waarin het kampeerterrein positief was bestemd. Het ging daarbij om het bestemmingsplan 'Buitengebied' (1971) en het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld d.d. 24-3-1994). Aan beide plannen is echter door de provincie goedkeuring onthouden aan de bestemming voor deze locatie. Zodoende was lange tijd het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak' uit 1956 het vigerende bestemmingsplan. Daarin was het recreatieterrein niet opgenomen.

Begin jaren '70 van de vorige eeuw zijn er vergunningen verleend voor de vervanging van bestaande gebouwen (toilet-units, zomerhuisjes) voor een nieuwe gebouwen. Uit het dossier voor deze locatie blijkt dat op 16 januari 1979 een kampeerexploatievergunning is verleend voor het kampeerterrein 't Lippert aan de Uelserdijk 3 te Oud-Ootmarsum. Deze vergunning zag toe op het seizoen 1979. Het dossier bevat verschillende documenten waaruit blijkt dat het kampeerterrein ook in de jaren 1986, 1987, 1991, 1993, 1994 in gebruik was. Op 11 december 2001 is nog een bouwvergunning verleend voor het herbouwen van een recreatiewoning. Geconcludeerd wordt dat niet voor elk gebouw bij camping 't Lippert een vergunning in het dossier aanwezig is.

De feitelijk aanwezige gebouwen (vier recreatiewoningen en een toiletgebouw) kennen een gezamenlijke oppervlakte van 290 m². Het gemeentelijke rood voor rood beleid is specifiek is gericht op de sloop van leegstaande landschapsontsierende gebouwen in het buitengebied. Ondanks dat de sanering van de camping wel wordt gezien als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, wijkt deze oppervlakte veel af van de vereiste sloopoppervlakte van 850 m² zoals deze in het rood voor rood beleid is opgenomen. Reclamant stelt daarom terecht vraagtekens bij de juistheid van de toepassing van de rood voor rood regeling. Daarom is in overleg met initiatiefnemer besloten de sanering van camping 't Lippert buiten het plan te laten en voorziet het ontwerpbestemmingsplan enkel nog op de herontwikkeling van het voormalige agrarische erf, waar wel voldoende sloop plaatsvindt. Dit betekent dat er met het ontwerpbestemmingsplan slechts 1 woning aan het erf wordt toegevoegd, binnen de kaders van de rood voor rood regeling.

Conclusie

Dit onderdeel uit de inspraakreactie wordt overgenomen. De sanering van de camping maakt geen onderdeel meer uit van het plan. In lijn met de regels van het rood voor rood beleid wordt enkel nog het voormalige agrarische erf herontwikkeld, waarbij ter compensatie van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen 1 extra woning mogelijk wordt gemaakt.

2.1.6. Verkoop agrarische gronden

Reclamant vraagt zich af waarom de agrarische grond nooit aan belangstellende/belanghebbende agrariërs is aangeboden.

Gemeentelijk standpunt

Verkoop van eigendom is een privaatrechtelijke aangelegenheid van de eigenaar. De gemeente heeft hierin geen rol. Wel wordt opgemerkt dat de betreffende gronden bestemd zijn als 'Bos – Natuur' en derhalve niet primair gebruikt mogen worden voor agrarische doeleinden. Extensief agrarisch medegebruik is wel toegestaan.

Conclusie

Dit onderdeel uit de inspraakreactie wordt niet overgenomen.

2.1.7. Ongewenste activiteiten in gehandhaafde boerderij

Reclamant geeft aan dat er mogelijk ongewenste activiteiten te verwachten zijn in de gehandhaafde boerderij.

Reactie gemeente

Aan de betreffende boerderij is de bestemming 'Wonen' toegekend. De voormalige boerderij mag daarmee gebruikt worden voor woondoeleinden al dan niet in combinatie met ruimten voor:

1. een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
2. mantelzorg.

Dergelijke activiteiten zijn ondergeschikt aan de woonfunctie. Dit is conform beleid en de gemeentelijke systematiek zoals ook opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Welke activiteiten reclamant ongewenst vindt is niet duidelijk.

Conclusie

Dit onderdeel uit de inspraakreactie wordt niet overgenomen.

2.1.8. Mogelijke sloop karakteristieke boerderij

Reclamant geeft aan dat de karakteristieke boerderij mogelijk gesloopt wordt.

Gemeentelijk standpunt

De bestaande voormalige boerderij is een karakteristiek pand. Het is echter geen monument. Dit betekent dat het gebouw niet is beschermd op grond van de Monumentenwet 1988 (rijksmonumenten) of provinciale en gemeentelijke verordeningen (provinciale en gemeentelijke monumenten). Sloop is daarmee in zowel de bestaande als nieuwe situatie mogelijk. Wel is met het bestemmingsplan middels een stimuleringsregeling getracht de boerderij in stand te houden. Dit is in lijn met de systematiek uit bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'

Conclusie

Dit onderdeel uit de inspraakreactie wordt niet overgenomen.

2.1.9. Selectie criteria voor potentiële bewoners

De selectie criteria voor potentiële bewoners zijn voor reclamant niet duidelijk.

Gemeentelijk standpunt

Verkoop van eigendom is een privaatrechtelijke aangelegenheid van de eigenaar. De gemeente heeft hierin geen rol.

Conclusie

Dit onderdeel uit de inspraakreactie wordt niet overgenomen.

2.1.10. Gemeentelijke reactie: Natura-2000

Reclamant vraagt of het plan in een ontwikkelingsgebied in het kader van Natura 2000 valt.

Gemeentelijk standpunt

De gronden in het plangebied buiten het voormalige agrarische erf behoren tot het 'uitwerkingsgebied ontwikkelingsopgave Natura 2000'. Conform de provinciale verordening gaat het daarbij om gebieden waar maatregelen genomen moeten worden om natuurwaarden in nabijgelegen N2000-gebieden te beschermen. De provincie Overijssel heeft de (landbouw)gronden, die nodig zijn om de doelen te halen voor Natura 2000, opgenomen binnen de begrenzing van de EHS. In een gebiedsproces wordt bepaald of deze gebieden landbouwgebied met beperkingen blijven of dat deze gebieden een andere functie krijgen, zoals een natuur- of recreatiefunctie. Voor voorliggend plan heeft de provincie ingezet op de realisatie van natuur met daarbinnen wel een extensief agrarisch medegebruik toegestaan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het provinciale beleid.

Conclusie

Dit onderdeel uit de inspraakreactie wordt niet overgenomen.

0.2 Reclamant 2

Indiener: -
Namens: -
Adres: -
Datum brief: 11 juni 2015
Datum ontvangst: 12 juni 2015
Documentnummer: I15.027837

Hoofdlijn van de inspraakreactie

Reclamant 2 verzet zich tegen de in het voorontwerp plan voorziene bestemming. Reclamant 2 gaat daarbij voornamelijk in op een strijdigheid met het provinciale en gemeentelijke beleid, de toegestane inhoudsmaat van de woningen, de ligging nabij een Natura-2000 gebied, ruimtelijke kwaliteit, het oprekken van compenserende maatregelen, de lokale behoefte naar dergelijke woningbouw. Tot slot verzoekt reclamant de kosten te vergoeden die zij heeft moeten maken ter zake van de inspraakreactie.

2.2.1. Verstening buitengebied (inhoudsmaat / transformatie bedrijfswoningen)

Reclamant vraagt zich ten eerste af waarop de gemeente het toestaan van een woonvolume van maar liefst 1.000 m³ in het buitengebied baseert. In het buitengebied mag een nieuwe woning normaal gesproken maximaal 750 m³ bedragen. Een motivering waarom hier een groter volume zou moeten gelden ontbreekt.

Hetzelfde geldt voor de transformatie van de twee agrarische woningen naar burgerwoningen. Een dergelijke omzetting wordt in Dinkelland in de regel niet althans niet zonder meer toegestaan. Een motivering voor deze transformatie is niet duidelijk kenbaar in het voorontwerp.

Gemeentelijk standpunt

Ten aanzien van de afwijkende inhoudsmaat verwijzing naar punt 2.1.3 bij reclamant 1.

Voor de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen geldt in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - 2'. Binnen die bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch - 2' om te zetten in de bestemming 'Wonen'. Dit onder voorwaarde dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 (Wonen) van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf", "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel sier-teelt- en/of boomkwekerijbedrijf", "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf" of "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf" wordt verwijderd;
3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming 'Wonen' aan de betreffende gronden toegekend. Daarbij wordt de agrarische bestemming en bijbehorende aanduiding verwijderd. Zoals blijkt uit de toelichting heeft het plan geen nadelige gevolgen voor aangrenzende (agrarische) bedrijven. Tot slot wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Conform het gemeentelijke beleid kunnen de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen daarmee worden omgezet in burgerwoningen.

Conclusie

Dit onderdeel uit de inspraakreactie wordt niet overgenomen.

2.2.2. Strijdigheid met provinciaal/gemeentelijk beleid

Reclamant geeft aan dat het plangebied zich in de nabijheid van het Natura 2000 gebied 'Het Springendal' bevindt. Extra woningbouw lijkt volgens reclamant niet in samspraak met de ontwerp-beheersverordening Natura-2000 Springendal. Daarnaast wijst reclamant erop dat op elke ontwikkeling in het buitengebied het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik van toepassing is. De flexibele opstelling jegens BBL (en toekomstige kopers) verbaast reclamant. Reclamant schrijft ook dat er extra ruimtebeslag wordt gelegd op de groene omgeving en het bouwperceel qua situering zelfs binnen de EHS ligt. Het voorontwerpbestemmingsplan is daarom volgens reclamant niet in overeenstemming met het 'principe' uit artikel 2.1.4. uit de Omgevingsverordening Overijssel. Tot slot geeft reclamant aan dat er meer aandacht moet worden besteed aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit om een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Gemeentelijk standpunt

Ten aanzien van het Natura 2000 gebied 'Het Springendal' is een voortoets uitgevoerd om in beeld te brengen welke gevolgen voorliggend plan heeft voor het betreffende gebied. De conclusie is dat met de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten worden verwacht op de begrensde natuurwaarden binnen het Natura 2000-gebied 'Springendal en bronnen van de Mosbeek. Aandachtspunt is een mogelijke en gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling zeer geringe toename van de uitstoot van stikstof door verkeer. Significante negatieve effecten worden echter niet verwacht, waardoor het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt een bestaand agrarisch erf herontwikkeld tot woonerf met maximaal drie woningen. Bestaande landschapontsierende bebouwing wordt gesaneerd en er is er geen sprake van een toename aan bebouwing. Nu er geen sprake is van extra ruimtebeslag kan worden gesteld dat het plan past binnen het provinciale principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zoals dat in artikel 2.1.4. van de Omgevingsverordening Overijssel staat beschreven.

Het beoogde woonerf wordt ten opzichte van het bestaande erf (bestemmingsvlak Wonen) verkleind. Het nieuwe woonerf ligt niet binnen de begrenzing van de EHS. Het deel van het plangebied welke binnen het ontwikkelingsperspectief 'Ecologische Hoofdstructuur (EHS), uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura2000' ligt, is en blijft agrarisch gebied.

Tot slot is in de toelichting op het bestemmingsplan reeds gemotiveerd op welke wijze het plan bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, naast de reguliere landschappelijke inpassing.

Conclusie

Dit onderdeel uit de inspraakreactie wordt niet overgenomen.

2.2.3. Onjuiste toepassing compenserende maatregelen

Reclamant wijst erop dat nergens uit blijkt of de bouw en het gebruik van de camping in het verleden is gelegaliseerd door een buitenplanse afwijking/vrijstelling/vergunning. Vooralsnog gaat reclamant er daarom van uit dat de gebouwen op de camping illegaal aanwezig zijn en geen onderdeel kunnen zijn voor toepassing van de 'rood-voor-rood' of de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving'. Illegaal rood kan nooit de basis zijn voor nieuw rood.

Gemeentelijk standpunt

Zie gemeentelijke reactie bij 2.1.5.

Conclusie

Zie gemeentelijke reactie bij 2.1.5.

2.2.3. Lokale behoefte

Reclamant stelt dat conform de Omgevingsvisie, de gemeente Dinkelland alleen nog mag bouwen voor lokale (eigen) behoefte. Of de vier burgerwoningen zullen worden aangewend voor de eigen lokale bevolking blijkt niet. Reclamant vraagt daarvoor een voorwaardelijke verplichting op te nemen om dit te borgen. Daarnaast mist reclamant een gedegen en onafhankelijk onderzoek naar de vraag of er in Dinkelland wel behoefte is aan deze extra woningen. Dit ook omdat het provinciale beleid eerst uitgaat van inbreiding boven uitbreiding. Daarbij wijst reclamant erop dat er ook reeds kavels zijn (voorzien) voor luxe woningen op de Agelose es, in het Plan Commanderie en ook de Kuiperberg. Nut en noodzaak zullen eerst moeten worden aangetoond.

Gemeentelijk standpunt

Zie gemeentelijke reactie bij 2.1.4.

In de provinciale verordening is bepaald dat '*bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel*'. Hier is met de vaststelling van de Woonvisie 2016+ door de gemeente uitvoering aan gegeven. Het plan voldoet hier aan.

Overigens blijkt uit meerdere uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat kleinschalige woningbouw geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (o.a. ABRS 18 december 2013, 201302867/1/R4 waarbij het ging om 6 woningen en ABRS 24 december 2014, 201405237/1/R4, waarbij het ging om 8 woningen en ABRS 8 april 2015, 201401119/1/R1, m.b.t. de bouw van 9 woningen).

Conclusie

Dit onderdeel uit de inspraakreactie wordt niet overgenomen.

2.3 Reclamant 3

Indiener: -
Namens: -
Adres: -
Datum brief: 11 juni 2015
Datum ontvangst: 12 juni 2015
Documentnummer: I15.027838

Hoofdlijn van de inspraakreactie

Reclamant 3 verzet zich tegen de in het voorontwerp plan voorziene bestemming. Reclamant 3 gaat daarbij voornamelijk in op de tegenstrijdige doelen, onduidelijkheid en het ontbreken van kaders, korte termijn denken, het oneigenlijk gebruik van de rood voor roodregeling en het ontbreken van een onderbouwing voor nieuwbouw.

2.3.1. Tegenstrijdige doelen

De in het voorontwerpbestemmingsplan gepresenteerde nieuwbouw is in tegenspraak met de doelstellingen om de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en het aangrenzende Natura 2000 gebied Springendal te versterken. Daarnaast past de ontwikkeling niet binnen de geldende bestemming en het provinciale en gemeentelijke beleid. Reclamant stelt dat de ontwikkeling van een woonerf ieder zicht op de nieuwe natuur op de waardevolle hoge es en beekdal teniet doet. Tot slot is de onderbouwing van de plannen in de toelichting opportunistisch en hypocriet. Met 'maatwerk' en een creatieve interpretatie van de regels worden ontbrekende mogelijkheden gecreëerd.

Gemeentelijk standpunt

Met het voorontwerpbestemmingsplan werden een camping en agrarisch bedrijf beëindigd en gesaneerd. Zoals uit de toelichting bleek werden de gronden zo ingericht dat de natuurlijke waarden van zowel de EHS als het aangrenzende Natura 2000 gebied worden versterkt.

Naar aanleiding van de binnengekomen inspraakreacties is het plan aangepast in die zin dat de sanering van de camping geen deel meer uitmaakt van het plan. Het ontwerpbestemmingsplan ziet enkel toe op de herontwikkeling van het voormalige agrarische erf door toepassing van rood-voor-rood.

Het klopt dat de ontwikkeling niet past binnen de vigerende bestemming, daarvoor wordt het bestemmingsplan herzien. Bovendien is het plan getoetst aan de gemeentelijke beleidskaders en volgt daaruit dat het plan daarbinnen past. Onduidelijk is welke strijdigheden reclamant daarin ziet.

Conclusie

De inspraakreactie van reclamant wordt niet overgenomen.

2.3.2. Onduidelijkheid en het ontbreken van kaders

Reclamant schrijft dat een concreet plan voor het aantal nieuw te bouwen compensatiewoningen ontbreekt. Daarnaast is er onduidelijkheid over de bestemming van de

oude boerderij en de nieuw te bouwen bijgebouwen ten bate van uitoefening van beroepen aan huis en kleinschalige beroepen.

Gemeentelijk standpunt

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt duidelijk dat er op het erf in totaal maximaal 3 woningen mogen komen. Dit is inclusief de bestaande voormalig agrarische bedrijfs-woningen. Het aantal is daarmee concreet vastgelegd. Het complete erf, inclusief de oude boerderij, is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Tot slot bevatten de regels bij het bestemmingsplan duidelijke kaders voor het kunnen uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. In het kader van rechtszekerheid wordt met de aangegeven kaders voldoende duidelijkheid geboden.

Conclusie

De inspraakreactie van reclamant wordt niet overgenomen.

2.3.3. Korte termijn denken

Reclamant schrijft dat het BBL (Bureau Beheer Landbouwgronden) met de ontwikkeling van het woonerf compensatie zoekt voor het financiële debacle van de aankoop van het erf in 2001. De opbrengst die men hoopt te realiseren staat in geen verhouding tot de gevolgen die dit heeft voor dit oude en beschermde natuur-, cultuur- en stille gebied.

Gemeentelijk standpunt

Na afweging van alle belangen is het vanuit planologisch oogpunt wenselijk dat medewerking wordt verleend aan voorliggend plan. Met dit plan vindt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder de aanwezige natuurlijke waarden plaats. Dit alles conform de vigerende beleidskaders.

Conclusie

De inspraakreactie van reclamant wordt niet overgenomen.

2.3.4. Oneigenlijk gebruik Rood voor Rood- en compensatieregeling

Reclamant stelt dat met behulp van 'maatwerk' ontbrekende kaders worden geschapen om het woonerf alsnog te kunnen realiseren. Reclamant is echter van mening dat het een verkeerde toepassing van beleid is omdat illegale recreatiewoningen/toiletgebouw welke wordt opgevoerd.

Gemeentelijk standpunt

Zie gemeentelijke reactie bij 2.1.5.

Conclusie

Zie gemeentelijke reactie bij 2.1.5.

2.3.5. Geen onderzoek en onderbouwing voor nieuwbouw

Reclamant geeft aan dat er geen onderzoek is gedaan naar de behoefte van woningen in dit gebied. Een gedegen onderzoek is onontbeerlijk. De afgelopen jaren zijn diverse bouwprojecten ontwikkeld die vervolgens niet werden gerealiseerd wegens het ontbreken van behoefte.

Gemeentelijk standpunt

Zie gemeentelijke reactie bij 2.2.3.

Conclusie

Zie gemeentelijke reactie bij 2.2.3.

0.4 Reclamant 4

Indiener: -
Namens: -
Adres: -
Datum brief: 16 juni 2015
Datum ontvangst: 18 juni 2015
Documentnummer: I15.027838

Hoofdlijn van de inspraakreactie

Reclamant 4 is verzet zich niet tegen de in het voorontwerp plan voorziene bestemming, maar geeft een visie op de ontwikkeling van het gebied.

2.4.1. Visie

Reclamant biedt vanuit een positieve grondhouding een andere kijk op een kansrijkere en in diens ogen meer in de lokale gemeenschap gewortelde ontwikkeling. Dit alles staat beschreven in het document 'HET LIPPERT, in de tussentijd'. Reclamant biedt daarmee een alternatieve manier om het gebied te ontwikkelen.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente heeft voor voorliggend plan een aanvraag ontvangen en getoetst aan de bestaande wettelijke kaders. Omdat het plan daaraan voldoet faciliteert de aanvraag door het voeren van de procedure. De visie van reclamant is toegezonden aan de aanvrager. Het is aan de aanvrager om het plan daar eventueel op aan te passen.

Conclusie

De inspraakreactie van reclamant wordt niet overgenomen.

0.5 Reclamant 5

Indiener: -
Namens: -
Adres: -
Datum brief: 13 juni 2015
Datum ontvangst: 17 juni 2015
Documentnummer: I15.028717

Hoofdlijn van de inspraakreactie

Reclamant 5 verzet zich tegen de in het voorontwerp plan voorziene bestemming. Reclamant 5 gaat daarbij voornamelijk in op de camping waarvoor nooit een vergunning verleend is, het toestaan van beperkte bedrijfsactiviteiten, het ontbreken van een haalbaarheidsonderzoek, het gebruik van de hoge es als landbouwgrond en de communicatie met de buurt.

2.5.1. Illegaliteit camping

Reclamant geeft aan dat voor de camping nooit een vergunning is verleend en daarom voor de sanering geen extra woningen gebouwd kunnen worden.

Gemeentelijk standpunt

Zie gemeentelijke reactie bij 2.1.5.

Conclusie

Zie gemeentelijke reactie bij 2.1.5.

2.5.2. Beperkte bedrijfsactiviteiten

Reclamant geeft aan dat het toestaan van beperkte bedrijfsactiviteiten niet mogelijk is in het kader van de PAS, mede omdat iedereen in de buurt dan moet inleveren en daar een uitbreiding zal plaatsvinden.

Gemeentelijk standpunt

De beperkte bedrijfsactiviteiten staan in de regels concreet benoemd en zijn aan regels gebonden. Ten aanzien van het Natura 2000 gebied 'Het Springendal' is een voortoets uitgevoerd om in beeld te brengen welke gevolgen voorliggend plan heeft voor het betreffende gebied.

Conclusie

De inspraakreactie van reclamant wordt niet overgenomen.

2.5.3. Ontbreken haalbaarheidsonderzoek naar extra woningen

Reclamant stelt de behoefte aan woningen op deze locatie ter discussie.

Gemeentelijk standpunt

Zie gemeentelijke reactie bij 2.2.3.

Conclusie

Zie gemeentelijke reactie bij 2.2.3.

2.5.4. Landbouwgrond

Reclamant verzoekt de landbouwgrond (hoge es) in stand te houden als landbouwgrond.

Gemeentelijk standpunt

Het plan is gericht op de realisatie van natuurwaarden. De aanvraag en het plan voorzien enkel in het extensief agrarisch medegebruik van de betreffende gronden.

Conclusie

De inspraakreactie van reclamant wordt niet overgenomen.

2.5.5. Overleg

Er is geen enkel overleg geweest met de buurt over het plan.

Gemeentelijk standpunt

Zie gemeentelijke reactie bij 2.1.1.

Conclusie

Zie gemeentelijke reactie bij 2.1.1.

3 WIJZIGINGEN VOORONTWERP-BESTEMMINGSPAN

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht inspraakreacties worden ten opzichte van het ter inzage gelegde voorontwerp-bestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

Planopzet

De planopzet van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. Het ontwerpbestemmingsplan ziet alleen toe op de sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het erf aan de Uelserdijk 1 in Oud Ootmarsum en de realisatie van 1 compensatiewoning. In totaal kunnen op het toekomstige woonerf maximaal 3 woningen gerealiseerd worden, de 2 voormalige bedrijfswoningen en 1 compensatiewoning. De toelichting is naar aanleiding hiervan op onderdelen aangepast.

Voortoets Natura-2000

Er is een voortoets uitgevoerd om de gevolgen voor het Natura 2000 gebied 'Het Springendal' in beeld te brengen. In de toelichting wordt specifiek benoemd dat het plan voldoet aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Regels

De regels zijn aangepast naar aanleiding van het bijgestelde rood voor rood plan. De regels zijn gebaseerd op de regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

Verbeelding

De verbeelding is aangepast naar aanleiding van het bijgestelde rood voor rood plan en ziet nu enkel nog toe op het voormalige agrarische erf. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn drie woningen mogelijk.

Behoort bij het besluit van het college d.d. 4 april 2017 waar is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Uelserdijk 1 Oud Ootmarsum".