

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'Ootmarsumsestraat 15, Denekamp'.

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Ootmarsumsestraat 15, Denekamp' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 11 november 2021 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 12 november 2021 het ontwerpbestemmingsplan 'Ootmarsumsestraat 15, Denekamp' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Plan

Met het bestemmingsplan wordt de bouw van een senioren woning mogelijk gemaakt aan de achterzijde van het perceel Ootmarsumsestraat 15 te Denekamp. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels de 'nota inbreidingslocaties 2020'.

Zienswijzen

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.

Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingsplan samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 19 december 2021

Datum ontvangst: 21 december 2021

1. Reclamant stelt dat de bestaande opstal in het plangebied op zijn grond staat.

Gemeentelijk standpunt

De schuur staat op de erfgrans en is als zodanig vergund. De erfgrans betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen burens onderling waarin de gemeente geen partij is. De situering van de schuur leidt er niet toe dat het bestemmingsplan niet kan worden verwezenlijkt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2. Reclamant lijkt er bezwaar tegen te hebben dat er een levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd.

Gemeentelijk standpunt

We vatten deze zienswijze op dat reclamant tegen het realiseren van de woning is op zuidwestelijke deel van het plangebied.

Het bestemmingsplan maakt het toevoegen van een levensloopbestendige woning mogelijk op het zuidwestelijke deel van het plangebied. De bestaande schuur blijft behouden. Vanuit planologisch oogpunten achten wij deze woning aanvaardbaar. De planologische inzichten zijn verwoord in het gemeentelijk beleid.

'Nota inbreidingslocaties 2020'

De nieuwe woning kan mogelijk worden gemaakt middels de nota inbreidingslocaties 2020. De "Nota inbreidingslocaties 2020" biedt een kader voor de beoordeling van woningen binnen de kernen op inbreidingslocaties. Om dergelijke verzoeken omtrent inbreiding te kunnen beoordelen is het noodzakelijk om duidelijk vast te leggen welke uitgangspunten daarvoor gelden en onder welke voorwaarden inbreiding mogelijk is.

Het beleid is van toepassing op:

- verzoeken voor woningbouw welke niet passen in het bestemmingsplan;
- verzoeken binnen bestaand bebouwd gebied.

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, zodat toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeld bepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken verstaat de gemeente Dinkelland:

Plekken die:

1. binnen bestaand bebouwd gebied zijn gelegen; en
2. goed bereikbaar zijn voor al het verkeer; en
3. door herontwikkeling voor woningbouw (als functie, naast eventuele andere functies) bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern door:
 - o het herontwikkelen van een "rotte kies" (oude leegstaande/vervallen gebouwen); of
 - o het oplossen van leegstand; of;
 - o het hergebruiken van bestaand maatschappelijk vastgoed of monumenten; of
 - o het slopen of wegbestemmen van incourante woningen of bouwkavels; of
 - o sanering van een milieuhinderlijk bedrijf;
 - o het (her)ontwikkelen van een lege plek die voldoet aan de omschrijving stedelijke functies in 3.2

Locaties met een beeldbepalende groen- of bosbestemming zijn uitgesloten.

Het plan ligt in bestaand bebouwd gebied en is goed bereikbaar voor verkeer via de Oranjestraat. Verder voldoet de locatie aan de omschrijving stedelijke functie zoals opgenomen in 3.2 van de 'Nota inbreidingslocaties 2020'; *Stedelijke functies: functies van steden en dorpen zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water, stedelijk groen en gronden met een agrarische bestemming welke tenminste aan drie zijden zijn omsloten met bestaande bebouwing;*

De locatie heeft een reeds de woonbestemming en heeft daarmee een stedelijke functie. Het plan kan daarom worden aangemerkt als een structuurversterkende plek en past in die zin binnen de nota inbreidingslocaties 2020. Vervolgens moet het plan voldoen aan het gemeentelijk woonbeleid en de – in de nota inbreidingslocaties 2020 opgenomen- stedenbouwkundige voorwaarden:

Een aanvraag moet tenminste voldoen aan onderstaande voorwaarden:

- a. *Aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur;*
- b. *Kavel(s) moet(en) grenzen aan de openbare weg;*
- c. *Samenhang met de omgeving;*
- d. *Woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast.*

Het voornemen vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied, ter plaatse van een woonperceel en in een omgeving met voornamelijk woonfuncties. Het perceel is goed bereikbaar voor verkeer en door herontwikkeling naar woningbouw wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern doordat het een locatie betreft die is gelegen bij de entree van de kern en op een kruispunt van wegen. De huidige garage blijft bestaand, bebouwing wordt niet dichter op de erfgrans gerealiseerd en van schaduw hinder is geen sprake.

Plannen die mogelijk gemaakt kunnen worden middels de 'Nota inbreidingslocaties 2020' dienen te passen binnen het gemeentelijke woonbeleid.

Woonvisie 2021+

Op 5 juli 2021 heeft de gemeenteraad van Dinkelland de 'Woonvisie 2021+' vastgesteld. Om de komende jaren te voorzien in de verwachte vraag worden er voldoende woningen gebouwd. Ongeveer de helft van de woningbehoefte wordt gerealiseerd in de grote kernen van de gemeente Dinkelland (Denekamp, Ootmarsum, Weerselo). In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking gaan we de nieuw-bouwopgave zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren. Dit is ook zo vastgelegd in onze Nota Inbreidingslocaties (2020). Op die manier blijft het buitengebied zo groen mogelijk.

Een belangrijke doelgroep zijn de senioren op de woningmarkt. Het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder neemt de komende jaren verder toe. Veel van deze oudere huishoudens wonen op dit moment in een ruime eengezinswoning. Veel ouderen willen het liefst zo lang mogelijk in hun eigen woning in de vertrouwde woonomgeving blijven wonen. Zowel landelijk als lokaal beleid heeft hier de afgelopen jaren ook sterk op ingezet. Maar een deel van de ouderen overweegt wel om te verhuizen. Vooral omdat zij op zoek zijn naar een levensloopbestendige woning waar zij ook kunnen wonen als de gezondheid achteruit zou gaan. Belangrijk is dat zo'n woning bij voorkeur gelijkvloers is en bij voorkeur in de eigen vertrouwde omgeving (de buurt of kern waar men nu woont) en dichtbij voorzieningen staat. De woning moet ook nog enigszins betaalbaar zijn

(meestal betekent dat goedkoper dan de huidige woning). Al deze wensen maakt het lastig om tot een geschikt woonproduct te komen

In voorliggend plan wordt een levensloopbestendige seniorenwoning gerealiseerd, passend binnen de kwalitatieve en de kwantitatieve behoefte voor Denekamp.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen. De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen, waaronder ook de belangen van reclamant, zijn in de afweging betrokken.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3. Reclamant vreest waardevermindering van zijn woning

Gemeentelijk standpunt

Binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Het verzoek tot planschade wordt conform de procedure verordening voor planschade afgehandeld, hetgeen o.a. betekent dat een onafhankelijke commissie advies zal uitbrengen over het verzoek. De gemeente gaat ingeval van planschade over tot een toekenning hiervan en deze tegemoetkoming wordt verhaald op initiatiefnemer, omdat de gemeente met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten heeft.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.