

Rapport Inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Ootmarsum Overige Gebieden

13 maart 2012

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan
3. Individuele inspraakreacties
4. Aanpassingen
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusie
6. Vaststelling Rapport Inspraak en vooroverleg

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan Ootmarsum Overige Gebieden. Het bestemmingsplan beoogt een actueel planologisch regiem te geven voor de hoofdzakelijk woongebieden van de kern Ootmarsum.

2. Procedure

Ter inzage

Op grond van de inspraakverordening heeft het gemeentebestuur iedereen betrokken bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan.

Het voorontwerpbestemmingsplan Ootmarsum Overige Gebieden was digitaal raadpleegbaar via de websites www.dinkelland.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Ootmarsum Overige Gebieden is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in de lokale krant "Dinkelland Visie" op 10 november 2011. Eenieder is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening in de gelegenheid gesteld vanaf vrijdag 11 november 2011 gedurende zes weken inspraakreacties kenbaar te maken.

Tevens is op 28 november 2011 in de bibliotheek van Ootmarsum aan het Kerkplein 9 te Ootmarsum een inloophouding geweest waarbij medewerkers van de gemeente aanwezig waren om een toelichting op het plan te geven en eventuele vragen te beantwoorden.

Vooroverleg

Het plan is toegestuurd naar provincie Overijssel, waterschap Regge en Dinkel en de VROM-Inspectie in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg. Er is geen reactie ontvangen van de VROM-inspectie. Wij ontvingen van provincie Overijssel en waterschap Regge en Dinkel een positief advies.

Inspraak

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan zijn zeven inspraakreacties ingediend.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

3. Beantwoording individuele inspraakreacties

Inspreker 1.

Datum brief: 16 december 2011

Datum ontvangst: 21 december 2011

De inspraakreactie is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting:

De inspraakreactie richt zich op de locatie Molenstraat 3. Inspreker geeft aan dat zij verhuist is en het pand te koop/ te huur wordt aangeboden. In het verleden is daar door inspreker een kappersbedrijf/tabacorie geëxploiteerd.

- 1.1 Een wijziging van bestemming Winkels (Bestemmingsplan Ootmarsum 1977) naar bestemming Wonen (voorontwerpbestemmingsplan Ootmarsum Overige Gebieden) is een aantasting van haar rechten en schade berokkent. De locatie is centraal gelegen tegenover het winkelcentrum de Meierij en tussen nog bestaande bedrijvigheid;
- 1.2 Overigens constateert inspreker dat de opzet van de bestemmingen in het nieuwe plan beperkender is dan het oude plan nu een meer rigide splitsing van bestemmingen

plaatsvindt. Zo zijn Wonen, Horeca, Detailhandel, Kantoor en Maatschappelijk elk afzonderlijk benoemd, terwijl in het oude plan de bestemming Winkel een breder scala aan mogelijkheden openliet.

Reactie:

- 1.1 Het bestemmingsplan heeft voor de actualisatie van de planologische regelgeving als uitgangspunt het vastleggen van de bestaande situatie. Uit inventarisatie is gebleken dat in geval van inspreker er ter plaatse geen detailhandel plaatsvindt. Wij erkennen dat deze inventarisatie die als basis heeft gediend voor de totstandkoming van het voorontwerpbestemmingsplan een momentopname is. Het doel is om aan gronden in het plangebied een passende bestemming toe te kennen. Bij de keuze voor een bepaalde bestemming is de (gewenste) hoofdfunctie bepalend. Inspreker heeft aangegeven dat, hoewel gebaseerd op onzekere toekomst, het geldende gebruik wordt gecontinueerd. Op basis van geldende planologische rechten wordt het bestemmingsplan Ootmarsum Overige Gebieden aangepast door op perceel Molenstraat 3 de bestemming detailhandel te leggen;
- 1.2 De bestaande regelgeving is aangepast aan de landelijk vereiste systematiek zoals weergegeven in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en het gemeentelijk handboek, wat resulteert dat de bestemming 'Detailhandel' kan worden gelegd op een voorheen geldende bestemming (bestemmingsplan "Ootmarsum 1977") 'Winkels'.
Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. Met toepassing van de vereiste landelijke systematiek wordt beoogd meer helderheid te verschaffen over de gebruiks- en bouw mogelijkheden. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 2.

Datum brief: 20 december 2011

Datum ontvangst: 22 december 2011

De inspraakreactie is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting:

- 2.1 Inspreker verzoekt overeenkomstig het bestemmingsplan "Vinke I" op perceel C2374 een bouwvlak aan te geven;
- 2.2 Inspreker verzoekt om aanpassing goot- en bouwhoogte van zijn woning op Oldenzaalsestraat 49;
- 2.3 Grote percelen zoals bijvoorbeeld voormalige boerderij gronden die nu in het bestemmingsplan van de kern vallen, kennen in verhouding beperkte bouw mogelijkheden. Hoewel momenteel bij percelen groter dan 400 m² maximaal 100 m² aan aan-uit, en bijgebouwen mogen worden gerealiseerd, verzoekt inspreker dit te verhogen door bijvoorbeeld: in de regels van de bestemming Wonen het volgende toe te voegen: bij percelen groter dan 800 meter, 200 m². en bij percelen groter dan 1.600 meter, 400 m². Uitgangspunt bij dit verzoek is het geldende bestemmingsplan en het facetbestemmingsplan;
- 2.4 Inspreker geeft het volgende aan: "Met het voorontwerp dat nu ter visie ligt wordt in artikel 16.4 Specifieke gebruiksregels aangeduid welke in strijd zijn met de bestemming (Wonen) in ieder geval wordt gerekend b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Voor zover ik heb kunnen natrekken wordt in recentelijk goedgekeurde bestemmingsplannen dit mede gebruik juist wel toegestaan, waarbij deze regel juist lijkt te worden gestimuleerd middels Nationaal en provinciaal ruimtelijke nota's. Tevens kondigt U in hoofdstuk 2.5 van Uw beleidsregel (artikel 4 bijlage II Bor) aan deze gebruiksregels juist mee te willen nemen in toekomstige

geactualiseerde bestemmingsplannen.” Inspreker verzoekt de genoemde gebruiksregels strijdig in 16.4 onder te brengen binnen de toegestane gebruiksregels.

Reactie:

- 2.1 Bestemmingsplan Vinke I verschilt in systematiek van bestemmen ten opzichte van het voorgestelde voorontwerpbestemmingsplan Ootmarsum Overige Gebieden. In artikel 3.2 Woningbouw van het bestemmingsplan Vinke I is bepaald dat bebouwing enkel binnen een bouwvlak mag plaatsvinden. Artikel 3.1 onder b geeft aan dat een (dubbele) woning enkel toegestaan is daar waar een aanduiding “w” op een bouwvlak is gelegen. Hieruit wordt opgemaakt dat op het bestaande bouwwerk op perceel kadastraal bekend gemeente Ootmarsum, sectie C, nummer 2374, wel een bouwvlak, maar geen aanduiding “w” ligt. Wat betekent dat het gebouw aangemerkt wordt als een bijgebouw. Wanneer in de systematiek van het bestemmingsplan Ootmarsum Overige Gebieden een bouwvlak op genoemd bouwwerk wordt geplaatst zou het betekenen dat aldaar een woning wordt toegestaan. Dit zou een afwijking betekenen van het standpunt dat geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;
- 2.2 Uit de bouwvergunning van de woning op Oldenzaalsestraat 49 blijkt dat de nokhoogte 9,7 m en de hoogste goothoogte circa 4,2 m bedraagt. In de standaard gehanteerde maximale bouwhoogten die voor de actualisatie bestemmingsplannen worden toegepast van een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter komt hiermee overeen. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;
- 2.3 Wij zien geen reden om een dergelijke bepaling bij recht op te nemen;
- 2.4 U heeft niet voldoende correct onderbouwd welke bestemmingsplannen en welk beleid u bedoeld. In het voorontwerpbestemmingsplan kan na positief doorlopen van een afwijkingsprocedure medewerking worden verleend aan kleinschalige vorm van bedrijf en beroepsactiviteiten aan huis. Wij hebben als gevolg van uw inspraakreactie nader naar de afwijkingsbepaling gekeken en geoordeeld dat een afwijkingsprocedure niet in alle gevallen vereist moet zijn. Het bestemmingsplan wordt als gevolg van de inspraakreactie aangepast.

Inspreker 3.

Datum brief: 6 december 2011

Datum ontvangst: 8 december 2011

De inspraakreactie is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting:

- 3.1 Inspreker verwijst naar overgangsrechtelijke bepaling van bouwwerken onder artikel 27.1 van het voorontwerpbestemmingsplan om de aanwezige, onder het geldende bestemmingsplan toegestane, legaal gerealiseerde, bebouwing op te nemen in bestemmingsplan Ootmarsum Overige Gebieden;
- 3.2 Inspreker verwijst naar overgangsrechtelijke bepaling van gebruik onder artikel 27.2 van het voorontwerpbestemmingsplan en verzoekt het bestaande gebruik van deze gebouwen op te nemen in het bestemmingsplan Ootmarsum Overige Gebieden;
- 3.3 Inspreker verzoekt om aanpassing goot- en bouwhoogte van zijn woning op Timmusweg 11;
- 3.4 Hoewel momenteel bij percelen groter dan 400 m² maximaal 100 m² aan aan-uit, en bijgebouwen mogen worden gerealiseerd, verzoekt inspreker dit te verhogen door bijvoorbeeld: in de regels van de bestemming Wonen het volgende toe te voegen: bij percelen groter dan 800 meter, 200 m². en bij percelen groter dan 1.600 meter, 400 m². Uitgangspunt bij dit verzoek is het geldende bestemmingsplan en het facetbestemmingsplan;
- 3.5 Onder artikel 16.2.3 “bijbehorende bouwwerken bij de woning” wijzigen in “bijbehorende gebouwen bij de woning”;

- 3.6 Inspreker verwijt dat de gemeente op gebied van de ruimtelijke ordening wel een heel strak keurslijf creëert. Verwezen wordt naar artikel 3, bijlage 2 van Besluit omgevingsrecht. In genoemd artikel zijn bepalingen opgenomen die juist bouwactiviteiten vrijstelt van een omgevingsvergunning. Terwijl in artikel 16.2.5 van het voorontwerpbestemmingsplan een bed-en-breakfast toegestaan kan worden met een omgevingsvergunning;
- 3.7 In artikel 16.4 Specifieke gebruiksregels wordt bepaald welk gebruik in strijd is met de bestemming (Wonen). In ieder geval wordt gerekend b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. In recentelijk goedgekeurde bestemmingsplannen dit medegebruik juist wel wordt toegestaan, waarbij deze regel juist lijkt te worden gestimuleerd middels Nationaal en provinciaal ruimtelijke nota's.

Reactie:

- 3.1 De verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan is tot stand gekomen aan de hand van de gemeentelijke basiskaart (GBKN). Deze GBKN wordt periodiek gevoed door onder andere gegevens van het Kadaster. Uit inventarisatie is gebleken dat de gebouwen op uw perceel met uitzondering van de woning aangemerkt worden als bijgebouwen. Bijbehorende bouwwerken behoeven geen bouwvlak en zijn in de regels, afhankelijk van de grootte van het perceel in combinatie met het bestemmingsvlak, gelimiteerd met een oppervlaktemaat;
- 3.2 Zie ook reactie onder 3.7. Uitgangspunt bij het actualiseren van het bestemmingsplan is dat er wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Echter hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen de feitelijke en de vergunde situatie. Uit dossieronderzoek is niet naar voren gekomen dat er planologische rechten ten aanzien van gebruik, anders dan wonen, zijn verkregen. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;
- 3.3 Uit de bouwvergunning van Timmusweg 11 blijkt dat de woning een goot- en bouwhoogte heeft van 6 m en 9 m. Als gevolg hiervan zal het bestemmingsplan worden aangepast naar een maximaal toegestane goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.
- 3.4 Wij zien geen reden om een dergelijke bepaling bij recht op te nemen;
- 3.5 De term bijbehorend bouwwerk is opgenomen conform artikel 1, bijlage II van Besluit omgevingsrecht. In de begripsbepaling, artikel 1 van het bestemmingsplan wordt onder het begrip bouwwerk het volgende verstaan: "elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond". Een gebouw maakt hier onderdeel van uit. Ons inziens bestaat er geen aanleiding om de begrippen te wijzigen;
- 3.6 Uitgangspunt voor het bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Een herziening van de planologische regelgeving waarbij aangehaald wordt dat het bestemmingsplan conserverend en beheersmatig van aard is. Dat het plan conserverend van aard is komt tot uiting in dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen en behoudend wordt omgegaan met kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden. Het betreft een andere systematiek om (kleinschalig, zoals aan-, uit- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde) bebouwing mogelijk te maken. Wij zijn dan ook niet van mening dat het bestemmingsplan aan flexibiliteit ontbeert. Onder de bestemming 'Wonen' wordt op gestaffelde wijze (afhankelijk van de grootte van het woonperceel) uitbreidingsmogelijkheden geboden. Qua gebruiksmogelijkheden is met de gewijzigde bepalingen ook zonder dat er planologische procedure doorlopen hoeft te worden, ruimte geboden aan beroep en bedrijf aan huis. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 3.7 U heeft niet voldoende correct onderbouwd welke bestemmingsplannen en welk beleid u bedoeld. Wij hebben als gevolg van uw inspraakreactie nader naar de

afwijkingsbepaling gekeken en geoordeeld dat een afwijkingsprocedure niet in alle gevallen vereist moet zijn. Het bestemmingsplan wordt als gevolg van de inspraakreactie aangepast.

Inspreker 4.

Datum brief: 25 november 2011

Datum ontvangst: 25 november 2011

De inspraakreactie is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting:

4.1 Inspreker wijst op in het verleden toegekende rechten op kavel 3955 te Ootmarsum. Deze rechten zouden zijn voortgevloeid uit onderhandelingen met betrekking tot grondverkoop t.b.v. de realisering van het verzorgingshuis/winkelcentrum. Op genoemde kavel ligt over een lengte van 15 meter en breedte van 10 meter een bouwbestemming met horecafunctie.

Reactie:

4.1 De door uw aangegeven afspraken zijn na archiefonderzoek naar voren gekomen. Bij brief d.d. 3 augustus 2000 is de gemeente Ootmarsum met inspreker overeengekomen dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft een "blok" van 15 á 20 meter lengte aansluitend op de bestaande bebouwing achterop perceel Molenstraat 22 mogelijk te maken. De inspanningsverplichting wordt voor ontwerpbestemmingsplan Ootmarsum Overige Gebieden vertaald naar een wijzigingsbevoegdheid op perceel kadestraal bekend gemeente Ootmarsum, sectie A, nummer 3955, waar met een (vereenvoudigde) planologische procedure medewerking verleend kan worden aan de inspanningsverplichting met inspreker.

Inspreker 5.

Datum brief: 23 december 2011

Datum ontvangst: 23 december 2011

De inspraakreactie is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting:

5.1 Inspreker richt zich op drie woningen op de hoek Nutterseweg-Laagsestraat en vraagt zich af waarom deze woningen onder het bestemmingsplan van de bebouwde kom komen te vallen. Inspreker geeft aan: "Wij maken ons zorgen over de ontwikkelingsmogelijkheden van ons agrarisch bedrijf als deze bestemmingsplanwijziging wordt doorgevoerd.

Reactie:

5.1 Het bestemmingsplan Ootmarsum Overige Gebieden betreft een actualisatie van de bestaande regelgeving. In het plan worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan, welk van invloed kunnen zijn voor wat betreft uw bedrijfsvoering. De term bebouwde kom, hangt samen met vanuit welke vakgebied ernaar gekeken wordt. Bebouwde kom verschilt verkeerskundig ten opzichte van stedenbouwkundig. De plangrens van het bestemmingsplan Ootmarsum Overige Gebieden is niet bekeken vanuit stedenbouwkundig oogpunt. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 6.

Datum brief: 23 december 2011

Datum ontvangst: 23 december 2011

De inspraakreactie is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting:

- 6.1 De maximum bouw- en goothoogte voor onze (en omliggende) woning(en) aan de Daalbree is in het voorontwerp bepaald op 10 respectievelijk 6 meter. Deze woningen zijn echter destijds gebouwd in de categorie 1-1,5 bouwlaag, waarvoor een lagere bouw- en goothoogte geldt. Inspreker ziet geen aanleiding om de bouwregels aan te passen.
- 6.2 Inspreker is van mening dat het bouwvlak onvoldoende is afgestemd op de hoofdvorm van de woning op Daalbree 6.

Reactie:

- 6.1 Als gevolg van uw inspraakreacties is nader gekeken naar de goot- en bouwhoogtes van uw woning en directe omgeving. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen op de verbeelding.
- 6.2 Uit de bouwtekening behorende bij de bouwvergunning van uw woning maken wij op dat de hoofdvorm van uw woning niet overeenkomt met de ligging van het bouwvlak. Het bouwvlak zal worden aangepast.

Inspreker 7.

Datum brief: 21 december 2011 (mondeling d.d. 20 oktober 2011)

Datum ontvangst: 21 december 2011

De inspraakreactie is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting:

De initiatiefnemer wil behoud van zijn vergunde bouwmogelijkheid op perceel Denekamperstraat 10. Waarbij de bouwmogelijkheid wordt teruggeschroefd van twee naar één woning.

Reactie:

Wij gaven op 30 oktober 2007 een bouwvergunning af voor het bouwen van twee woningen op perceel Denekamperstraat 10. De bouwvergunning volgt na het doorlopen van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De twee woningen zijn tot op heden niet gebouwd. De bouwvergunning is als gevolg hiervan bij brief d.d. 1 juni 2011 ingetrokken.

Dit laat onverlet dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt (woon)bebouwing ter plaatse niet als onwenselijk wordt beschouwd. Echter initiatiefnemer heeft voorsnog geen concreet plan. Wij kunnen onder voorwaarden instemmen met sloop en herbouw van een woning op perceel Denekamperstraat 10. Wij nemen een wijzigingsbevoegdheid in de regels en verbeelding op, die het mogelijk maakt om met een (vereenvoudigde) planologische procedure medewerking te kunnen verlenen aan de sloop van de bestaande woning en woningbouwmogelijkheid elders op het perceel.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties

- Bestemmingswijziging van Molenstraat 3 van Wonen naar Detailhandel met bedrijfswoning;
- Onder de bestemming Wonen bepaalde bedrijven en beroepen aan huis bij recht mogelijk maken;
- Aanpassing van goot- en bouwhoogte ter plaatse van Timmusweg 11, Daalbree 1, 3, 4, 6, 8, Jachthuis 17, t/m 23, Griepskamp 2, 3, 4, 5, De Wildbaan 1,15
- Het bouwvlak van Daalbree 6 wijzigen conform de hoofdvorm van het gebouw;
- Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op perceel kadastraal bekend gemeente Ootmarsum, sectie A, nummer 3955 ten behoeve wijzigen naar bestemming Horeca met maximale bouwmogelijkheid van 20 bij 15 meter;
- Wijzigingsbevoegdheid voor 1 woning op perceel Denekamperstraat 10.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

- Minimale tekstuele aanpassingen;
- Regels herzien en aangepast naar hoofdbestemming;
- Wijzigen bestemming Groen en Tuin naar Agrarisch ter plaatse van Alleeweg 10;
- Wijzigen bestemming Groen en Water naar Verkeer ter hoogte van Alleeweg 10;
- Toevoegen regel bestemming Wonen afstand houden tot zijdelingse perceelgrens;
- Rossumerstraat 5, toevoegen van aanduiding horeca categorie 2 overeenkomstig vergunde en feitelijke situatie;
- Aanduiding op verbeelding op perceel Alleeweg 11 ten behoeve van de feitelijk aanwezige bebouwing, gezien deze meer is dan 250 m².

5. Conclusie

De reacties van insprekers 1, 2, 3, 4, 6 en 7 worden (deels) gegrond verklaard en geven aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan 'Ootmarsum Overige Gebieden'.

De overige reactie (5) wordt ongegrond verklaard.

6. Vaststelling rapport inspraak en vooroverleg

Er is reden voor aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in haar vergadering van 13 maart 2012.

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. A.B.A.M. Damer Mr. R.S. Cazemier