

Rapport Zienswijzen
Bestemmingsplan Het Spikkert, tweede fase

17 mei 2016

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting en beantwoording
4. Aanpassingen
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusie
6. Vaststelling Rapport Zienswijzen

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevoerde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Het Spikkert, tweede fase. Het bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van ten hoogste 77 woningen in het gebied tussen de Eertmansweg en de Legtenbergstraat te Weerselo.

2. Procedure

Ter inzage

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het gemeentebestuur iedereen betrokken bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of de herziening daarvan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Het Spikkert, tweede fase" was digitaal raadpleegbaar via de websites www.dinkelland.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Het Spikkert, tweede fase" is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in de Staatscourant en de lokale krant "Dinkelland Visie" op 28 november 2013.

Eenieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf vrijdag 29 november 2013 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

Tevens is op 11 december 2013 in Horecabedrijf Ensink aan de Lemselosestraat 4 te Weerselo een inloopbijeenkomst geweest waarbij medewerkers van de gemeente aanwezig waren om een toelichting op het plan te geven en eventuele vragen te beantwoorden.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen 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 zienswijzen

Reclamant 1.

Datum brief: 8 januari 2014

Datum ontvangst: 8 januari 2014

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en wordt meegenomen in de afweging. De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

- 1. Opgemerkt wordt dat het plan ten onrechte wordt gepresenteerd als een bestemmingsplan dat in belangrijke mate een beheers- en gebruiksfunctie vervult en slechts in beperkte mate ontwikkelingen toestaat (pagina 59 hst 7.1 van de toelichting). Het gaat immers om een bestemmingsplan dat nagenoeg enkel en alleen ziet op een nieuwe ontwikkeling.**

Gemeentelijke reactie:

Er wordt verwezen naar paragraaf 7.1 op pagina 59 van de toelichting. Hier staat dat het bestemmingsplan in belangrijke mate een beheers- en gebruiksfunctie vervult en in beperkte mate ontwikkeling toestaat. Hoewel het bestemmingsplan zeker een beheers- en gebruiksfunctie heeft, kan inderdaad niet gezegd worden dat het plan in beperkte mate ontwikkelingen toestaat. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door een aanpassing van paragraaf 7.1 van de toelichting.

2. **Het ontwerpplan dat ziet op uitbreiding voldoet niet aan de eisen zoals gesteld in artikel 3.1.6. lid 2 Bro, artikel 2.1.2 lid 1, artikel 2.1.3 en artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel 2013. De toelichting op het plan stelt bijvoorbeeld onder 3.3.1 (pagina 9): "Geconcludeerd kan worden dat binnen de dorpsgrenzen van Weerselo geen alternatieven zijn om aan de woningvraag te voldoen. De ontwikkeling volgt daarom de SER-ladder. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR". Zonder enige onderbouwing wordt hier door uw raad tot de conclusie gekomen dat binnen de dorpsgrenzen van Weerselo geen alternatieven zijn om aan de woningvraag te voldoen. Allereerst blijkt nergens uit wat de concrete woningvraag in Weerselo is. Daarnaast wordt niet aangetoond dat binnen de dorpsgrenzen van Weerselo geen alternatieven zijn. Ook wordt ten onrechte en zonder motivering geconcludeerd dat het project past binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.**

Gemeentelijke reactie:

Hieronder is een reactie geformuleerd op de aangehaalde artikelen uit zowel rijks- als provinciaal beleid.

a. Lokale / regionale behoefte (artikel 3.1.6 lid 2 onder a Bro en artikel 2.1.2 lid 1 omgevingsverordening)
De ladder van duurzame verstedelijking is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1 betreft een begripsbepaling. Artikel 3.1.6 lid 2 kent enkele vereisten zoals ook door appellant zijn aangehaald. De eerste betreft dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. In paragraaf 3.3.1. van de toelichting van het bestemmingsplan op pagina 10 en verder is onderbouwd dat het plan past binnen de regionale woonafspraken.

b. Binnen bestaand stedelijk gebied (artikel 3.1.6 lid 2 onder b Bro en artikel 2.1.3 omgevingsverordening)
Trede 2 van de ladder van duurzame verstedelijking, welke zowel grondslag heeft in de omgevingsverordening van de provincie als ook in het Bro, motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied door op lege plekken de ruimte in te vullen, een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. De beoogde ontwikkeling is van belang voor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp. Niet alleen om woonruimte in het eigen dorp te kunnen bieden aan woningzoekenden die er graag willen blijven wonen. Maar ook om het draagvlak voor het verenigingsleven en de aanwezige voorzieningen te behouden, waaronder de basisschool en andere sociaal-maatschappelijke functies. De kern Weerselo is daarom ook aangeduid als verzorgingskern.

Binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar geschikte locaties van voldoende omvang, die braak liggen of door herstructurering of transformatie geschikt zijn om (een deel van) de opgave te realiseren. Hieruit is gebleken dat er nog slechts op een enkele plaats ruimte is of kan vrijkomen voor een enkele woning. Dit betekent dat binnen stedelijk gebied niet de benodigde ruimte beschikbaar is voor de vastgestelde opgave. Daarom is gezocht naar geschikte locaties aan de rand van Weerselo. Reeds in de structuurvisie van Weerselo uit 2008 is ten behoeve van de aanwijzing als verzorgingskern en het daarbij behorende draagvlak de locatie het Spikkert aangewezen als uitbreidingslocatie. In de daarop volgende structuurvisie Dinkelland uit 2013 heeft de gemeente het beleid ten aanzien van het Spikkert uit de structuurvisie Weerselo voortgezet. In het woningbouwprogramma behorende bij de Woonvisie 2011+ is met het plan rekening gehouden. Daarbij is aangegeven dat de voorkeur in eerste instantie uitgaat naar inbreiding en herstructurering voordat er uitbreiding plaats vindt. Dit is deels vastgelegd in het woningbouwprogramma, waarin is opgenomen dat gemeentebreed 40% van het maximaal aantal te bouwen woningen wordt gebouwd op

inbreidingslocaties. Rekening houdend met dit gegeven is de locatie het Spikkert voor de restant woningbehoefte als uitbreidingslocatie opgenomen.

Daarbij wordt opgemerkt dat deze locatie met in acht neming van de voorgenomen aanleg van de rondweg en de ligging van aanpalende woonwijken al in belangrijke mate behoort tot de bebouwde kom.

Een dergelijk plan is middels transformatie of herstructurering niet te realiseren op beschikbare gronden binnen bestaand stedelijk gebied in of rondom Weerselo. Het is ook niet aannemelijk (in economische zin) dat dergelijke gronden ontstaan of verworven kunnen worden binnen afzienbare tijd tegen redelijke kosten.

c. Locatie passend ontsloten, verschillende vervoersmiddelen bereikbaar (artikel 3.1.6 lid 2 onder c Bro)

De locatie 't Spikkert is (op de schaal van Weerselo) goed ontsloten. De hoofdstructuur rond en binnen de kern Weerselo wordt gevormd door gebiedsontsluitingswegen. Deze typen wegen hebben een 50 km/h-regime en zijn voorzien van fietsvoorzieningen. De locatie Het Spikkert is bovendien goed ontsloten en bereikbaar voor openbaar vervoer. Bushaltes liggen binnen een afstand van ca. 600 m. Hiermee is aangetoond dat de locatie bereikbaar is met verschillende middelen van vervoer.

d. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (artikel 2.1.6 Omgevingsverordening Overijssel 2013)

In artikel 2.1.1. van de omgevingsverordening staan de volgende begrippen.

- bestaand bebouwd gebied: de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerpbestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;
- groene omgeving: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied;

Het bestemmingsplan Het Spikkert heeft als voorontwerp ter inzage gelegen. De provincie heeft per brief van 3 november 2010 hierop positief gereageerd. Vervolgens heeft de provincie op het ontwerpbestemmingsplan per mail d.d. 29 november 2013 aangegeven geen zienswijze in te dienen. Gelet op de definitie van bestaand stedelijk gebied als bedoeld in art. 2.1.1. van de Omgevingsverordening behoort het plangebied tot het bestaand bebouwd gebied. Op 19 mei 2016 is het gewijzigde plan opnieuw door de provincie beoordeeld. De provincie heeft aangegeven dat er geen strijd is met het provinciaal belang.

Bovendien is in de toelichting behorende bij de provinciale omgevingsverordening het volgende opgenomen:

“De kwaliteitsimpuls is niet bedoeld voor situaties van stadsuitleg. Daarbij wordt immers niet afgeweken van de SER-ladder, maar leidt het doorlopen van de afwegingspunten tot de conclusie dat een uitbreiding van het bestaand bebouwd gebied noodzakelijk is, omdat niet in de opgave kan worden voorzien binnen het bestaand bebouwd gebied.”

De Kwaliteitsimpuls groene omgeving behoort niet als vereist onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

Appellant geeft voorts aan dat er ten onrechte en zonder motivering wordt geconcludeerd dat het project past binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

De motivering in de toelichting schiet op dit punt te kort en zal op het rijksbeleid worden aangepast in die zin dat hierbij ook de ladder van duurzame verstedelijking wordt toegepast.

Conclusie:

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het in de toelichting van het bestemmingsplan benoemen van rijksbeleid inzake duurzame verstedelijking.

- 3. De gevolgen van het provinciale beleid voor onderhavig plan zijn in de toelichting vermeld op pagina 17. De bestaande woningvoorraad dient allereerst benut te worden. De uitbreidingsmogelijkheden zullen vooral bedoeld moeten zijn voor de specifieke doelgroepen: de starters en ouderen en mensen die door hun werk zijn aangewezen op een woning in de kern. Nagelaten wordt vervolgens om in de toelichting op dit punt aan te geven waarom en waardoor dit plan voldoet aan het provinciale beleid. Nergens uit blijkt dat dit plan met name bedoeld is voor starters en ouderen.**

Gemeentelijke reactie:

In paragraaf 3.5.2 van de toelichting wordt de woningbouwprogrammering afgezet tegen het provinciale en gemeentelijke beleid en de regionale woonafspraken. Het plan het Spikkert, tweede fase, past in de programmering van de lokale woningbehoefte en binnen de actuele regionale behoefte. Het voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

- 4. Appellant meent dat niet is aangetoond dat er sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen zijn voor deze ontwikkelingen, waarbij tevens wordt aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.**

Gemeentelijke reactie:

In de toelichting (pagina 1) wordt onderbouwd wat het sociaaleconomisch en maatschappelijk belang is van de uitbreidingswijk.

“Het gemeentebestuur van Dinkelland heeft de kern Weerselo aangewezen als één van de drie verzorgingskernen van de gemeente. Dit betekent dat in Weerselo extra ingezet wordt op behoud en waar mogelijk uitbreiding van o.a. voorzieningen en detailhandel. Om de functie van verzorgingskern te kunnen verwezenlijken is het noodzakelijk dat er voldoende draagvlak bestaat. Ter vergroting van het huidige draagvlak is het beleid erop gericht extra in te zetten op uitbreiding van de woningbouw en bedrijvigheid. In de structuurvisie Dinkelland zijn deze doelstellingen vastgelegd en locaties voor woningbouw en bedrijvigheid aangewezen.”

Dit sociaaleconomisch en maatschappelijk belang wordt door de provincie erkend, zie hiervoor ook paragraaf 3.4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan:

“Voor Weerselo betekent één en ander concreet dat de provincie de kwaliteiten van de kleine kernen overeind wil houden. De functie van deze kernen voor de leefbaarheid van het platteland is immers van groot belang. De kleine kernen zullen in het algemeen een ontwikkeling kunnen doormaken, die recht doet aan de eigen behoefte.”

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

- 5. In hoofdstuk 3.5 van de toelichting wordt het gemeentelijk beleid besproken. Gesteld wordt dat de Structuurvisie Dinkelland het afwegingskader is geweest voor de ontwikkeling van het plan en tevens dat deze structuurvisie de ruimtelijke uitgangspunten geeft voor het onderhavige bestemmingsplan. Opnieuw wordt nagelaten deze stelling te onderbouwen met verwijzingen naar de structuurvisie.**

Gemeentelijke reactie:

In de structuurvisie Dinkelland wordt in paragraaf 2.2 (pag. 11) de volgende tekst aangehaald.

“Kenmerkend voor Dinkelland is de grote hoeveelheid aan kernen, in totaal negen, enkele buurtschappen en haar omvangrijke buitengebied. Van belang is dat de leefbaarheid en sociale samenhang van deze kernen behouden blijft en versterkt wordt.

De voorzieningen in de kleine kernen staan onder druk. Het is onmogelijk te garanderen dat alle kernen in de toekomst over al deze voorzieningen kunnen (blijven) beschikken. Wij zetten in op vitale woonkernen met een concentratie van de meest kostbare gemeenschapsvoorzieningen in de hoofdkernen. Denekamp, Ootmarsum en Weerselo zijn hiervoor als hoofdkern aangewezen en worden verder ontwikkeld.”

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

- 6. Op pagina 114 van de Structuurvisie Dinkelland (hoofdstuk 3.6 Wonen) staat als hoofdlijn van de visie op wonen dat de kern Weerselo als verzorgingskern is aangewezen en dat aldaar gestreefd wordt naar het concentreren van onder meer de grotere gemeenschapsvoorzieningen en woningen van ouderen. Nergens uit blijkt dat het plan past in deze visie op dit punt.**

Gemeentelijke reactie:

Zoals hiervoor aangegeven vloeit uit het in de structuurvisie neergelegde beleid een opgave voort op o.a. het gebied van wonen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft een duidelijke relatie met de structuurvisie en past waar het gaat om de woningbouwopgave voor de doelgroepen in het gemeentelijk beleid.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

- 7. Verder blijkt uit de visie dat de groeiambitie voor Weerselo fors naar beneden is bijgesteld. De omwonenden vragen zich in goede gemoede af of een nieuwe ontwikkeling van nagenoeg 100 woningen (fase 1 en 2 tezamen zelfs 110 woningen) wel past in dit deel van de visie.**

Gemeentelijke reactie:

Het plan het Spikkert, tweede fase, past in de programmering van de lokale woningbehoefte en binnen de actuele regionale behoefte. Het voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid. Het totaal aantal te realiseren woningen bedraagt ten hoogste 77 woningen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

- 8. Uit bijlage B3 bij de Structuurvisie Dinkelland blijkt dat de gemeenteraad op 29 maart 2011 de beleidsnota Inbreidingslocaties heeft vastgesteld. Op basis van die beleidsnota dient van het maximaal aantal te bouwen woningen 40% binnenstedelijk gerealiseerd te worden. Het ontwerpplan voldoet hier niet aan.**

Gemeentelijke reactie:

De 40%, welke uit de nota Inbreidingslocaties wordt aangehaald, vindt zijn oorsprong in het beleidsdocument “Prestatieafspraken Wonen gemeente Dinkelland 2010 tot 2015”. Deze prestatieafspraken vormde de basis voor het opstellen van de Woonvisie 2011+. De

onderbouwing voor de woningbouwaantallen in het plangebied is gewijzigd, naar aanleiding van de regionale woonafspraken. Zie daarvoor paragraaf 3.3.1. en paragraaf 3.5.2.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

- 9. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt onder 3.5.2 verwezen naar de Structuurvisie Weerselo. Voor zover de omwonenden bekend is de Structuurvisie Weerselo vervangen dan wel opgegaan in de Structuurvisie Dinkelland van 10 september 2013. De toelichting klopt op dit punt niet.**

Gemeentelijke reactie:

De Structuurvisie Weerselo is inderdaad opgegaan in de Structuurvisie Dinkelland, zij het dat belangrijke beleidsdoelstellingen uit de Structuurvisie Weerselo zijn overgenomen in de Structuurvisie Dinkelland. Op dit punt wordt de toelichting aangepast.

Conclusie:

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door in de toelichting het deel dat gaat over de structuurvisie Weerselo te verwijderen.

- 10. Nergens uit blijkt dat wat de prestatieafspraken tot 1 januari 2015 zijn en ook nergens uit blijkt dat er een evaluatiemoment heeft plaatsgevonden in 2012 en wat de uitkomst daarvan was. Gezien de reactie van de provincie op het voorontwerpbestemmingsplan vragen de omwonenden zich af of het ontwerpplan zoals dat nu voorligt wel de goedkeuring heeft gekregen van de provincie.**

Gemeentelijke reactie:

In paragraaf 3.5.2 van de toelichting op pagina 25 en verder wordt verwoord welke afspraken op het gebied van woningbouwaantallen gelden. Het plan het Spikkert, tweede fase, past in de programmering van de lokale woningbehoefte en binnen de actuele regionale behoefte. Het voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid.

De term "goedkeuring" verwijst naar een systematiek zoals deze gold onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening en is hier niet van toepassing. Onder ad 2d is aangegeven dat de provincie geen zienswijze of aanwijzing op het plan gaat indienen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen in die zin dat er regionale woonafspraken zijn gemaakt over de woningbouwaantallen.

- 11. Op pagina 22 wordt ook zonder enige onderbouwing gesteld dat: "de verkaveling van het plangebied biedt nadrukkelijk ruimte voor starters en senioren. Om de bereikbaarheid van een eigen woning voor starters te verbeteren kent de gemeente Dinkelland de starterslening". Uit de Woonvisie blijkt dat de starterslening al met ingang van 1 april 2011 is ingetrokken.**

Gemeentelijke reactie:

De starterslening is in de gemeente Dinkelland weer van kracht per 1 oktober 2013. Het plangebied kent onverkort mogelijkheden voor de bouw van woningen voor starters en ouderen. In de verkaveling wordt nadrukkelijk gestreefd naar het aanbieden van kavels voor die doelgroepen. Dit neemt niet weg dat eenieder die zich laat inschrijven als bouwgrondzoekende de wettelijke mogelijkheden heeft om een kavel te kopen.

In het Grondverkoopbeleid 2012-2013 is de verkoopprocedure voor woningbouwkavels opgenomen. Het college stelt een uitgiftegebied vast en bepaalt voor dat gebied de wijze waarop de bouwkavels worden uitgegeven en kan daarvoor nadere regels vaststellen. Tegelijk beslist het college van burgemeester en wethouders welke hoeveelheid van de uit te geven bouwkavels aan de categorie starters/ouderen en aan de categorie in-/doorstromers wordt aangeboden.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

- 12. Een ander bezwaar dat te scharen is onder dit kopje "behoefte" is het feit dat het ontwerpplan voorziet in de realisatie van een woonbestemming voor een veel groter gebied dan dat nu met woningen is ingevuld. Gesteld wordt dat het gaat om in totaal 110 woningen in fase 1 en fase 2 echter het nu ter inzage liggende ontwerpplan maakt, zo blijkt uit de toelichting op pagina 54, 180 woningen mogelijk. Ook op dit punt past het ontwerpplan niet in het provinciale en gemeentelijk beleid.**

Gemeentelijke reactie:

De betreffende wijzigingsbevoegdheden zijn uit het plan gehaald. Het plangebied biedt ruimte aan ten hoogste 77 woningen. Dit plan voorziet in de concrete behoefte zoals is verwoord in paragraaf 3.3.1 en 3.5.2 van de toelichting.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen in die zin dat de wijzigingsbevoegdheden uit het plan zijn gehaald en het maximale aantal te realiseren woningen 77 bedraagt.

- 13. Een van de eisen die gesteld worden aan een nieuw bestemmingsplan is dat aannemelijk is dat de bestemming(en) gerealiseerd worden binnen de planperiode van 10 jaar. Aan deze eis voldoet het ontwerpplan niet.**

Gemeentelijke reactie:

De regionale woonafspraken zijn op 29 januari 2016 officieel bekrachtigd. Belangrijk onderdeel daarbij is ook het regionale programmeringsdocument, inhoudende de bouwopgave per gemeente in relatie tot de huishoudensontwikkeling. Voor Dinkelland geldt dat de huishoudensontwikkeling volgens zowel de Primosprognose 2013, Primosprognose 2014 als de Primosprognose 2015 een stijgende lijn laten zien. De optelsom van woningen volgens harde en zachte plannen past ruim binnen de huishoudensontwikkeling volgens zowel Primos 2013, Primos 2014 en Primos 2015. Er is zelfs nog een marge voor niet voorziene plannen van ruim 20%. Op basis van het regionaal afgestemde bouwprogramma (gebaseerd op de behoefte) geldt voor de kern Weerselo een opgave van 110 woningen voor de komende 10 jaar.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen. Wel wordt opgemerkt dat het plan in omvang is teruggebracht waardoor de zienswijze van reclamant mogelijk reeds ontkracht is.

- 14. De opzet van de nieuwe woonwijk is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De nieuwe wijk is zeer dicht gesitueerd tegen de woningen van omwonenden. De afstand tussen de nieuwe woningen en de perceelsgrens van de woningen van een groot deel van de omwonenden is slechts 20 meter. Omwonenden menen dat op dit punt een brede groenstrook met een wadi en een speelterrein gesitueerd zou moeten worden tussen hun wijk en de nieuwe wijk. Ook dienen de nieuwe woningen verder van de straat gebouwd te worden**

zodat het motto “Riant wonen in het groen” voor beide wijken gehandhaafd kan worden. Behalve het middenstuk bevindt zich nagenoeg geen groen in de wijk zelf, tussen de woningen niet en ook niet tussen de verschillende deelwijken.

Gemeentelijke reactie:

Met betrekking tot de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plangebied is gebleken dat de afstand van het plangebied tot aan de bestaande bebouwing aan de Eertmansweg voor reclamanten een punt van aandacht is gebleven. Daarom is besloten om dit onderwerp met de reclamanten te bespreken ten einde gezamenlijk een definitieve oplossing te kiezen.

In gezamenlijkheid is er voor gekozen om de eerste rij woningen aan de zijde van de Eertmansweg te laten vervallen. De ruimte die hierdoor ontstaat wordt ingericht als groenstrook. Het gaat om een doelmatige inrichting met voornamelijk gras, wadi's en enkele bomen. Het definitieve plan is vervolgens op de inloopavond van 14 december 2015 gepresenteerd, naar tevredenheid van alle bezoekers.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen.

15. Het ontwerpplan is onder andere gebaseerd op de verwachting dat er een rondweg aangelegd zal worden. Uit de inspraakreactie van de provincie blijkt zeer duidelijk dat op dit punt geen enkele zekerheid bestaat. Uw beleid en besluiten dienen gebaseerd te zijn op feiten en niet op het enkel uitblijven van signalen.

Gemeentelijke reactie:

De ontwikkeling van de planvorming voor de rondweg is opgehouden. In de geactualiseerde verkeersonderzoeken in het kader van voorliggend bestemmingsplan is zowel een situatie met als zonder rondweg beschouwd.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

16. De nieuwe wijk zal leiden tot een forse toename van het verkeer over de Eertmansweg. Bij het ontwerpplan ontbreekt een onderzoek naar deze toename en de gevolgen voor onder andere de wijk van omwonenden.

Gemeentelijke reactie:

In 2014 heeft de gemeente een memo op laten stellen waarin antwoord werd gegeven op de vragen hoeveel verkeer de Eertmansweg en de Legtenbergerstraat in de toekomst te verwerken krijgen als gevolg van de woningbouwlocatie Het Spikkert en of deze wegen daarop wel berekend zijn. Inmiddels is het stedenbouwkundige plan enigszins gewijzigd. Het plan blijft voor wat betreft de structuur in stand, maar de eerder geplande woningen grenzend aan de Eertmansweg zijn komen te vervallen. Daarnaast zijn begin 2015 in Weerselo verkeerstellingen uitgevoerd die een actueel beeld geven van de huidige verkeerssituatie op de Eertmansweg en Legtenbergerstraat. Dit is aanleiding geweest het verkeer op de Legtenbergerstraat en de Eertmansweg nogmaals te beschouwen. In paragraaf 4.11 van de toelichting op pagina 61 en verder is de verkeerssituatie uiteengezet.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de zienswijze van appellant is nader onderzoek gedaan.

17. Het ontwerpplan geeft onvoldoende duidelijk aan dat er voldoende parkeergelegenheid zal zijn in de nieuwe wijk. Vanwege de overlast die parkeren en parkeerders meebrengen voor de directe omgeving, pleiten omwonenden ervoor dat geen parkeermogelijkheden geboden zullen worden langs de Eertmansweg.

Gemeentelijke reactie:

Aan de Eertmansweg zullen geen parkeermogelijkheden worden geboden.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

18. Een eventuele nieuwe wijk dient een 30-kilometerzone te worden. Vanuit oogpunt van veiligheid en overlast, dient landbouwverkeer geweerd te worden van de Eertmansweg.

Gemeentelijke reactie:

Ondanks dat uit onderzoek blijkt dat er sprake is van een acceptabele situatie, zijn wij van mening dat het landbouwverkeer niet past in deze woonomgeving. Met de aanleg van de rondweg zal deze situatie zich ook in die zin wijzigen. In overleg met LTO Noord, afdeling Dinkelland/Oldenzaal, is overeengekomen dat het landbouwverkeer geen gebruik meer maakt van de Eertmansweg. In het buitengebied zijn voldoende alternatieven. Inmiddels is een daartoe strekkend verkeersbesluit genomen en geëffectueerd.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant is voor ons aanleiding een verkeersmaatregel te nemen om het landbouwverkeer van de Eertmansweg te weren.

19. De financiële uitvoerbaarheid van een ontwerpplan dient te blijken uit de toelichting van dat plan. Gesproken wordt, in hoofdstuk 8 van de toelichting, over een exploitatieopzet. Deze ligt echter niet ter inzage zodat daarover geen oordeel geveld kan worden. Dat had wel moeten.

Gemeentelijke reactie:

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan dient tevens de economische haalbaarheid te worden aangetoond. De financieel sluitende grondexploitatie Spikkert is reeds bij raadsbesluit van 16 april 2013 vastgesteld.

Op basis van deze grondexploitatie is er sprake van een financieel haalbaar en daarmee economisch uitvoerbaar woningbouwplan.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

Reclamant 2.

Datum brief: 8 januari 2014

Datum ontvangst: 8 januari 2014

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en wordt meegenomen in de afweging.

De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Appellant heeft een gecombineerde zienswijze ingediend voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Hieronder staan de zienswijzen welke betrekking hebben op het bestemmingsplan.

- 1. De Eertmansweg vormt nu een secundaire invalsweg van Weerselo; dit zal zo blijven na aanleg van de rondweg; er is voorzien in de aanleg van een tunneltje. Daarnaast vormt de Eertmansweg via de aansluiting met de Stadtlohnallee een van de ontsluitende wegen van de wijken De Nijstad en Het Eertman. De huidige maatvoering en profiel van de weg sluiten niet aan bij de huidige functie. De extra aansluiting van Het Spikkert op de Eertmansweg zal deze problemen vergroten; er komt eenvoudigweg meer verkeer op deze weg. Dit resulteert in een veelvuldig gebruik van de bermen, die daardoor vaak kapot worden gereden. Wij pleiten ervoor de beoogde situatie ook juridisch te borgen door in het bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan ook de beoogde maatvoering van de Eertmansweg op te nemen.**

Gemeentelijke reactie:

In 2014 heeft de gemeente een memo op laten stellen waarin antwoord werd gegeven op de vragen hoeveel verkeer de Eertmansweg en de Legtenbergerstraat in de toekomst te verwerken krijgen als gevolg van de woningbouwlocatie Het Spikkert en of deze wegen daarop wel berekend zijn. Uitgangspunt is daarbij geweest dat de Eertmansweg wordt opgewaardeerd naar een weg met een breedte van 5 m met parkeren buiten de rijbaan. Inmiddels is het stedenbouwkundige plan enigszins gewijzigd. Het plan blijft voor wat betreft de structuur in stand, maar de eerder geplande woningen grenzend aan de Eertmansweg zijn komen te vervallen. Daarnaast zijn begin 2015 in Weerselo verkeerstellingen uitgevoerd die een actueel beeld geven van de huidige verkeerssituatie op de Eertmansweg en Legtenbergerstraat. Dit is aanleiding geweest het verkeer op de Legtenbergerstraat en de Eertmansweg nogmaals te beschouwen. In paragraaf 4.11 van de toelichting op pagina 61 en verder is de verkeerssituatie uiteengezet.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

- Paragraaf 7.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast in die zin dat het bestemmingsplan een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt en niet uitsluitend een beheers- en gebruiksfunctie heeft.
- De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast in die zin dat de motivering ten aanzien van het Rijksbeleid, de SVIR en de ladder duurzame verstedelijking wordt aangevuld en nader onderbouwd. Het betreft paragraaf 3.3.1. en 3.5.2.
- De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast in zoverre dat de onderdelen ter onderbouwing van de behoefte aan woningbouw thans gestoeld zijn op de regionale woonafspraken Twente. Het betreft paragraaf 3.5.2.
- Het "Analyserapport woningbouwprogrammering 2014-2024" van mei 2014 is als bijlage opgenomen behorende bij de toelichting;
- In de toelichting is een fasering van de uitgifte opgenomen;
- De passages over de structuurvisie Weerselo zijn komen te vervallen omdat deze is opgegaan in de Structuurvisie Dinkelland.
- De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast op het onderdeel verkeer. Er heeft een actualisatie van de verkeersgegevens plaatsgevonden. Eveneens is een verkeersonderzoek van BonoTraffics BV ongenomen, naar de verkeersintensiteit Eertmansweg;
- Er is een verkeersmaatregel genomen t.b.v. het weren van landbouwverkeer over de Eertmansweg;
- De toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan zijn aangepast in die zin dat parallel aan de Eertmansweg een groenstrook wordt ingericht. In gezamenlijkheid met de buurtbewoners is er voor gekozen om de eerste rij woningen aan de zijde van de Eertmansweg te laten vervallen. De ruimte die hierdoor ontstaat wordt ingericht met voornamelijk gras, wadi's en enkele bomen. Dit conform het "Definitief ontwerp Het Spikkert, Odin, 11 december 2015" (bijlage 16).
- De toelichting, verbeelding en regels van het bestemmingsplan zijn aangepast in zoverre dat de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan zijn gehaald en het maximale aantal woningen 77 bedraagt.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Het bestemmingsplan is gewijzigd doordat het plangebied in omvang is teruggebracht, zoals aangegeven onder 4.1. Het plan is qua aard en omgevingsaspecten niet wezenlijk anders. De hoofdzakelijke stedenbouwkundige opzet, ontsluiting en planvoornemen is ongewijzigd gebleven. De ambtelijke wijzigingen die zijn aangebracht hebben betrekking op de onderbouwing van het gewijzigde plan.

Daarnaast zijn twee wijzigingen aangebracht die op zichzelf staan:

- 1) Ter plaatse van de beoogde rijenwoning in deelgebied A van het plangebied (meest westelijke van de twee) is een maatwerkregeling in de planregels opgenomen. Op betreffende plek kan een rijtje van 4 grondgebonden rijenwoningen worden gerealiseerd. Hier is maatwerk mogelijk in zoverre dat ook een rij van 6 woningen, verdeeld over twee bouwlagen, kan worden gerealiseerd. Dit is opgenomen in artikel 5.2.2. onder d en h van de planregels.
- 2) Aan de oostzijde van het plangebied is een perceel grond meegenomen in de verbeelding van dit bestemmingsplan. Het geheel is bestemd als "groen".

5. Conclusie

De zienswijzen van reclamant 2 wordt ongegrond verklaard. De zienswijzen van reclamant 1 wordt (deels) gegrond verklaard en geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan "Het Spikkert, tweede fase".

6. Vaststelling rapport zienswijzen

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland d.d. 28 juni 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Het Spikkert, tweede fase".

Aldus bekend bij griffier,