

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'Denekamp, Kappelhofsweg'.

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
2.2 Reclamant 2	5
2.3 Reclamant 3	7
3. <u>WIJZIGINGEN</u>	8

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Denekamp, Kappelhofsweg' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 21 april 2022 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 april 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Denekamp, Kappelhofsweg' 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

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het realiseren van 4 levensloopbestendige woningen mogelijk op een plek waar reeds een grote woning gerealiseerd kon worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Op verzoek van initiatiefnemer is het plan gewijzigd naar 6 levensloopbestendige woningen. Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet dan ook in 6 woningen.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 4 reclamanten die gebruik heeft gemaakt/hebben 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. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 31 mei 2022

Datum ontvangst: 1 juni 2022

1 wijziging bestemming perceel wat niet in eigendom is van initiatiefnemer

In het plangebied is een strook opgenomen met een bestemming 'groen'. Deze strook grond is geen eigendom van initiatiefnemer. Op basis van het bestemmingsplan 'Denekamp' heeft de strook de bestemming 'Wonen' en wordt ook als zodanig gebruikt. Een wijziging van de bestemming van deze strook grond is ongewenst.

Gemeentelijk standpunt

De betreffende strook grond heeft in het bestemmingsplan 'Denekamp' de bestemming 'wonen' en wordt ook gebruikt conform deze bestemming. Bij vaststelling wordt deze strook grond buiten het plangebied gehouden, zodat de bestemming 'wonen' behouden blijft.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de strook grond te wijzigen naar de bestemming 'wonen'. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Bouwen op erfgrans en aantasting aangeplante haag

Door de bouw op de erfgrans en de aantasting van de aangeplante haag wordt de privacy ernstig geschaad door inkijk via de zijkant van de te bouwen woningen, in de tuin van reclamant.

Gemeentelijk standpunt

In de regels van de bestemming 'Wonen' is opgenomen dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden en dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen. Het bouwvlak ligt 3 meter van zijdelingse perceelsgrens

Voor bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande hoofdgebouwen geldt dat aan één zijde een afstand van ten minste 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht moet worden genomen. Voor de woningen aan de Kappelhofsweg gelden geen andere regels dan voor de woningen in Denekamp.

De betreffende kavel aan de Kappelhofsweg kende reeds de woonbestemming, er kon een vrijstaande woning worden gebouwd. Het bouwen van woningen op deze plek is passend in een stedelijke omgeving.

Het perceel had reeds een woonbestemming waar een woning gebouwd kon worden. Maatvoering was hierbij een bouwhoogte van maximaal 10 meter en een goothoogte van maximaal 6 meter. In het nieuwe plan zijn deze maximale maten teruggelegd naar respectievelijk 9 meter en 4 meter, inkijk in tuinen van omliggende percelen wordt daarmee verminderd. Daarbij is het niet gebruikelijk dat woonbestemmingen aan elkaar grenzen, zeker in bebouwd gebied.

Voor zover relevant, gelet op het voorgaande bestemmingsplan, bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Het belang van reclamant is gelegen in een goed woon- en leefklimaat. Het belang van de gemeente is gelegen in het realiseren van plannen die voorzien in een woonbehoefte, waarbij het plan o.a. vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar moet worden geacht. Het plan is van planologische oogpunten aanvaardbaar en draagt bij aan de realiseren woonbehoefte.

Gelet hierop en op de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het vast te stellen bestemmingsplan levert het plan geen onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant.

Conclusie

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

3 Fauna in plangebied

Reclamant geeft aan dat het perceel bewoond wordt door een steenmarter. Deze is regelmatig aanwezig. In de overlegde rapporten wordt hierover niet gesproken. Het perceel wordt daarnaast elk voorjaar bewoond door trekvlinders. Ook hierover wordt niets geschreven in de rapporten.

Gemeentelijk standpunt

Door Lycens is een quickscan ecologisch onderzoek uitgevoerd op het perceel. Er is geen vaste rust- en voortplantingsplaats van de steenmarter aangetroffen. Het plangebied vormt geen geschikt habitat voor beschermde ongewervelden. Beschermde libellen en dagvlinders zijn voornamelijk gebonden aan specifieke terreintypen zoals droge- en vochtige heiden, vennen en hoogveen welke voornamelijk in natuurgebieden te vinden zijn. Er zijn eveneens geen verspreidingsgegevens bekend van beschermde ongewervelden in en nabij het plangebied (NDFF, 2022).

Er is geen onderzoek gedaan naar beschermde faunasoorten als dag- en nachtvlinders omdat het onderzoeksgebied geen geschikte habitat vormt voor deze soorten of omdat het plangebied buiten het normale verspreidingsgebied van deze soortgroepen ligt. Het is niet aannemelijk dat soorten, of soortgroepen, die moeilijk nieuwe leefgebieden koloniseren, zich spontaan buiten het normale verspreidingsgebied vestigen.

Conclusie

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

4 Parkeerplaatsen en verkeersveiligheid

Reclamant geeft aan dat de parkeervoorziening gedeeltelijk niet op eigen perceel van initiatiefnemer gelegen zijn. Op trainings- en wedstrijddagen van SDC is de Kappelhofsweg een zeer drukke aan-en afvoerweg voor de voetballers. Door de bouw van vier woningen zal de verkeersdruk op deze dagen verder toenemen waardoor de aansluiting van de nieuwbouw op de Kappelhofsweg gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Gemeentelijk standpunt

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De gemeente Dinkelland hanteert hiervoor de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren'. In deze notitie zijn geen kencijfers opgenomen ten aanzien verkeersgeneratie. Hiertoe wordt in voorliggend geval de publicatie 317 CROW aangehouden. In paragraaf 2.3 van de plantoelichting is hieraan getoetst en is geconcludeerd dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen en dat de toename van verkeer niet leidt tot problemen voor de omliggende wegen.

De aansluiting met de Kappelhofsweg zal als inritconstructie gerealiseerd moeten worden; dat betekent dat het verkeer van en naar de woningen al het verkeer op de Kappelhofsweg voor moet laten gaan, verkeer van en naar het hofje is ondergeschikt. Door de manier van aanleggen kan de rijsnelheid verlaagd worden en ontstaan er geen verkeersonveilige situaties.

Conclusie

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

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 31 mei 2022

Datum ontvangst: 1 juni 2022

1 Parkeervoorziening

De parkeervoorziening zoals afgebeeld op de ingediende situatieschets wordt gedeeltelijk gerealiseerd in de tuin van de aangrenzende woning. Om op dergelijke wijze te voldoen aan de door gemeente Dinkelland opgelegde parkeervoorziening, kan niet de bedoeling zijn. Reclamant wenst geen parkeerplaatsen direct grenzend aan zijn achtertuin. De bouwkavels zijn groot genoeg om parkeerfaciliteiten op eigen grond bij de woningen te creëren.

Gemeentelijk standpunt

Op basis van de beleidsnotitie 'Bouwen en parkeren' geldt voor een rijwoning een parkeerbehoefte van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Er worden 6 woningen geschakeld gerealiseerd zodat er $(6 \times 2) = 12$ parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In deze notitie zijn tevens rekenaantallen opgenomen voor parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor een enkele oprit zonder garage wordt 0,8 parkeerplaats gerekend. Dat betekent dat $12 - 4,8 = 7,2$ parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden buiten de eigen oprit. Er zijn 8 parkeerplaatsen buiten de opritten opgenomen in de inrichtingstekening.

Op de inrichtingstekening wordt aangegeven dat de bestaande tuinafscheiding van nummer 33 de scheiding van de percelen is en dat dit een overeenkomst tussen eigenaren is: *'De bestaande tuinafscheiding van huisnr. 33 is de scheiding v/d percelen. Overeenkomst tussen eigenaren.'*

Conclusie

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

2 Bouwen op erfgrans en aantasting aangeplante haag

Door de bouw en de situering van de woningen wordt de privacy ernstig geschaad door inzicht van de te bouwen woningen, in de tuin en woning van reclamant.

Gemeentelijk standpunt

In de regels van de bestemming 'Wonen' is opgenomen dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden en dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen. Het bouwvlak ligt 3 meter van zijdelingse perceelsgrens

Voor bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande hoofdgebouwen geldt dat aan één zijde een afstand van ten minste 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht moet worden genomen. Voor de woningen aan de Kappelhofsweg gelden geen andere regels dan voor de woningen in Denekamp.

De betreffende kavel aan de Kappelhofsweg kende reeds de woonbestemming, er kon een vrijstaande woning worden gebouwd. Het bouwen van woningen op deze plek is passend in een stedelijke omgeving.

Het perceel had reeds een woonbestemming waar een woning gebouwd kon worden. Maatvoering was hierbij een bouwhoogte van maximaal 10 meter en een goothoogte van maximaal 6 meter. In het nieuwe plan zijn deze maximale maten teruggelegd naar respectievelijk 9 meter en 4 meter, inzicht in tuinen van omliggende percelen wordt daarmee verminderd. Daarbij is het niet gebruikelijk dat woonbestemmingen aan elkaar grenzen, zeker in bebouwd gebied.

Voor zover relevant, gelet op het voorgaande bestemmingsplan, bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Het belang van reclamant is gelegen in een goed woon- en leefklimaat. Het belang van de gemeente is gelegen in het realiseren van plannen die voorzien in een woonbehoefte, waarbij het plan o.a. vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar moet worden geacht. Het plan is van planologische oogpunten aanvaardbaar en draagt bij aan de realiseren woonbehoefte.

Gelet hierop en op de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het vast te stellen bestemmingsplan levert het plan geen onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant.

Conclusie

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

3 Verkeersveiligheid

Op trainings- en wedstrijddagen van SDC is de Kappelhofsweg een zeer drukke aan-en afvoerweg voor de voetballers. Door de bouw van vier woningen zal de verkeersdruk op deze dagen verder toenemen waardoor de aansluiting van de nieuwbouw op de Kappelhofsweg gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

Gemeentelijk standpunt

In het bestemmingsplan in paragraaf 2.3 is ingegaan op de verkeerstoename. De wegen waarover de woningen ontsloten worden, kunnen deze verkeerstoename aan.

De aansluiting met de Kappelhofsweg zal als inritconstructie gerealiseerd moeten worden; dat betekent dat het verkeer van en naar de woningen al het verkeer op de Kappelhofsweg voor moet laten gaan, verkeer van en naar het hofje is ondergeschikt. Door de manier van aanleggen kan de rijsnelheid verlaagd worden en ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

Conclusie

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

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 31 mei 2022

Datum ontvangst: 1 juni 2022

1 wijziging bestemming perceel wat niet in eigendom is van initiatiefnemer

In het plangebied is een strook opgenomen met een bestemming 'groen'. Deze strook grond is geen eigendom van initiatiefnemer. Op basis van het bestemmingsplan 'Denekamp' heeft de strook de bestemming 'Wonen' en wordt ook als zodanig gebruikt. Een wijziging van de bestemming van deze strook grond is ongewenst

Gemeentelijk standpunt

De betreffende strook grond heeft in het bestemmingsplan 'Denekamp' de bestemming 'wonen' en wordt ook gebruikt conform deze bestemming. Bij vaststelling wordt deze strook grond gewijzigd naar de bestemming 'wonen'.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de strook grond buiten het plangebied te houden. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3. WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Regel 5.2.1. onder b: wordt verwijderd
- Regel 5.2.1 onder d: maximaal 6 woningen
- Regel 5.2.2 onder e: wordt verwijderd
- Regel 5.4.2 onder d: wordt verwijderd

Verbeelding

Op de verbeelding is de strook met de bestemming 'groen' gewijzigd naar 'wonen'

De maatvoering voor het maximum aantal wooneenheden wordt gewijzigd van '4' naar '6'