

Rapport Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Het Spikkert, tweede fase

12 mei 2014

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 93 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. De gemeenteraad van Dinkelland heeft op 20 maart 2012 de Woonvisie 2011+ vastgesteld. Binnen de woonvisie is Weerselo nog aangewezen als een van de drie verzorgingskernen van de gemeente Dinkelland en heeft uit dien hoofde een extra taak waar het gaat om het voorzien in de woningbehoefte. De woonvisie is afgestemd met de buurgemeenten en de provincie Overijssel met als doel overeenstemming te bereiken over het te voeren woonbeleid en in het bijzonder het bouwvolume zoals dat in de woonvisie is opgenomen. De buurgemeenten en de provincie Overijssel hebben ingestemd met de woonvisie. Hiermee is voldaan aan het vereiste van afstemming van de behoefte op regionaal niveau en vormt het beleidsstuk uit volkshuisvestelijk oogpunt de basis voor te ontwikkelen ruimtelijke plannen.

Gegeven de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking) hebben wij het belang onderkend om de woningbehoefte voor een gehele planperiode van 10 jaren te onderbouwen. De plancapaciteit in bestemmingsplannen moet voorzien in de woningbehoefte voor de komende tien jaar en dat inzicht biedt de Woonvisie nu nog niet. De Woonvisie 2011+ beperkt zich tot de periode 2010-2014 met een doorkijk naar de periode 2015-2019. Daarom is besloten om een analyserapport op te stellen van het woningbouwprogramma uit de Woonvisie 2011+ voor de periode 2014-2024.. Het "Analyserapport woningbouwprogrammering 2014-2024" (mei 2014) maakt deel uit van de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Voor de kern Weerselo geldt dat de woningbehoefte 165 is voor de periode 2014 tot en met 2024. Het plan Het Spikkert, tweede fase, past met de geplande 93 woningen binnen de geraamde woningbehoefte voor Weerselo.

- 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 toelichting van het bestemmingsplan zegt hierover in paragraaf 3.5.10 het volgende:

“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.”

Niet is gebleken dat de capaciteit van deze wegen ontoereikend is om het verkeersaanbod te verwerken.

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.

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:

Met de provincie zijn in de vorm van de Woonvisie 2011+ afspraken gemaakt over ondermeer de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt. Zoals ook uit deze woonvisie blijkt behoren met name starters en ouderen tot de doelgroep. De gemeente geeft de kavels uitsluitend of in hoofdzaak rechtstreeks uit aan particulieren. Ook in het uitgiftebeleid is er aandacht voor beide doelgroepen. Tot slot wordt erop gewezen dat de regels van het plan zodanig flexibel zijn dat deze ruimte geven voor bebouwing voor deze doelgroepen.

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.”

Uit het aanwijzen van Weerselo als verzorgingskern en de daarbij beoogde groei (draagvlak) van het aantal inwoners vloeit voort dat er bouwgrond beschikbaar moet zijn om die groei te kunnen realiseren. Een groei die verder als bouwopgave wordt geconcretiseerd in de Woonvisie 2011+. Hiermee wordt helder aangegeven dat ontwikkelingen in de hoofdkernen de voorkeur hebben.

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, zoals uitgewerkt in de Woonvisie 2011+. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft een duidelijke relatie met de structuurvisie en woonvisie en past waar het gaat om de woningbouwopgave voor de doelgroepen derhalve in beide beleidsdocumenten.

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:

In de Woonvisie 2009 was nog voorzien in een streefgroei van Weerselo van 470 woningen tot 2020. In de Structuurvisie Dinkelland en de Woonvisie 2011+ is een realistische groei van Weerselo voorzien. Uit de afstemming in regionaal verband kan worden afgeleid dat deze visie wordt gedeeld. De in de prestatieafspraken opgenomen maximale plancapaciteit van 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad wordt door het voorliggende plan niet overschreden.

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 afspraak is in het bewuste beleidsstuk als volgt geformuleerd:

"De gemeente Dinkelland realiseert 40% van het toe te voegen nieuwbouwprogramma op locaties binnen het stedelijk gebied".

Zoals hierboven staat, geldt de afspraak gemeentebreed en niet per kern.

Overigens blijkt uit de evaluatie van de prestatieafspraken (midtermreview 31 mei 2012) dat de gemeente voldoet aan de procentuele verdeling 40% inbreiding en 60 % uitbreiding.

Volgens de prestatieafspraken Wonen 2010-2015 moet de gemeente in die periode 112 woningen binnenstedelijk realiseren. In 2012 zijn er 59 binnenstedelijk gerealiseerd, oftewel 47%.

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:

De prestatieafspraken tot 1 januari 2015 en de evaluatie uit 2012 maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Het Spikkert, tweede fase. Het zijn openbare stukken en deze kunnen op verzoek aan u toegestuurd worden. Dit neemt niet weg dat de plancapaciteit van dit bestemmingsplan overeen komt met de prestatieafspraken en de genoemde evaluatie.

De prestatieafspraken Wonen tussen gemeente en provincie Overijssel voor de periode 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 zijn op 28 januari 2010 ondertekend. De provincie gaat jaarlijks na of de nieuwbouw daadwerkelijk met de lokale woningbehoefte wordt ingevuld. Op 31 mei 2012 is op basis van evaluatie door provincie en gemeente een zogeheten midtermreview ondertekend van de prestatieafspraken Wonen 2010-2015. Vastgesteld is dat aan de voorwaarden is voldaan en dat de bestemmingsplancapaciteit voor Dinkelland aansluit bij de verwachte groei van de woningvoorraad. Dit is andermaal bevestigd in het rapport "Analyserapport woningbouwprogrammering 2014-2024" mei 2014. Het rapport wordt in de bijlage behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. De reactie van de provincie op het voorontwerpbestemmingsplan neemt niet weg dat dit bestemmingsplan overeenkomt met de prestatieafspraken en de genoemde evaluatie.

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 niet overgenomen.

- 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:

Zoals uit het plan blijkt is de wijzigingsbevoegdheid voor deze delen van het plangebied gekoppeld aan de woningbehoefte, die gebaseerd is op de dan geldende woonvisie. Middels deze koppeling is het ontwerpplan in overeenstemming met het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Uit het kopje als ook de verwijzing van de tekst kan duidelijk worden opgemaakt dat de tekst een indicatief stedenbouwkundig plan betreft. Op pagina 53 staat beschreven dat de paragraaf een doorkijk geeft na de invulling van "Het Spikkert, tweede fase". Daarnaast is in de planregels en bijbehorende verbeelding ondubbelzinnig het maximaal aantal toegestane woningen bepaald.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

- 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 woningbouwopgave in Weerselo vloeit voort uit de Woonvisie 2011+. Dat er in een vorig uitbreidingsplan nog enkele kavels beschikbaar zijn doet daaraan niet af. De mening dat de markt voor bouwgrond geheel stil ligt delen wij niet, afgaande op de recent getoonde belangstelling bij de gemeente betreffende grondverkoop.

De vrees van omwonenden voor langdurige overlast van bouwwerkzaamheden delen wij niet, omdat de bouwactiviteiten niet binnen het eigen woongebied plaatsvinden. Dit neemt niet weg dat wij de ontwikkeling van het plangebied willen stroomlijnen door het plangebied te ontwikkelen per woonlob, te beginnen met de lob op de hoek van de Legtenbergerstraat en de Eertmansweg en achtereenvolgend de aansluitende lobben. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

Het aantal ingeschreven bouwgrondzoekenden bedraagt momenteel 93, waarvan de helft doorstromers. Dit geeft ons de overtuiging dat er in principe voldoende vraag is naar bouwgrond in dit plangebied. Het Spikkert wordt daarbij in principe van west naar oost gefaseerd ontwikkeld, waarbij het realisatietempo is afgestemd op de uitgifte van terreinen. In de toelichting wordt nader aandacht geschonken aan de fasering.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt in zoverre overgenomen dat in de toelichting ingegaan wordt op de gefaseerde ontwikkeling van het plangebied.

- 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:

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan het verzoek tot een herziening van het bestemmingsplan heeft de raad een ruime mate van beleidsvrijheid 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.

Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het realiseren van het bestemmingsplan Het Spikkert levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op. Er is ruim aandacht geschonken aan de stedenbouwkundige visie voor het gebied, de invulling hiervan is verwerkt in het beeldkwaliteitsplan en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Wij zien daarom niet in dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bewoners stellen dat zij met veel plezier in Weerselo wonen en de eigen woonomgeving herkennen als riant wonen in het groen. Feitelijk moet worden vastgesteld dat de afstand van gevels van woningen aan weerszijden van de straten in hun eigen woongebied in elk geval niet groter is dan die tussen gevels zoals geprojecteerd tussen de bestaande bebouwing aan de Eertmansweg en de geprojecteerde bebouwing van de uitbreidingslocatie. Desondanks willen wij de bewoners van de Eertmansweg tegemoetkomen door de nieuw te realiseren woningen aan de Eertmansweg zodanig te situeren dat de afstand tot de genoemde weg met circa 5 meter wordt vergroot.

Voor zover hier van belang wordt omtrent de groenvoorziening in het nieuwe plangebied het volgende opgemerkt.

Het streven is erop gericht een wijk te ontwikkelen met een robuuste duurzame groenstructuur. Dit betekent dat snippergroen zoveel mogelijk is vermeden. Een belangrijk deel van de woningen is gesitueerd aan de centraal gelegen groene ruimte. De afscheiding tussen openbaar gebied en privétuinen wordt gevormd door hagen met als doel het groene karakter te versterken. Ook het wegprofiel van de ontsluitingsweg met groen en bomen draagt bij aan het groene karakter. Voor de stelling dat er nagenoeg geen groen in de wijk zelf is, zien wij geen grond. Temeer nu de geplande woningen aan de Eertmansweg circa 5 meter naar het noorden verschuiven. Wat tot gevolg heeft dat de groenzone aan de Eertmansweg wordt vergroot, waarmee het groene karakter tussen de bestaande wijk en de geplande wijk vergroot wordt.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen, zodat de afstand van de bestaande woningen tot de nieuw te realiseren woningen aan de Eertmansweg met circa 5 meter wordt vergroot.

- 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 als gevolg van de stikstofproblematiek en in afwachting van de inwerkingtreding van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)-wetgeving. Zowel in de provinciale als in de gemeentelijke beleidsdoelstelling heeft de aanleg van de rondweg onverkort prioriteit. Wij zien daarom geen grond voor de stelling dat het zeer aannemelijk is dat de rondweg niet aangelegd wordt.

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:

Wij verwachten dat het verkeer uit de wijk hoofdzakelijk gebruik zal maken van de binnen het plangebied geprojecteerde hoofdonthutingsroute. Het adviesbureau BonoTraffics bv heeft als gevolg van de zienswijze in opdracht van de gemeente onderzoek (zie bijlage behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) gedaan naar de verkeersintensiteit van de Eertmansweg. Het adviesbureau rapporteert dat het merendeel van de motorvoertuigbewegingen per werkdag zullen plaatsvinden over de nieuw aan te leggen erftoegangsweg.

Ten aanzien van de verkeerstoename op de Eertmansweg leidt het onderzoek tot de volgende conclusie:

“De totale verkeersintensiteit op de Eertmansweg betreft een optelling van de huidige verkeersintensiteit, ongeveer 850 motorvoertuigen per etmaal en de toename door de woningbouwlocatie Het Spikkert van ongeveer 350 motorvoertuigen per etmaal. Naar verwachting zal de toekomstige verkeersintensiteit op de Eertmansweg na realisatie van de woningbouwlocatie Het Spikkert, iets meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal bedragen.”

...

“De acceptabele verkeersdruk voor een erftoegangsweg is op basis van het GVVP 3.000 tot 4.000 motorvoertuigen per etmaal. De toekomstige verkeersdruk blijft, ook met het worst case scenario van 1.200 motorvoertuigen per etmaal, ruimschoots binnen de algemeen geaccepteerde grenzen.”

De Eertmansweg krijgt een beperkte breedte van 5 m, gericht op de functie van erftoegangsweg met een toegestane maximum snelheid van 30 km/uur. Fietsers kunnen bij een wegprofiel van 5,00 meter niet worden ingehaald bij tegemoetkomend verkeer, hetgeen een verkeersremmende werking heeft en de veiligheid bevordert.

De goede aansluiting van de Eertmansweg op de Legtenbergerstraat zal naar verwachting niet gaan leiden tot sluipverkeer in de wijk van omwonenden.

Het verkeersonderzoek wordt in de bijlage behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

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:

Voor reactie op deze zienswijze wordt ook verwezen naar de toelichting (pag. 54) van het ontwerpbestemmingsplan.

"De realisatie van woningen brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het woongebied is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

(...)

Volgens CROW publicatie 182 (Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering; uitgave 2008) kan voor woningen worden gerekend met 1,4 tot 2,2 parkeerplaatsen per woning. Hierin is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. De norm is afhankelijk van de categorie "goedkoop", "midden" of "duur". Voor de toepassing van deze normen in Het Spikkert is dit vertaald als naar (tabel, pag. 54) 1,4 tot 2,2 parkeerplaatsen per woning."

Uitgangspunt in het bestemmingsplan is dat op eigen perceel twee parkeerplaatsen per woning worden aangelegd. Daarmee wordt de vereiste parkeernorm ruimschoots gerealiseerd. Aanvullend zullen wij langs de ontsluitingswegen, buiten de rijbaan parkeerplaatsen realiseren. Een dwarsprofiel hiervan is te vinden in het beeldkwaliteitsplan.

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:

Het adviesbureau BonoTraffics bv heeft in opdracht van de gemeente gekeken naar het landbouwverkeer over de Eertmansweg. Zij concluderen als volgt:

"De nieuwe inrichting met een beoogde wegbreedte van 5,00 meter voor het gemengd verkeer voldoet aan de kencijfers van CROW. Onder gemengd verkeer valt ook het gebruik door middel van vracht- en landbouwverkeer. Het past bij de functie van de weg dat grotere voertuigen mogelijk op elkaar moeten wachten of uitwijken wanneer deze elkaar willen passeren. De toekomstige wegbreedte van de Eertmansweg past bij de toekomstige verkeersintensiteit van de Eertmansweg en daarom is sprake van een acceptabele situatie."

Ondanks dat uit onderzoek blijkt dat er sprake is van een acceptabele situaties, 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. Dit wordt geëffectueerd middels een verkeersbesluit, welke om moment van schrijven in voorbereiding is.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant is voor ons aanleiding om vooruitlopend op de aanleg van de rondweg nu reeds 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 berm, 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:

Het adviesbureau BonoTraffics bv heeft als gevolg van de zienswijze in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar de verkeersintensiteit van de Eertmansweg.

“De acceptabele verkeersdruk voor een erftoegangsweg is op basis van het GVVP 3.000 tot 4.000 motorvoertuigen per etmaal. De toekomstige verkeersdruk blijft, ook met het worst case scenario van 1.200 motorvoertuigen per etmaal, ruimschoots binnen de algemeen geaccepteerde grenzen.”

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

- pagina 59 hst 7.1 van de toelichting t.b.v. omschrijving "beperkte" ontwikkeling;
- toelichting op het rijksbeleid worden aangepast in die zin dat hierbij ook de ladder van duurzame verstedelijking wordt toegepast;
- opnemen van het "Analyserapport woningbouwprogrammering 2014-2024" van mei 2014 als bijlage behorende bij de toelichting;
- opnemen van een fasering in de toelichting;
- opnemen verkeersonderzoek van BonoTraffic BV, naar verkeersintensiteit Eertmansweg;
- nemen van een verkeersmaatregel t.b.v. het weren van landbouwverkeer over de Eertmansweg;
- de verbeelding aanpassen t.b.v. verruiming van de afstand van de nieuwbouw tot de Eertmansweg met circa 5 meter;
- structuurvisie Weerselo verwijderen uit de toelichting omdat deze achterhaald is door het op 3 september 2013 vastgestelde Structuurvisie Dinkelland.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

- minimale tekstuele aanpassingen;
- minimale afstemming verkaveling en verbeelding;
- fasering in de toelichting nader aandacht aan schenken;
- provinciaal beleid nader onderbouwd t.a.v. SER-ladder.

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. 1 juli 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Het Spikkert, tweede fase".

Aldus bekend bij griffier,