

Rapport Zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Brookhuis West

9 september 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 Brookhuis West. Het bestemmingsplan voorziet door enkel een aanpassing van het bouwvlak in het mogelijk maken van 38 woningen in het westen van de uitbreidingswijk Brookhuis.

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 "Brookhuis West" was digitaal raadpleegbaar via de websites www.dinkelland.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Brookhuis West" is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in de Staatscourant en de lokale krant "Dinkelland Visie" op 29 mei 2014. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf vrijdag 30 mei 2014 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

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: 5 juni 2014

Datum ontvangst: 10 juni 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. Het doel de bouw van woningen mogelijk te maken kan het doel niet zijn. Het huidige bestemmingsplan staat deze bouw al toe. Het doel kan dus niet anders zijn dan het doel welke de wethouder heeft verwoord: erkers. Dit past niet helemaal binnen het bouwvlak zodat is opgenomen in het huidige bestemmingsplan.**

Gemeentelijke reactie:

De tekst waar naar verwezen wordt betreft een krantenartikel. Een krantenartikel is hiervoor niet het geëigende middel. Het juridisch-planologisch kader wordt vormgegeven door de regels in combinatie met de verbeelding van het bestemmingsplan. In de regels is opgenomen dat een erker ook buiten het bouwvlak gerealiseerd kan worden. In artikel 5.2.3. onder h staan de voorwaarden vermeld waar bij de bouw van een erker aan moet worden voldaan.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

- 2. Hetgeen de gemeente voornemens is, is in strijd met het Besluit omgevingsrecht, welke het uitbouwen van de naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel verbiedt voor zover de uitbouw de breedte/diepte van meer dan 1 meter overschrijdt. Hierover heeft de Raad van State recentelijk een uitspraak gedaan (201307499/1/A1).**

Gemeentelijke reactie:

In het vast te stellen bestemmingsplan zijn regels over o.a. erkers opgenomen. Met deze planregel ontstaat geen strijdigheid met het Besluit omgevingsrecht. De uitspraak waar reclamant naar verwijst heeft betrekking op de vraag welke gevel als voorgevel moet worden aangemerkt, zodat de vraag kan worden beantwoord of er sprake is van vergunningvrij bouwen of niet.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

- 3. De gemeente wil het voorgenomen bouwplan in het onderhavig bestemmingsplan legaliseren, welk recht zij andere burgers van haar gemeente onthoudt. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel, waardoor wordt gehandeld in strijd met de wet en om welke reden de zienswijze van reclamant ontvankelijk dient te worden verklaard.**

Gemeentelijke reactie:

De zienswijze van reclamant is tijdig ingediend, zodat deze mee wordt gewogen in de besluitvorming om het bestemmingsplan wel of niet vast te stellen. Voor de volledigheid merken wij op dat het begrip ontvankelijk van toepassing is de bezwaarschriftprocedure en een eventuele beroepsprocedure.

Reclamant beroept zich op het gelijkheidsbeginsel.

Appellant haalt geen situatie aan waarmee vergeleken wordt. Wij zien daarom ook niet in waarom onderhavig bestemmingsplan niet voldoet aan het gelijkheidsbeginsel.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

- 4. Uw voornemen het bouwplan in het onderhavig bestemmingsplan te legaliseren gaat niet onderbouwd met goede argumenten van ruimtelijke ordening. Het voornemen wordt gemotiveerd om onverkoopbare bouw kavels, welke hoge rentelasten met zich meebrengen en dus zwaar drukken op de begroting van het bouwbedrijf van de gemeente en daarmee op de gemeentelijke begroting toch te kunnen slijten. En dan niet rechtstreeks aan uw burgers, maar aan een projectontwikkelaar welke ook zijn winst moet maken en dus kostenverhogend werkt voor de uiteindelijk startende kopers. Vreemd!**

Daarmee handelt u niet als publieke rechtspersoon (overheidsorgaan) maar als private rechtspersoon (een belegger die zijn verlies niet wil nemen en als een kat in het nauw rare sprongen maakt).

Noot: Rechtsmiddelen welke u als publieke rechtspersoon (gemeenteraad) bij wet zijn toegekend mag u niet privaatrechtelijk aanwenden.

Gemeentelijke reactie:

Het is van belang dat met het vast te stellen bestemmingsplan slechts een wijziging wordt beoogd door een minimale aanpassing van het bouwplan opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De aanvaardbaarheid van woningen is reeds afgewogen in het vigerende plan. Vanuit ruimtelijk oogpunt is de verplaatsing van het bouwplan aanvaardbaar.

Het lijkt alsof reclamant de suggestie wil wekken dat de gemeente de belangen als planwetgever en de gemeente als grondbedrijf door elkaar laat lopen. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is het van belang dat wordt afgewogen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zoals wij hiervoor hebben aangegeven is de verplaatsing van het bouwblok ruimtelijk gezien aanvaardbaar. Dat de gemeente een grondpositie heeft bij nieuwbouwplannen maakt dit niet anders. De Het standpunt van reclamant over de financiële aspecten onderschrijven wij niet.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

- 5. Als er geen vraag blijkt naar de grond als bouwkaavel dan moet de grond maar weer (zo nodig tijdelijk) de bestemming krijgen welke het had, namelijk "Agrarisch", tot uit bevolkingsonderzoek blijkt dat de jeugd niet meer wegloopt uit Twente en er weer een bevolkingsgroei is te verwachten.**

Gemeentelijke reactie:

De gemeenteraad van Dinkelland heeft op 20 maart 2012 de Woonvisie 2011+ vastgesteld. Binnen de woonvisie is Ootmarsum 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.

De prestatieafspraken Wonen tussen de gemeente en de 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.

Het voorgaande in combinatie met een initiatiefnemer welke met een concreet plan invulling wil geven aan het bestemmingsplan Brookhuis, geeft voldoende motivering om het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

- 6. Met uw voornemen privaatrechtelijk te handelen verstoort u de woningmarkt in Ootmarsum. Bestaande huizen zullen niet zonder restschuld te verkopen zijn omdat ze in prijs voor gegadigden goedkoper moeten zijn dan wat nieuwbouw kost. Een aantal zal helemaal niet meer te verkopen zijn omdat er blijkens bevolkingsmigratiecijfers meer huizen te koop zullen staan dan dat er kopers zijn.**

Gemeentelijke reactie:

Wij kunnen deze zienswijze van reclamant niet volgen. De besluitvorming over het wel of niet vaststellen van een bestemmingsplan is een publiekrechtelijke bevoegdheid. Zoals wij onder onze reactie onder punt 5 hebben aangegeven, wordt de woningmarkt door dit bestemmingsplan niet verstoort. Wij onderschrijven het standpunt over de onvekoopbaarheid van huizen dan ook niet.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

-

4.2 Ambtelijke aanpassingen

- kleine aanpassing ten aanzien van het bouwvlak ten zuidwesten van het plan, zodat de vrijstaande woning ook binnen het bouwvlak past.

5. Conclusie

De zienswijzen van reclamant 1 worden ongegrond verklaard en geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan "Brookhuis West".

6. Vaststelling rapport zienswijzen

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland d.d. XX 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Brookhuis West".

Aldus bekend bij griffier,