

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPAN**  
**Father Raatgerstraat 1 te Rossum**

Behorende bij raadsbesluit dd. 24 september 2019

Inhoudsopgave	pagina
1. <b><u>Inleiding</u></b>	<b>2</b>
2. <b><u>Behandeling zienswijzen</u></b>	<b>3</b>
2.1 Reclamant 1	3
3. <b><u>wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u></b>	<b>5</b>

## 1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Father Raatgerstraat 1 Rossum' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 22 mei 2019 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 mei 2019 het ontwerpbestemmingsplan 'Father Raatgerstraat 1 Rossum' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een actuele regeling voor het perceel Father Raatgerstraat 1 en maakt het mogelijk op de voormalige locatie van het warenhuis 'Vos' negen woningen en vijf appartementen te realiseren.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is een reclamant heeft gemaakt van het recht om een zienswijze/zienswijzen in te dienen. In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

In hoofdstuk drie worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen, op een rij gezet.

## **2. Behandeling zienswijzen**

### **2.1 Reclamant 1**

Datum brief: 20 juni 2019

Datum ontvangst: 24 juni 2019

**De zienswijze van reclamant richt zich tegen het ontwerp-bestemmingsplan.**

#### **1 Situering bebouwing**

Reclamant geeft aan dat het appartementencomplex en de woningen zeer dicht op de Father Raatgerstraat komen te staan. Andere woningen aan deze straat staan op grotere afstand. Daarnaast geeft de reclamant aan dat de bebouwing vlak op de kruising Thijstraat/ Father Raatgerstraat is gepland. Dit zorgt voor gevaarlijke en onoverzichtelijke situaties volgens de reclamant.

*Gemeentelijk standpunt*

#### **Afweging belangen**

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 ook de belangen van de omwonenden 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.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van voorliggend bestemmingsplan te zien met daaronder een luchtfoto. Met de rode pijl is de afstand van het bouwblok voor het appartement aangegeven, waarbinnen de bebouwing opgericht moet worden, tot aan de rand van de weg/kruising. Deze bedraagt minimaal 4 meter. De afstand van het bouwblok van de rijtjeswoningen tot aan de rand van de weg bedraagt ongeveer 6 meter. Stedenbouwkundig wordt de situatie vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar geacht. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op. Voorts worden voornoemde afstanden ten aanzien van de verkeerssituatie veilig geacht.



### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **2 Er wordt een groot aantal woningen op een zeer klein oppervlak gesitueerd**

Reclamant vraagt zich af waarom het college meewerkt aan een plan waar een groot aantal woningen op een klein oppervlak gebouwd worden. Volgens de reclamant is een dergelijk project meer op zijn plaats in een grote stad.

### *Gemeentelijk standpunt*

In de gemeentelijke Woonvisie en de Uitvoeringsnota woningbouw 2018 worden starters en senioren als belangrijkste doelgroepen voor de komende jaren geoormerkt. Het te realiseren type woningen beoogt rekening te houden met deze doelgroepen.

Opgemerkt wordt nog dat volgens het geldende bestemmingsplan op deze locatie zelfs 16 appartementen kunnen worden gerealiseerd en 200 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte.

Daarnaast is het plan voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Noaberkracht Dinkelland Tubbergen (Q team). De taak van het Q-team is het bewaken van de samenhang in de bouwplannen binnen de gestelde kaders om in gezamenlijkheid met belanghebbenden tot aanvaardbare en kwalitatieve plannen te komen. Het Q-team heeft daarin een adviserende rol ten behoeve van de indiener van het plan.

Het Q-team heeft in dit geval ingestemd met de stedenbouwkundige opzet en de volumes. Hierbij is aangegeven dat er sprake is van een prominente hoeklocatie, die beeldbepalend ligt gezien vanuit het dorpshart. De situering is gebaseerd op de oorspronkelijke bebouwing en is daarmee vergelijkbaar. De rooilijn van de Father Ratgerstraat is vanuit ruimtelijk oogpunt niet bepalend, maar wel de stedenbouwkundige positie in relatie tot het centrum. De plek leent zich voor een bijzondere functie. Aan de achterzijde wordt aangehaakt op de sfeer van het nieuwbouwplan Rossum Noord. Vanwege de aanwezige waterberging was het niet mogelijk om beide plannen te inte-

greren. Desalniettemin is aan die zijde al sprake van een nieuwbouwwijk, waar de dubbele woningen goed op aansluiten. Door de hoekverdraaiing, en de verkaveling die daardoor ontstaat is er naar mening van het Q-team sprake van een situering aansluitend op het dorpse karakter.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**3 Er zijn geen gedetailleerde tekeningen met maten beschikbaar**

Het bestemmingplan geeft slechts een impressie van de te realiseren woningen en appartementen, zonder dat er gedetailleerde tekeningen met maten e.d. zijn.

*Gemeentelijk standpunt*

In een bestemmingsplan worden de kaders weergegeven waarbinnen een ontwikkeling zoals deze plaats kan vinden. Hierbij wordt beoordeeld of de nieuwe ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de omgevingsaspecten en wordt in de planregels en verbeelding kaders gesteld aan de functie, de situering, de maximale hoogte en grootte van de te realiseren bebouwing. Gedetailleerde tekeningen met maten e.d. hoeven in het bestemmingsplan nog niet overlegd te worden en worden pas beoordeeld en inzichtelijk gemaakt bij de aanvraag omgevingsvergunning. Op het moment van ter inzagelegging van voorliggend bestemmingsplan was er nog geen aanvraag omgevingsvergunning ingediend en waren gedetailleerde tekeningen daarom nog niet aanwezig.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN**

Ambtshalve worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

**Regels**

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Artikel 5.2.3, bijbehorende bouwwerken

**Verbeelding**

Op de verbeelding is een voorgevelrooilijn toegevoegd

-----  
***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland  
dd. 24 september 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan  
'Father Raatgerstraat 1 te Rossum'***