

REACTIENOTA ZIENWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN **'DENEKAMP, HOPMANSTRAAT 12'**

Behorende bij raadsbesluit d.d. 26 november 2019

<u>Inhoudsopgave</u>	<u>pagina</u>
1. Inleiding	2
2. Behandeling zienswijzen	3
2.1 Reclamant 1	3
2.2 Reclamant 2	4
3. Wijzigen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan	6

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Denekamp, Hopmanstraat 12' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 18 oktober 2018 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 oktober 2018 het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan 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.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van 5 grondgebonden woningen mogelijk op de locatie van de voormalige bibliotheek aan de Hopmanstraat 12 te Denekamp.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn twee reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze 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.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 16 november 2018

Datum ontvangst: 22 november 2018

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van zienswijze ingegaan. Elk onderdeel is voorzien van een gemeentelijk standpunt.

- 1) Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat door het plan het vrije zicht naar buiten op de St. Nicolaasmolen wordt ontnomen. Dit wenst reclamant niet te verliezen omdat dit vermoedelijk nadelige gevolgen zal hebben voor de waardevermindering en de vrijheid.

Gemeentelijk standpunt

Ten aanzien van het uitzicht op de St. Nicolaasmolen merken wij op dat er geen recht staat op het vrij uitzicht. Daarbij worden de woningen uitgevoerd in een maximale hoogte van 4 meter waardoor er vanuit de woning van reclamant altijd zicht blijft op een deel van de molen. De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vigerende bestemmingsplan, maar ook de bestaande situatie en de belangen van de omwonenden zijn in de afweging betrokken. Het bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten.

Ten aanzien van de door reclamant veronderstelde waardedaling van de woning merken wij dat de planschade voor rekening komt van initiatiefnemer. Het staat reclamant vrij om binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in de planschade in te dienen.

- 2) Het plan gaat er vanuit dat elk huis aan de kant van de Nassaustraat 2 eigen parkeerplaatsen krijgt. De oude parkeerplaats bij de voormalige bibliotheek komt te vervallen. Hierdoor is er in de straat nagenoeg geen parkeergelegenheid meer over.

Gemeentelijk standpunt

Conform de gemeentelijke beleidsnotitie "Bouwen & Parkeren 2018" geldt bij dit type woning een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat het plan voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Zo wordt bij elke woning een oprit gerealiseerd waar ruimte is voor één parkeerplaats. Aan de achterzijde van de percelen worden daarnaast nog vier parkeerplaatsen aangelegd. De huidige drie langsparkeerplaatsen langs de Nassaustraat worden verwijderd met de planontwikkeling, hiervoor in de plaats worden vier haakse parkeerplaatsen aangelegd aan de Nassaustraat. De extra parkeerplaats die ten opzichte van de huidige situatie wordt aangelegd, wordt gerealiseerd ten dienste van de planontwikkeling. Gelet op het vorenstaande voldoet het plan aan de parkeernormen zoals deze gelden op basis van de beleidsnotitie "Bouwen & Parkeren 2018".

Wat betreft de oude parkeerplaats bij de voormalige bibliotheek wordt opgemerkt dat het hier geen openbare parkeerplaats betreft. Deze parkeerplaats behoorde bij en stond ten dienste van de bibliotheek.

3) Reclamant vindt 5 woningen op deze plek teveel van het goede.

Gemeentelijk standpunt

De locatie leent zich naar onze mening vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt uitstekend voor de realisatie van in totaal 5 grondgebonden woningen. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, die wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. 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.

Daarbij sluit het type woning, de woningen zijn met name geschikt voor senioren, in kwalitatieve zin goed aan bij de behoefte. Dit blijkt onder meer uit de op 2 oktober 2018 vastgestelde "Uitvoeringsnota woningbouw 2018" en de op 10 april j.l. door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde "Programmeringsnotitie Kwalitatieve woningbouw Dinkelland 2019-2028".

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 18 november 2018

Datum ontvangst: 20 november 2018

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van zienswijze ingegaan. Elk onderdeel is voorzien van een gemeentelijk standpunt.

1) Reclamant geeft aan dat in paragraaf 3.1 van de toelichting wordt aangegeven dat de woningen in dezelfde rooilijn gebouwd worden als de naastgelegen woningen. Uit de tekening blijkt echter dat de woningen voor de rooilijn van de naastgelegen woning aan de Hopmanstraat 10 worden gebouwd. Reclamant verzoekt om de rooilijn van de nieuwe woningen gelijk te trekken met de rooilijn van de woning Hopmanstraat 10.

Gemeentelijk standpunt

Aanvrager is naar aanleiding van de ingekomen zienswijze in overleg gegaan met reclamant. Naar aanleiding hiervan is het planontwerp aangepast in die zin dat aan de wens van reclamant tegemoet is gekomen. De rooilijn van de naastgelegen nieuwe woning wordt gelijk getrokken met de bestaande woning aan de Hopmanstraat 10. De gewijzigde rooilijn heeft tevens tot gevolg dat de verbeelding wordt aangepast zodat ook juridisch-planologisch verzekerd is dat niet voor de rooilijn van de woning Hopmanstraat 10 gebouwd kan worden.

2) Reclamant is van mening dat slaapkamers niet behoren tot een bijbehorend bouwwerk maar tot het hoofdgebouw gerekend moeten worden. Bovendien is de oppervlakte van het door reclamant bedoelde bouwdeel groter dan 20 m², de grens voor een bijbehorend bouwwerk conform artikel 4.2.2 onder c.

Gemeentelijk standpunt

In het bestemmingsplan is een ruimtelijk onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Van een functioneel onderscheid is geen sprake in die zin dat een slaapkamer, maar bijvoorbeeld ook een keuken, niet in een aangebouwd bijbehorend bouwwerk gerealiseerd mogen worden. Wij zien niet in waarom slaapkamers enkel en alleen in hoofdgebouwen gerealiseerd zouden mogen worden. Gelet op het type woning is het ook niet gewenst dit functionele onderscheid te maken.

Ten aanzien van de door reclamant bedoelde 20 m² merken wij op dat artikel 4.2.2 onder c een afwijking betreft van het bepaalde onder b. In artikel 4.2.2 onder b is bepaald dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bij recht, mits het bebouwingspercentage maximaal 50% bedraagt, ten hoogste 85 m² mag bedragen. Van dit bebouwingspercentage kan op basis van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder c. worden afgeweken onder de voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 20 m². Het betreft hier een afwijking die van toepassing is op kleine woonpercelen waar niet voldaan kan worden aan het bebouwingspercentage van 50%, om op deze percelen toch mogelijkheden te kunnen bieden voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk is deze afwijking opgenomen. Gelet op de woonpercelen waarin het plan voorziet, is deze afwijking voor dit plan niet relevant.

- 3) Indien er een bijbehorend bouwwerk of carport op de erfgrans met de woning Hopmanstraat 10 wordt gebouwd, dan vindt reclamant dat deze niet voor de contour van de huidige bibliotheek moet worden gebouwd.

Gemeentelijk standpunt

Wij delen dit standpunt van reclamant niet. Er is sprake van een zorgvuldig tot stand gekomen ontwerp dat vertaald is in een bestemmingsplan. De contour van bestaande bebouwing is niet leidend bij een nieuwe planontwikkeling, uiteraard zal wel beoordeeld moeten worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, die wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. 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.

- 4) Het bestemmingsplan spreekt niet over kelders onder carports en bijbehorende bouwwerken. Reclamant neemt aan dat er geen kelders binnen 2 meter van de erfgrans gebouwd worden.

Gemeentelijk standpunt

In artikel 4.2.1 onder d. is bepaald dat ondergrondse gebouwen uitsluitend zijn toegestaan daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn. Het betreft hier een regel die van toepassing is op het bouwen van hoofdgebouwen, dit betekent dat kelders uitsluitend zijn toegestaan onder het hoofdgebouw. Op basis van dit bestemmingsplan mogen er dus geen kelders onder carports of bijbehorend bouwwerken gebouwd worden aangezien dit geen hoofdgebouwen zijn.

- 5) De uitvoering van de woning naast de woning Hopmanstraat 10 zal zo uitgevoerd moeten worden dat geen sprake is van inkijk van de nieuwe woning op de oprit van de woning Hopmanstraat 10.

Gemeentelijk standpunt

Dit onderdeel van de zienswijze van reclamant richt zich met name op het ontwerp van de woningen en eventuele inkijk vanuit deze woningen. In het Burgerlijk Wetboek, meer specifiek artikel 50 van Burgerlijk Wetboek Boek 5, zijn regels opgenomen die bepalen dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van het erf vensters of andere muuropeningen te hebben. Naar onze mening biedt deze bepaling uit het Burgerlijk Wetboek afdoende bescherming om eventuele inkijk op het inrit van de woning Hopmanstraat 10 tegen te gaan.

Conclusie

De zienswijze leidt deels tot een wijziging van het bestemmingsplan in die zin dat de verbeelding van het bestemmingsplan is aangepast. Deze aanpassing omhelst een beperkte wijziging van het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' zodat juridisch-planologisch verzekerd is dat de naastgelegen nieuwe woning in een zelfde rooilijn als de woning aan de Hopmanstraat 10 gebouwd wordt.

3. WIJZIGEN TEN OPZICHTE VAN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan wordt de navolgende wijziging doorgevoerd.

Verbeelding

Het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' is aan de zijde van Hopmanstraat beperkt gewijzigd zodat juridisch-planologisch verzekerd is dat de naastgelegen nieuwe woning in een zelfde rooilijn als de woning aan de Hopmanstraat 10 gebouwd wordt.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland dd. 26 november 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Denekamp, Hopmanstraat 12".