

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

**“Ootmarsumsestraat 44 Denekamp, Goudkampsweg 15
en Nutterseweg 7 Oud Ootmarsum”**

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Behandeling zienswijzen.....	4
2.1 Reclamant 1.....	4
2.2 Reclamant 2.....	8
3. Wijzigingen bestemmingsplan.....	11

1. Inleiding

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan “Ootmarsumsestraat 44 Denekamp, Goudkampsweg 15 en Nutterseweg 7 Oud Ootmarsum” behandeld. Na voorafgaande publicatie op 22 november 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 23 november 2018 tot en met 3 januari 2019 het ontwerp-bestemmingsplan “Ootmarsumsestraat 44 Denekamp, Goudkampsweg 15 en Nutterseweg 7 Oud Ootmarsum” 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.

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een actuele regeling voor de percelen Ootmarsumsestraat 44 te Denekamp, Goudkampsweg 15 te Oud Ootmarsum en Nutterseweg 7 te Oud Ootmarsum. Dit ten behoeve van het gezamenlijke rood voor rood project voor deze percelen. Op alle percelen wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt waarvoor aan de Ootmarsumsestraat 44 te Denekamp een woning gerealiseerd kan worden. In het bestemmingsplan is aan alle percelen een woonbestemming toegekend.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 2 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om zienswijzen in te dienen. De zienswijze van reclamant 1 is ingekomen binnen de termijn. Reclamant 2 heeft, omdat men ten tijde van het aflopen van de zienswijzetermijn nog in gesprek was met de initiatiefnemer over eventuele aanpassingen aan het plan, eerst op 28 december 2018 een pro forma zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Hierop is men in de gelegenheid gesteld om de zienswijze binnen 2 weken na afloop van de zienswijzetermijn (tot en met 17 januari 2018) met inhoudelijke gronden aan te vullen. De zienswijze is ingekomen buiten deze termijn. Dit kan voor reclamant 2 gevolgen hebben in een eventuele beroepsprocedure. Ondanks dit hebben wij de zienswijze toch inhoudelijk beantwoord.

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 en ambtshalve aanpassingen, op een rij gezet.

2. Behandeling zienswijzen

0.1 Reclamant 1

Datum brief: 2 januari 2019

Datum ontvangst: 2 januari 2019

Zaaknummer zienswijze: Wro-2018-0473-77

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 1 verzet zich met name tegen de in het ontwerp-plan voorziene woonbestemming aan de Ootmarsumsestraat 44. Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zou opleveren. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant ingegaan.

1. Vrij uitzicht

Reclamant is bewoner en eigenaar van gronden grenzend aan het plangebied aan de Ootmarsumsestraat 44. Reclamant heeft zijn woning in 1983 gekocht vanwege het waardevolle landelijke uitzicht over de kampen en essen richting Singraven. Dit uitzicht wordt door het plan aan de Ootmarsumsestraat 44 teniet gedaan.

Gemeentelijk standpunt

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van het gemeentelijke rood voor rood beleid kunnen na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen worden toegekend. Het plan is als passend beoordeeld in de omgeving. Het is vaste jurisprudentie dat er geen blijvend recht bestaat op vrij uitzicht. Gelet op de afstand van het plan en de woning van reclamant van minstens 170 meter en de bestaande tussenliggende houtwal, is het niet aannemelijk dat deze verandering van uitzicht zo ernstig is dat de raad in redelijkheid niet het plan zou kunnen vaststellen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2. Ruimtelijke beeldkwaliteit

Reclamant is van mening dat een verandering van de bestemming van agrarisch naar wonen (Ootmarsumsestraat 44 Denekamp) een onnodige en onomkeerbare aantasting is van de ruimtelijke beeldkwaliteit van het landelijk gebied. Hiermee zou het rood voor rood beleid oneigenlijk toegepast worden. Bovendien wordt er op twee locaties (Goudkampsweg 15 en Nutterseweg 7 Oud Ootmarsum) die niets met dit gebied te maken hebben bebouwing afgebroken om vervolgens op een nieuwe locatie (Ootmarsumsestraat 44 Denekamp) een nieuw woonhuis te realiseren.

Gemeentelijk standpunt

De rood voor rood regeling heeft tot doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren door het slopen van landschap ontsierende gebouwen waarvoor ter compensatie een extra woning gerealiseerd mag worden. Volgens het rood voor rood

beleid, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 oktober 2015, dient hiervoor tenminste 850m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt te worden. Daarbij is het mogelijk om meerdere slooplocaties te combineren (zelfs van buiten de gemeente). De compensatiekavel kan daarbij op (één van) de slooplocatie(s) worden of op een andere ruimtelijk verantwoorde locatie.

In onderhavig plan wordt op drie locaties in totaal 1.110m² aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt waarbij wordt teruggebouwd op de locatie Ootmarsumsestraat 44 te Denekamp. Het plan voldoet hiermee aan de mogelijkheden die het rood voor rood beleid biedt waardoor van een oneigenlijke toepassing geen sprake is.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3. Situering aanwezige kelder en ruimtelijke kwaliteit

In het plan wordt niet vermeld dat er zich een ondergronds waterbassin bevindt op het perceel (Ootmarsumsestraat 44 Denekamp) met een oppervlakte van 368,5m². Doordat het waterbassin voor een deel boven het maaiveld uitkomt, heeft dit bouwwerk een invasief karakter en kan niet gesproken worden over een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In artikel 4.4 van het rood voor rood beleid Dinkelland zegt tevens dat alle aanwezige landschapsontsierende bebouwing gesloopt dient te worden.

De plaats van het waterbassin lijkt daarbij leidend geweest te zijn in de positionering van het bouwvlak terwijl artikel 5.6.A.i van het rood voor rood beleid zegt dat de compensatiewoning dient aan te sluiten op bestaande (stedelijke) bebouwing. Wat reclamant betreft zou dit aan de Ootmarsumsestraat zijn.

Gemeentelijk standpunt

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over de aanwezigheid van een bestaande fundering. Deze omschrijving dekt mogelijk niet helemaal de lading van de feitelijke situatie. Het gaat om een kelder (bodemreservoir) welke in het verleden is gebruikt ten behoeve van de opslag van water. De kelder zelf is niet zichtbaar maar wel de verhoging in het landschap vanwege de opgebrachte grond. Uit nader onderzoek is gebleken dat de bovenzijde van de kelder ca. 50-70cm hoger ligt ten opzichte van het direct aansluitende maaiveld.

Uitgangspunt van het rood voor rood beleid is dat alle aanwezige landschapsontsierende bebouwing op de slooplocatie gesloopt dient te worden. Het beleid zegt echter ook dat gebouwen die in eerste instantie landschapsontsierend zijn, maar die op het erf ingepast kunnen worden en waarvoor een goede vervolgfunctie in beeld is, kunnen worden uitgezonderd van de sloopverplichting. Daar wordt in deze situatie toepassing aan gegeven. De kelder zal (gedeeltelijk) gebruikt worden als fundering voor het op te richten bijgebouw. Daarnaast zal de kelder dienen voor de opslag van hemelwater. De kelder wordt daarbij zowel stedenbouwkundig (qua erfensemble met de overige gebouwen) als landschappelijk (met de aanplant van enkele bomen en een haag) ingepast in het nieuwe erf. Daartoe is de landschappelijke inpassing, zoals deze is opge-

nomen in bijlage 3 van de plantoelichting, gewaarborgd in de planregels middels een zogenaamde voorwaardelijke verplichting.

Voor de initiatiefnemer is de aanwezigheid van de kelder (mogelijk) één van de uitgangspunten geweest bij de positionering van het erf. Bij de beoordeling van het ruimtelijk kwaliteitsplan (met daarin de erfopzet en landschappelijke inpassing) door het Kwaliteitsteam (een team van deskundigen op het gebied van landschap en stedenbouw) heeft de aanwezigheid van de kelder echter geen rol gespeeld. Bij de beoordeling is het plan getoetst op basis van de gebiedskenmerken van het betreffende landschapstype, namelijk het kampenlandschap. Erven in het kampenlandschap hebben een vrije opzet in tegenstelling tot bijvoorbeeld de heideontginning, waarbij gebouwen op de weg zijn geprojecteerd. Bij de beoordeling van het ruimtelijk kwaliteitsplan is dan ook als volgt geoordeeld; *“De erfcompositie is streekeigen en wordt verankerd in het landschap door middel van beplanting”*.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

4. Casco elementen

In het plan wordt gesteld dat de bestaande casco elementen voor alle locaties in stand worden gelaten. Sinds de overgang van de locatie Ootmarsumsestraat 44 naar de nieuwe eigenaar zijn er van de tientallen bomen die onderdeel uitmaakten van het casco echter nog maar 4 over. In het ruimtelijk kwaliteitsplan RVR (bijlage 1 toelichting) wordt aangegeven dat er in totaal 13 inlandse eiken aangeplant gaan worden in het hele plan. Dit wordt erg minimaal gevonden. Daarbij wordt het casco element in de linkerhoek helemaal niet genoemd.

Gemeentelijk standpunt

Uit oude (lucht)foto's en een bezoek ter plekke blijkt inderdaad dat er de afgelopen jaren de nodige bomen verwijderd zijn die tevens onderdeel uitmaken van het Casco. En dat deze elementen niet (helemaal) hersteld worden. Naar aanleiding van deze constatering is de initiatiefnemer gevraagd om het ruimtelijk kwaliteitsplan hierop aan te vullen. In het aangepaste plan worden bij het Casco element langs de westzijde 12 bomen aangeplant (ter vervanging van de bestaande 4 bomen i.v.m. de vitaliteit) in plaats van de 6 in het oorspronkelijke plan. Verder wordt bij het Casco element in de noordwest hoek (linkerhoek) een extra houtsingel met inheems bosplantsoen aangeplant (250 stuks) en één extra zomereik. De bestaande houtwal wordt hier ontdaan van achterstallig onderhoud en er wordt nieuw bosplantsoen aangeplant. Tot slot wordt ter plaatse van het Casco element tussen het nieuwe erf en de noordelijke houtwal nog een extra boomgroep van vijf bomen aangeplant. Het aangepaste ruimtelijk kwaliteitsplan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het op bovenstaande wijze aanpassen van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan.

5. Bescherming houtwal

De bescherming van de oostelijke houtwal is onvoldoende gewaarborgd in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan en verdient tevens planologische bescherming.

Gemeentelijk standpunt

De oostelijke groenzone (gelegen tussen het plangebied aan de Ootmarsumsestraat 44 en de naastgelegen woonwijk De Gervelink) maakt geen onderdeel uit van het plan. Deze groenzone is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Dene-kamp" en heeft hierin de bestemming "Groen". Hiermee is de houtwal voldoende planologisch beschermd. Daarnaast geniet de groenzone bescherming vanuit het Casco beleid.

Het behoud en het herstel van de noordelijke houtwal (gelegen tussen het plangebied aan de Ootmarsumsestraat 44 en de woningen gelegen aan De Knik) is zoals aangegeven onder punt 4 toegevoegd aan het Ruimtelijk Kwaliteitsplan. In het bestemmingsplan is de uitvoering en instandhouding van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan gewaarborgd in de planregels middels een zogenaamde voorwaardelijke verplichting. Hiermee is de houtwal voldoende planologisch beschermd. Daarnaast geniet de houtwal bescherming vanuit het Casco beleid.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

0.2 Reclamant 2

Datum brief: 5 februari 2019

Datum ontvangst: 5 februari 2019

Zaaknummer zienswijze: Wro-2018-0473-76

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 2 betreft een aantal omwonenden van de Ootmarsumsestraat 44 uit de naastgelegen woonwijk die een gezamenlijke zienswijze hebben ingediend. Reclamanten verzetten zich met name tegen de in het ontwerp-plan voorziene woonbestemming aan de Ootmarsumsestraat 44. Primair zijn deze reclamanten tegen de ontwikkeling, omdat deze geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zou opleveren. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamanten ingegaan.

1. Vrij uitzicht

Reclamanten stellen dat hun (vrije) uitzicht in ernstige, onevenredige en ontoelaatbare wijze beperkt, belemmerd, geschaad en ontsierd zal worden.

Gemeentelijk standpunt

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van het gemeentelijke rood voor rood beleid kunnen na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen worden toegekend. Het plan is als passend beoordeeld in de omgeving. Het is vaste jurisprudentie dat er geen blijvend recht bestaat op vrij uitzicht. Gelet op de afstand van het bestemmingsvlak Wonen tot de woningen van reclamanten van respectievelijk 90, 108, 127, 145, 163 en 190 meter en de bestaande tussenliggende groenzone, is het niet aannemelijk dat deze verandering van uitzicht zo ernstig is dat de raad in redelijkheid niet het plan zou kunnen vaststellen.

Conclusie

De zienswijze van reclamanten wordt niet overgenomen.

2. Planschade

Reclamanten stellen dat het bestemmingsplan zal leiden tot een ernstige nadelige wijziging in het planologische regime en zal daarmee een negatief effect hebben op de waarde van hun woningen.

Gemeentelijk standpunt

Het eventueel ontstaan van planschade is geen afwegingsgrond om wel of geen medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging. Daarbij staat het reclamanten vrij om binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade in te dienen.

Conclusie

De zienswijze van reclamanten wordt niet overgenomen.

3. Omvang bebouwing

Reclamanten zijn tegen de omvang van de bebouwing die op basis van het plan kan worden gerealiseerd.

Gemeentelijk standpunt

Zoals hiervoor onder punt 1 aangegeven wordt het plan na afweging van alle betrokken belangen aanvaardbaar geacht. De door het plan toegelaten bebouwing zal geen onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamanten opleveren. Voor wat betreft de omvang van de bebouwing merken wij op dat er is aangesloten bij het gemeentelijk beleid. Voor onderhavige locatie is dat het bestemmingsplan Buitengebied 2010. De nieuw te bouwen woning mag alleen binnen het woonvlak worden gesitueerd. Door middel van een aanduiding is in totaal een gezamenlijke oppervlakte van 250 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Om onduidelijkheden te voorkomen over dat het bouwen op de kelder niet tot gevolg kan hebben dat er hoger gebouwd kan worden, wordt het peil (op basis waarvan de bouwhoogte van gebouwen wordt bepaald) vastgelegd op de hoogte van het maaiveld te plaatse van de te bouwen woning, zijnde 23.90m boven NAP.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen, maar geeft wel aanleiding om het plan aan te passen.

4. Bedrijfsmatig bedrijf

Reclamanten willen dat planologisch wordt vastgelegd en verboden dat op het perceel een bedrijfsmatig bedrijf wordt gerealiseerd in verband met de kelder.

Gemeentelijk standpunt

In artikel 4.4.1 is opgenomen welk gebruik wordt gerekend tot een strijdig gebruik. Tot een strijdig gebruik wordt o.a. gerekend:

'het gebruik van gedeelten van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij het hoofdgebouw voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:

- 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;*
- 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw;*
- 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;*
- 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt'*
- 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;*

Uit dit gebruiksverbod volgt dat er alleen een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit mag worden uitgeoefend indien is voldaan aan de voorwaarden 1 tot en met 5.

In artikel 1.3 is een aan-huis-verbonden beroep gedefinieerd als:

'een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen ge-

bied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door de gebruiker, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is'.

Volgens artikel 1.32 wordt onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten verstaan: *'het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel zijnde en prostitutie, waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is'.*

Op grond van voornoemd gebruiksverbod en de begripsomschrijving is afdoende gewaarborgd dat de woonfunctie behouden blijft en dat in beperkte mate een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit mag worden gerealiseerd.

Voor de volledigheid is in de gebruiksregels wel toegevoegd dat de bestaande kelder uitsluitend ten behoeve van de opslag van hemelwater gebruikt mag worden en dus niet voor bedrijfsmatige activiteiten.

Conclusie

De zienswijze van reclamanten wordt deels overgenomen.

3. Wijzigingen bestemmingsplan

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan wijzigingen doorgevoerd. Ook worden er een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd om enkele onjuistheden te herstellen.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Aanpassen artikel 1.40, het begrip “peil”, in “23.90 meter boven het Normaal Amsterdams Peil”. (aanpassing n.a.v. zienswijze)
- Toevoegen artikel 3.3.i. “*het gebruik van de bestaande kelder, aansluitend aan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bouwlocatie', anders dan ten behoeve van de opslag van hemelwater*”. (aanpassing n.a.v. zienswijze)
- Toevoegen artikel 3.5.2.d. “*werken en werkzaamheden die dienen ter uitvoering van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan of landschapsplan*”; (ambtshalve aanpassing)
- Toevoegen aan artikel 4.2.2.c.2. “, met dien verstande dat de bestaande kelder ten behoeve van de opslag van hemelwater niet wordt meegerekend in de gezamenlijke oppervlakte als voornoemd”. (aanpassing n.a.v. zienswijze)
- Toevoegen artikel 4.4.1.j “*het gebruik van de bestaande kelder, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bouwlocatie', anders dan ten behoeve van de opslag van hemelwater*”. (aanpassing n.a.v. zienswijze)
- Aanpassen artikel 4.4.2 Voorwaardelijke verplichting sloop in:
 - a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken in de bestemming Wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - slooplocatie 1' zonder de sloop van de in Bijlage 1 als 'te slopen' aangeduide bouwwerken in de bestemming Agrarisch-1;*
 - b. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken in de bestemming Wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - slooplocatie 2' zonder de sloop van de in Bijlage 2 als 'te slopen' aangeduide bouwwerken;*
 - c. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken in de bestemming Wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bouwlocatie' zonder de sloop van de in Bijlage 3 als 'te slopen' aangeduide bouwwerken in de bestemmingen Agrarisch-1 en Wonen;*
 - d. In afwijking van het bepaalde onder a, b en c mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de sloop van de voor 'specifieke vorm van wonen - slooplocatie 1' in Bijlage 1, de voor 'specifieke vorm van wonen - slooplocatie 2' in Bijlage 2 en de voor 'specifieke vorm van wonen - bouwlocatie' in Bijlage 3 als 'te slopen' aangeduide bouwwerken”. (ambtshalve aanpassing om de uitvoering van de sloop beter vast te leggen)*

- Aanpassen artikel 4.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing in:
 - “a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken in de bestemming Wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - slooplocatie 1' zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in de bestemming Agrarisch-1 conform het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;*
 - b. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken in de bestemming Wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - slooplocatie 2' zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in de bestemming Wonen conform het in Bijlage 2 opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;*
 - c. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken in de bestemming Wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bouwlocatie' zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in de bestemmingen Agrarisch-1 en Wonen conform het in Bijlage 3 opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing”.* (ambtshalve aanpassing om de uitvoering van de landschappelijke inpassingen beter vast te leggen)
- Aanpassen van bijlage 3, Ruimtelijk kwaliteitsplan - Ootmarsumsestraat 44. (aanpassing landschapsplan n.a.v. zienswijze)

Verbeelding

Op de verbeelding worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Nutterseweg 7 Oud-Ootmarsum; de ontbrekende maximale oppervlaktemaat voor de overblijvende oppervlakte aan bijgebouwen na sloop van 570m² is opgenomen. (ambtshalve aanpassing)