

emeente Dinkelland
De gemeenteraad
Postbus 11
7590 AA Denekamp

Datum: 28 mei 2019

Betreft: Zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Molemansstraat 15" te Deurningen

Geachte Raadsleden,

Wij wonen op het perceel de xxxxxxxxxxxxxxxx. We wonen hier sinds januari, en waren blij met een wei

met vrij uitzicht aande zijkant van de woning. Nu willen we graag bezwaar maken voor het bouwen van de woning aan de molemansstraat 15. De tuin van de woning grenst precies aan onze tuin. Hierover was niks bekend toen we de woning gekocht hebben. Dit leid zeker tot waardevermindering van onze woning. Vervolgens wil ik u door verwijzen naar de volgende artikelen!

Bestemmingsplanregels

Allereerst, wat nu geldt in het bestemmingsplan "Deurningen" is:

Artikel 13 Wonen

13.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bedrijf aan huis ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis'; met daaraan ondergeschikt;
- c. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

13.2.2

g. het bestaande aantal woningen, mag niet worden vermeerderd, uitgezonderd het genoemde aantal woningen ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";

13.2.3

d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag, mits het bebouwingspercentage van het perceel maximaal 50 bedraagt, voor zover gelegen buiten het bouwvlak:

1. ten hoogste 85 m² bedragen;
2. bij percelen groter dan 400 m² maximaal 100 m² bedragen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Hiervoor geldt dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 180 m² bedraagt;
3. tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan onder 1 of 2 is gesteld, dan mag de bestaande oppervlakte ten hoogste 350 m² bedragen.

Op de locatie Molemansstraat 15 is op de verbeelding een aanduiding opgenomen waardoor een bedrijf aanhuis mogelijk is. Deze aanduiding geldt uitsluitend binnen het bouwvlak (ter plaatse van de woning / hoofdbouw). De bewoner van deze woning dient ook degene te zijn die het beroep of bedrijf aanhuis uitoefent (zie artikel 13.4.1, lid b). Echter, de woning wordt al vele jaren niet bewoond (al voor het bestemmingsplan Deurningen in werking trad). Er is dan ook geen sprake van een bedrijf aan huis, immers er wordt door de degene die de woning nu gebruikt als kantoor niet gewoond. Dit is in strijd met het nu geldende bestemmingsplan. Deze illegale situatie wordt nu middels voorliggend bestemmingsplan als het ware "beloond" en, zoals omschreven in de toelichting van voorliggend bestemmingsplan, zelfs als "tegenprestatie" ingezet.

Een ander punt hierbij is ook dat in de regels behorende bij het nu geldende bestemmingsplan helemaal geen begripsomschrijving is opgenomen voor een 'bedrijf aanhuis'. De aanduiding

'bedrijf aanhuis' lijkt op de verbeelding ter plaatse van het perceel Molemansstraat 15 opgenomen te zijn, om een uitzondering te kunnen maken voor dat wat is opgenomen in artikel 13.4.1, lid a. Verder zorgt deze aanduiding niet voor extra (bouw)mogelijkheden. Wat echter wordt verstaan en wat is toegestaan onder de noemer en/of ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' blijkt nergens uit.

Qua regeling voor bijbehorende bouwwerken ('bijgebouwenregeling') geldt nu dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 85 m² mag bedragen en bij percelen groter dan 400 m² maximaal 100 m². Dit met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Hiervoor geldt dat de maximale oppervlakte in totaal 180 m² mag bedragen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt hiernaar verwezen, echter, de aanduiding 'bijgebouwen' ('bg') lijkt op de verbeelding van het nu geldende bestemmingsplan te ontbreken (zie afbeelding

hieronder: fragment www.ruimtelijkeplannen.nl) en daarnaast is in artikel 13.1 niet opgenomen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bg' ook bestemd zijn voor bijgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken. Op grond waarvan is een maximaal oppervlak van 180 m² dan

toegestaan nu geen sprake is van het toestaan van bijgebouwen c.q. bijbehorende bouwwerken op dit perceel?

Op het huidige perceel lijkt nu een oppervlak van circa 35 m² aan bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken aanwezig te zijn. In het voorliggende bestemmingsplan mag het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij een perceel groter dan 400 m² maximaal 100 m² bedragen. Dit betekent dat sprake kan zijn van uitbreiding van het oppervlak aan bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken met circa 65 m². In het nu geldende bestemmingsplan geldt deze regel ook reeds. Er is in voorliggend geval dan ook geen sprake van afname van het bebouwd oppervlak als 'tegenprestatie'!

In het voorliggende bestemmingsplan wordt in paragraaf 2.3 gesteld dat de aanduidingen 'Bedrijf aan huis' en 'bijgebouwen' ter plaatse van de reeds aanwezige woning c.q. het perceel als "tegenprestatie" worden verwijderd, waardoor het toegestane oppervlak aan bijgebouwen en het oppervlak aan bebouwing dat mag worden gebruikt als bedrijf aan huis zullen worden ingeperkt. Dit is echter juridisch volstrekt onjuist. Zoals al eerder in deze zienswijze is aangegeven is in de huidige situatie geen sprake van een bedrijf aan huis en is er ook geen sprake van extra vierkante meters aan bebouwing die worden gebruikt ten behoeve van een bedrijf aan huis. Op het perceel is slechts een woning aanwezig en een klein bijgebouw. Dit volume is reeds aanwezig en blijft bestaan. Al jaren is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de extra m² die op basis van het perceeloppervlak toegestaan zouden zijn (perceel groter dan 400 m² = maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken) te realiseren.

Van een 'tegenprestatie', de term die nu wordt gebruikt als dé onderbouwing van dit ontwerp bestemmingsplan, is dan ook geen sprake. Het betreft slechts een afname 'op papier'. Van afname van daadwerkelijk aanwezige bebouwing is geen sprake. Er wordt niets gesloopt! Bovendien geldt veelal en ook in het bestemmingsplan "Deurningen" (artikel 13.4) én het voorliggende bestemmingsplan (artikel 3.4) dat een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit gewoon bij recht bij iedere woning is toegestaan.

Wat verder opvalt is dat in artikel 3.2.3, lid d., sub 3. gesproken wordt over een bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van meer dan 85 m² of 100 m². Echter, in deze situatie is niet eens sprake van een bestaand oppervlak welke meer bedraagt. Waarom deze regel dan wordt opgenomen is volstrekt onduidelijk. Eveneens is volstrekt onduidelijk (en onlogisch) waarom een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6) is opgenomen.

In paragraaf 3.3.3.3 staat vermeld dat 'in voorliggend geval een bedrijf aan huis welke qua omvang niet past in een woonwijk uit de woonomgeving wordt verwijderd. Hiervoor in de plaats wordt dan een passende functie, een extra woning, teruggebouwd'.

Dit is in voorliggend geval natuurlijk geen argument. Een aan huis verbonden beroeps-en/of bedrijfsactiviteit zijn zowel in het nu geldende als in het voorliggende bestemmingsplan gewoon bij recht toegestaan. Het argument dat sprake is van een bedrijf aan huis dat qua omvang niet past in een woonwijk wordt ook niet nader onderbouwd. De huidige bedrijfsactiviteit betreft/betrof een kantoor in een bestaande woning, waarbij het nu zelfs zo lijkt dat de woning geheel leegstaat en er dus helemaal geen sprake is van enige bedrijfsactiviteit. Bovendien is in het nu geldende bestemmingsplan een 'bedrijf aan huis' niet nader gedefinieerd. Niet duidelijk is dan ook waarom een bedrijf aan huis niet past in een woonwijk. Op welke activiteit wordt gedoeld en waarom is deze dan qua omvang en activiteit niet passend? Wat maakt dat als 'tegenprestatie' een compleet nieuwe woning inclusief 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken mag worden toegevoegd? Wanneer de gemeenteraad vindt dat een bedrijf aan huis welke qua omvang niet past in een woonwijk uit de woonomgeving verwijderd dient te worden, waarom is in dit geval dan nooit eerder handhavend opgetreden? Bovendien, over welke omvang hebben we het hier eigenlijk? Wanneer is iets qua omvang eigenlijk nog wel of niet acceptabel (denk aan vergelijkbare gevallen binnen de gemeente Dinkelland)? En, de gemeenteraad van Dinkelland heeft het nu geldende bestemmingsplan nota bene op 29 januari 2013 vastgesteld en daarmee ingestemd met een bepaald gebruik en een maximaal oppervlak dat mag worden gebruikt ten behoeve van een bedrijf aan huis. Waarom bent u nu van mening dat de omvang nu niet meer past, waar baseert u zich op

c.q. hoe is dit bepaald (in de regels c.q. toelichting is geen afwegingskader terug te vinden)? Hierbij komt dat een beroeps-en/of bedrijfsactiviteit aan huis dient plaats te vinden in of bij een woonhuis en dit geval in de woning zelf. Dit heeft qua m2 in de huidige situatie dan ook totaal geen impact op de omgeving, omdat de woning reeds aanwezig is en blijft bestaan. Er verdwijnt dus geen enkele vierkante meter aan bebouwing. Sterker nog, door het toevoegen van een extra woning wordt wel 144 m2 aan hoofdgebouw en 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken extra mogelijk gemaakt. Dit betreft dus geen beperking, maar juist uitbreiding van bebouwd oppervlak!

Gemeentelijk en provinciaal beleid

De 'Nota inbreidingslocaties 2016'

De 'Nota inbreidingslocaties 2016' stelt dat bij aanvragen voor kleinschalige woningbouw prioriteit wordt toegekend aan aanvragen die betrekking hebben op de benutting van locaties voor herstructurering of transformatie. In dit geval is echter geen sprake van herstructurering of transformatie.

Plannen die in aanmerking komen dienen betrekking te hebben op een van de volgende situaties:

1. De sanering van een milieuhinderlijk bedrijf (zie definitie **) uit de woonomgeving;
2. Het vervangen van een reeds langer leegstaand gebouw zoals een horecapand, winkelpand of schoolgebouw;
3. Het oplossen van een stedenbouwkundig ongewenste situatie;
4. Het bijdragen aan het realiseren van gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in structuurvisie, woonvisie of bestemmingsplan.

**Definitie milieuhinderlijkbedrijf:

Een bedrijf dat in ontoelaatbare mate gevaar, schade of hinder voor een woongebied veroorzaakt.

In de toelichting van voorliggend bestemmingsplan staat in paragraaf 3.3.3.3 dat het voornemen betrekking heeft op de criteria onder punt 1, 3 en 4. Echter, niet onderbouwd wordt waarom dit zo is. Van de bovenstaande vier gevallen is in het voorliggende plan namelijk helemaal geen sprake. Er is geen sprake van sanering van een milieuhinderlijk bedrijf. Als er al sprake is van een bedrijfsactiviteit dan is dit niet nader gedefinieerd in het nu geldende bestemmingsplan. Wel zijn aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten toegestaan, maar deze zijn bij alle woningen in het nu

geldende bestemmingsplan en in het overgrote deel van de gemeente Dinkelland gewoon bij recht toegestaan. Bovendien, wat wordt eigenlijk verstaan onder 'sanering' en van welke milieuhinder is nu sprake? En, als er al sprake zou zijn van een milieuhinderlijk bedrijf op deze locatie, waarom is dan niet handhavend opgetreden?

Ook wordt niet onderbouwd waarom hier sprake is van een stedenbouwkundig ongewenste situatie. Wat is er dan stedenbouwkundig ongewenst in de huidige situatie? En waarom maakt het toevoegen van meer vierkante meters 'steen' het juist stedenbouwkundig meer gewenst? De gemeenteraad heeft dus liever meer 'rood' dan 'groen'? Waarop is dit gebaseerd? Welke beleidsuitgangspunten verklaren deze visie? Daarnaast is volstrekt onduidelijk waarom sprake zou zijn van het voldoen aan punt 4. Het voorliggend bestemmingsplan voldoet dan ook niet aan de 'Nota inbreidingslocaties 2016'.

Woningbouwprogrammering / Uitvoeringsnota woningbouw 2018

In het Coalitieakkoord 2018-2022 is gekozen om de huidige methode van het toekennen van woningen per kern, die gebaseerd is op het inwoneraantal, los te laten. Woningen worden als volgt verdeeld:

.
Buitengebied

.
Transformatie en herstructureringslocaties

.
Verzorgingskernen (Denekamp, Weerselo en Ootmarsum)

.
Overige kernen

.
Vrije ruimte voor waardevolle initiatieven

Om te beoordelen of plannen van ontwikkelaars goed aansluiten op de marktvraag wordt een kwaliteitskader gebruikt. Feitelijk gaat het om een kwaliteitshandvest op basis waarvan de gemeente per kern onder andere de toegevoegde kwalitatieve waarde van woningbouwinitiatieven die vanuit de private en particuliere sector op de gemeente afkomen kan toetsen.

Belangrijke conclusie is dat het toevoegen van kleinere en betaalbare starterswoningen kwalitatief een betere optie is dan het bouwen van ruime eengezinswoningen op zelfbouw kavels. Initiatieven moeten hierop aansluiten. Daarnaast moet een zekere terughoudendheid met zelfbouw worden geboden tenzij het gaat om seniorenwoningen, betaalbare starterswoningen en structuurversterkende plekken. Er moet een bewuste keuze worden gemaakt over welke woningtypen op welke (structuurversterkende) plekken worden toegelaten.

De woningbouwprogrammering biedt geen enkel aanknopingspunt om de toevoeging van een extra woning in het voorliggende bestemmingsplan toe te staan. Ook wordt in het voorliggende bestemmingsplan op geen enkele wijze ingegaan op de op 2 oktober 2018 door burgemeester en wethouders van Dinkelland vastgestelde 'Uitvoeringsnota woningbouw 2018'. In deze nota is onder andere sprake van een kwaliteitskader waarbij voor het afwegingskader onder andere de volgende ontwikkelingen en uitgangspunten van belang worden geacht: op korte termijn is er een tekort aan starterswoningen en inzetten op nieuwbouwconcepten die zowel voor starters als senioren geschikt zijn (de grootste opgave ligt bij ouderen en vernieuwing van de bestaande voorraad via renovatie, vervanging of verdunning). Tevens staat vermeld dat 'Door de stappen te doorlopen – mede op basis van de hoofdstukken 2, 3.1 en de kernenfoto's volgens het Stec-rapport – ontstaat een gesprek over de toegevoegde waarde van een woningbouwplan' en 'De nieuwe werkwijze vergt voortdurend uitleg. Dit kan onder andere door bij alle afwegingen uit te leggen waarom dit wordt gedaan op basis van de nieuwe werkwijze, signalen uit de samenleving goed te bespreken en daarbij telkens de lange termijneffecten centraal te stellen'. Voorliggend bestemmingsplan voldoet op geen enkel punt aan het gestelde in deze uitvoeringsnota. Er is geen sprake van een bepaald nieuwbouwconcept voor senioren en/of starters. Tevens is geen sprake van vernieuwing via

renovatie, vervanging of verdunning (in dit geval zelfs geen sprake van verdunning. Integendeel, hier is sprake van het tegenovergestelde; verdichting). Ook is in het bestemmingsplan niets terug te vinden over de te doorlopen stappen en het Stec-rapport. Evenmin is sprake van de vereiste uitleg, wordt al helemaal niet uitgelegd waarom en hoe dit wordt gedaan op basis van de nieuwe werkwijze en zijn signalen uit de omgeving niet in beeld gebracht, laat staan goed besproken.

Duidelijk mag zijn dat in dit geval totaal geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing is summier en niet juist. Het bestemmingsplan bevat slechts een opsomming van beleidsregels, maar een daadwerkelijke toetsing aan het van toepassing zijnde beleid ontbreekt. Er wordt veelal volstaan met 'het plan voldoet aan het beleid', maar waarom dit zo is ontbreekt volledig. Ook wordt op bepaalde punten helemaal niet ingegaan.

In een tijd waarin de provincie samen met gemeenten woningbouwafspraken hebben gemaakt en zo de focus hebben gelegd op een goede afweging van diverse aspecten en belangen met betrekking tot het toevoegen van woningen, is het volstrekt onbegrijpelijk dat de gemeente Dinkelland op deze locatie en deze manier wil voorzien in het toevoegen van een woning.

Alvorens deze zienswijze ingediend te hebben, is contact gezocht met de desbetreffende behandelend ambtenaar van de gemeente Dinkelland. Door ons is aangegeven dat wij zeer verbaasd zijn over de werkwijze van de gemeente Dinkelland in het toestaan van een extra woning en de onderbouwing daarvan in dit voorliggende bestemmingsplan (de onderbouwing en motivatie zijn niet juist of zijn niet of nauwelijks aanwezig). De behandelend ambtenaar vertelde dat er al meerdere vraagtekens bij dit plan zijn gezet en gaf aan dat het ontwerp bestemmingsplan "op het randje is".

Uit artikel 3.1, eerste lid Wet ruimtelijke ordening volgt dat de gemeenteraad een bestemmingsplan vaststelt waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Leidend is derhalve de goede ruimtelijke ordening. Duidelijk mag zijn dat in dit geval totaal geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij verzoeken de gemeenteraad van Dinkelland dan ook dit bestemmingsplan niet vast te stellen.

Hoogachtend,

Xxxxxxxxxxxx
XXXXXXXXXXXX
xxxxxxxxxx

