

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPAN
Denekamp, Hopmanstraat 30

Behorende bij raadsbesluit dd. 19 januari 2021

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
3. <u>wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u>	7

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Denekamp, Hopmanstraat 30' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 1 oktober 2020 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van zes weken het ontwerp-bestemmingsplan "Denekamp, Hopmanstraat 30" 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 het perceel Hopmanstraat 30 te Denekamp, waarbij de vigerende bestemming "Bedrijf" komt te vervallen en 6 woonbestemmingen worden gerealiseerd.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is een reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. In hoofdstuk twee wordt de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt de 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: 6 november 2020

Datum ontvangst: 16 november 2020

Documentnummer zienswijze: 1512452

Het ontwerp bestemmingsplan lag tot 13 november 2020 ter inzage. Hiermee eindigde tevens de periode dat zienswijzen konden worden ingediend. De zienswijze is door reclamant gedateerd op 6 november 2020, maar de zienswijze is door de gemeente ingeboekt op 16 november 2020. De envelop is niet voorzien van een frankering en een datumstempel, zodat de zienswijze persoonlijk moet zijn afgeleverd. In beginsel geldt dat een zienswijze is binnengekomen op de datum die staat op het ontvangstbewijs. De datumstempel op de zienswijze is van 16 november, zodat hieruit volgt dat de zienswijze is ingediend na afloop van de termijn. In een eventuele beroepsprocedure zal de rechter een oordeel geven over de ontvankelijkheid. Voor de afweging om het bestemmingsplan wel of niet vast te stellen wordt zekerheidshalve de zienswijze meegenomen.

Hoofdpijn van de zienswijze

Reclamant 1 is eigenaar van een bouwbedrijf in de gemeente. Reclamant is het niet eens met de herontwikkeling van het perceel met bedrijvenbestemming naar woningbouw. De gemeente zou wel eigen plannen realiseren, maar niet meewerken aan plannen van marktpartijen en noemt een specifieke locatie waar de gemeente niet aan wil meewerken. De gemeente zou de Nota Inbreidingslocaties zo uitleggen, dat niet aan plannen van marktpartijen wordt meegewerkt. De plannen van de gemeente zouden niet altijd gewenst zijn en zouden niet aansluiten bij vraag en aanbod. Er worden argumenten genoemd waarom het plan voor de Hopmanstraat niet zou voldoen aan het beleid van de Nota Inbreidingslocaties, zo zou er geen sprake van leegstand zijn als de gemeente zou hebben verkocht aan een bedrijf die binnen de bedrijvenbestemming zou passen, wat aangeboden is aan de gemeente en haalbaar zou zijn. Gevraagd wordt om geen medewerking te verlenen aan het nieuwe bestemmingsplan, eerst zouden de initiatieven van marktpartijen behandeld moeten worden, vervolgens zou de Nota Inbreidingslocaties moeten worden herzien, zodanig dat het plan zou passen binnen het beleid. De Nota Inbreidingslocaties zou dan mogelijk moeten maken om veel inbreidingslocaties te kunnen ontwikkelen. De Nota Inbreidingslocaties moet er snel komen.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant ingegaan.

1 Beroep op het gelijkheidsbeginsel

De gemeente wil de locatie Hopmanstraat 30 te Denekamp ontwikkelen om het terrein financieel aantrekkelijk te ontwikkelen. Hier is op zich niks mis mee, maar marktpartijen worden tegengewerkt. Reclamant wenst een locatie met 1 woonbestemming aan de Kappelshofweg te wijzigen naar 5 woonbestemmingen voor seniorenwoningen maar de gemeente werkt niet mee. De gemeentelijke medewerkers interpreteren de Nota Inbreidingslocaties altijd zo, dat er geen medewerking komt. Er is behoefte aan woningen voor senioren en de Kappelshofweg is hiervoor geschikt.

De gemeente staat niet positief tegenover plannen van marktpartijen voor het herontwikkelen van inbreidingslocaties, maar ontwikkelt wel haar eigen gronden. Ook zijn de plannen van de gemeente niet altijd gewenst en is er geen vraag naar het aanbod. Een voorbeeld is het plan voor drie woonbestemmingen op Aveskamp, hier was veel weerstand vanuit de gemeenschap en de kavels bleven uiteindelijk onverkocht. De vraag is of de gemeente moet ontwikkelen, of dat marktpartijen dat moeten uitvoeren?

Gemeentelijk standpunt

Het bestemmingsplan "Denekamp, Hopmanstraat 30" gaat over de locatie Hopmanstraat 30 te Denekamp en niet over andere locaties of ontwikkelingen. Reclamant verwijst naar een locatie aan de Kappelshofweg en stelt dat de gemeente elk keer weer tegenwerkt. Dit wordt beschouwd als een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Voor een geslaagd beroep het op gelijkheidsbeginsel is het van belang dat gelijke gevallen ongelijk worden behandeld. Gelet op het feit dat de Kappelshofweg is voorzien van een woonbestemming voor de bouw van één woning en onderhavige locatie is voorzien van de bestemming "Bedrijf" heeft tot gevolg dat er geen sprake is van een gelijke gevallen. Er is dan ook geen sprake van ongelijke behandeling van gelijke gevallen, omdat de Nota inbreidingslocaties een dergelijke locatie niet noemt als een locatie waar prioriteit voor inbreiding aan wordt toegekend. De gemeente is eigenaar van de locatie Hopmanstraat 30 en heeft als eigenaar alle rechten om een plan te maken voor de ontwikkeling hiervan. De gemeente is hierbij uiteraard gebonden aan hetzelfde beleid als andere grondeigenaren. De ontwikkeling van Hopmanstraat 30 is getoetst aan het gemeentelijk beleid, met name de Nota Inbreidingslocaties is van belang. Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de Nota Inbreidingslocaties, zoals beschreven in paragraaf 3.4.3 van de Toelichting van het bestemmingsplan. Hier staat onder meer dat locaties in aanmerking komen die een of meer van de volgende kenmerken hebben: sanering van een milieuhinderlijk bedrijf, vervangen van een leegstaand gebouw, het oplossen van een stedenbouwkundig ongewenste situatie, en het bijdragen aan gemeentelijk beleid als in de Woonvisie of Structuurvisie.

Het bestemmingsplan beschrijft dat het plan voor de Hopmanstraat voldoet aan het gemeentelijk beleid. Hier is sprake van een bestemming "Bedrijf" waar milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Milieucategorie 2 betekent dat er een afstand gewenst wordt van minstens 30 meter tot woningen, om hinder van stof, geluid of geur te beperken. Binnen categorie 2 kunnen veel soorten bedrijven actief zijn, bijvoorbeeld sommige productiebedrijven, werkplaatsen, showrooms. Volgens de gemeente is het in de huidige tijd niet wenselijk om op deze plek, midden in het dorp en dichtbij het centrum, een bedrijvenbestemming van categorie 2 bestemd te hebben. Op deze plek is woningbouw, in dit project met 3 seniorenwoningen en 3 starterswoningen, volgens de gemeente wenselijker. Het gebouw staat al langere tijd leeg. Nu de eigenaar (gemeente) heeft besloten om hier een plan te ontwikkelen met woningen, waar vraag naar is en wat past in het beleid, is hier sprake van een bestemmingsplan dat vastgesteld kan worden.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 Nota inbreidingslocaties

Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de Hopmanstraat 30 te Denekamp is in strijd met de Nota Inbreidingslocaties:

- Er is nu geen bedrijf gevestigd op deze locatie en er is (dus) geen sprake van het wegbestemmen van een milieuhinderlijk bedrijf. Een schoon bedrijf kon het niet kopen van de gemeente, ondanks het bieden van de vraagprijs.
- Het plan is in strijd met de bepaling dat het om een langdurig leegstand pand zou moeten gaan. De gemeente wilde de vraagprijs niet accepteren van een bedrijf, hiermee heeft zij de leegstand zelf veroorzaakt. Een marktpartij zou, indien zij zo handelde, bestempeld worden als niet-sociaal en niet willen verkopen omdat zij op financieel gewin uit zou zijn en daarom zou de gemeente hetzelfde plan afwijzen als een marktpartij dat zou indienen. Dit is meten met twee maten en dat mag niet. Er kan nog steeds een gebruiker geplaatst worden in het pand en dan is er geen sprake meer van leegstand.
- Er wordt geen stedenbouwkundig ongewenste situatie opgelost, omdat de huidige bestemming prima ingevuld kan worden, met vele geschikte denkbare functies, die passen en niet misstaan in de woonomgeving. Verkeerskundig is de huidige bestemming geen probleem. Er is geen stedenbouwkundige noodzaak om het terrein te herontwikkelen.

Gemeentelijk standpunt

Volgens de Nota Inbreidingslocaties dient een locatie te voldoen aan ten minste één van de drie hierboven genoemde punten. Het bestemmingsplan "Denekamp, Hopmanstraat 30" voldoet aan deze punten, zoals beschreven in paragraaf 3.4.3 van de Toelichting van het bestemmingsplan. In planologische zin is hier sprake van een perceel met bestemming "Bedrijf" met categorie 1 of 2. In de huidige tijd is een bedrijf op deze plek niet wenselijk, woningen voor starters en senioren zijn wel wenselijk. Er is feitelijk al jaren sprake van leegstand omdat er geen gebruiker is en het pand ook feitelijk al jaren leegstaat. De stedenbouwkundige situatie van het huidige perceel met pand is niet ideaal in een omgeving waar steeds meer woningen gebouwd worden.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3 Verzoek reclamant

Gevraagd wordt om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Het plan sluit niet aan op de Nota Inbreidingslocaties. Marktpartijen hebben reeds vele plannen ingediend, die moeten eerst beoordeeld worden en de voorkeur krijgen, voordat het plan van de gemeente beslag gaat leggen op plancapaciteit. Nadat de plannen van de marktpartijen positief beoordeeld zijn, kan het plan van de gemeente pas uitgevoerd worden, als het voldoet aan de Nota Inbreidingslocaties.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente heeft als eigenaar van een locatie een plan gemaakt. In de Toelichting van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing gegeven die verklaart waarom hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan van de gemeente voldoet aan het gemeentelijk beleid, inclusief de Nota Inbreidingslocaties, zoals beschreven in de Toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

4 concept Nota Inbreidingslocaties 2020

De nieuwe Nota Inbreidingslocaties, die onlangs ter inzage heeft gelegen, moet worden aangepast zodat alle goede plannen tot ontwikkeling kunnen worden gebracht c.q. op positieve wijze beoordeeld moeten worden. Ook moet worden afgestemd op lokale vraag naar woningen voor starters en senioren. Er mogen geen verkeerstechnisch onveilige en onwenselijke situaties ontstaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in de omgeving. Geen massale bebouwing op plaatsen waar dat niet past. De nieuwe Nota Inbreidingslocaties moet ontwikkelingen mogelijk maken, en niet tegenwerken. De nieuwe Nota Inbreidingslocaties moet er snel komen. Er staan veel te weinig woningen te koop in Denekamp waardoor prijzen stijgen. Dit is geen gezonde markt en niet iedereen uit Dinkelland kan een woning kopen.

Gemeentelijk standpunt

Het bestemmingsplan "Denekamp, Hopmanstraat 30" heeft betrekking op de locatie Hopmanstraat 30 te Denekamp, waarvoor de eigenaar (gemeente) een plan heeft ontwikkeld om de bestaande bedrijvenbestemming te wijzigen naar een plan met 6 woonbestemmingen. Het bestemmingsplan beschrijft dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan is getoetst aan het geldende gemeentelijk beleid. Reclamant kan in onderhavige procedure geen argumenten inbrengen inzake het wijzigen van de concept Nota Inbreidingslocaties 2020 die voor inspraak ter inzage heeft gelegen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht zienswijzen worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan geen wijzigingen doorgevoerd in de Toelichting, de Regels, en/of de Verbeelding.

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
dd. 19 januari 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Denekamp, Hopmanstraat 30".***