

REACTIENOTA INSPRAAK ONTWERP-BELEID

“Buitengebied met kwaliteit,

aanvulling mogelijkheden voor karakteristieke bebouwing en
kaders verblijfsrecreatie”

INHOUD

1. INLEIDING	3
2. BEHANDELING INSPRAAKREACTIES	4
2.1 Reclamant 1	4
2.2 Reclamant 2	10

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen inspraakreacties op het ontwerpbeleid “Buitengebied met kwaliteit, aanvulling mogelijkheden voor karakteristieke bebouwing en kaders verblijfsrecreatie” behandeld. Het ontwerpbeleid betreft twee wijzigingen waarbij de eerste wijziging toeziet op de mogelijkheid om monumentale en karakteristieke bebouwing opnieuw een woonfunctie te kunnen geven om ze op die manier te kunnen behouden voor het landschap. De tweede wijziging ziet op het toevoegen van kaders voor verblijfsrecreatie, die eerder waren opgenomen in de “Nota Verblijfsrecreatie”, zodat er een integrale beleidsnota voor het buitengebied ontstaat.

Na voorafgaande publicatie in het huis-aan-huis blad en het gemeenteblad heeft het ontwerpbeleid van 27 september 2024 tot en met 8 november 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbeleid kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerpbeleid te raadplegen op de gemeentelijke website.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn konden inspraakreacties worden ingediend. Er zijn twee inspraakreacties ingediend. In hoofdstuk twee worden de ingekomen inspraakreacties samengevat en van een standpunt voorzien. Tenslotte worden de inspraakreacties afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of een inspraakreactie al dan niet wordt overgenomen.

2. BEHANDELING INSPRAAKREACTIES

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 26 oktober 2024

Datum ontvangst: 26 oktober 2024

Zaaknummer: 1123432

Hoofdlijn van de inspraakreactie

Reclamant dient een zienswijze in op ontwerpbeleid dat bestaat uit meerdere onderdelen. Op elk onderdeel van de inspraakreactie wordt afzonderlijk ingegaan.

1.

Het voorgenomen beleid heeft negatieve impact op de leefbaarheid van de huidige bewoners in het buitengebied waarbij het woongenot wordt aangetast door bouwactiviteiten, de aanleg van nieuwe infrastructuur en het deels verdwijnen van groen. De waarde van de huidige woningen zal hierdoor dalen.

Reactie gemeente

Tijdelijke bouwactiviteiten zijn veelal inherent aan functieveranderingen. Aangezien deze tijdelijk zijn is de impact op de omgeving gering. Aanleg van nieuwe infrastructuur wordt waar mogelijk vermeden. Reeds bestaande inritten van erven worden ingepast bij een nieuwe erfopzet. Hierbij wordt ook een landschapsplan gevraagd dat moet voldoen aan de zogenoemde gebiedskenmerken. Dit betekent dat een nieuw erf ook landschappelijk wordt ingepast en dus in de regel meer groen worden ingeplant dan verdwijnt.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

2.

Dit voorgenomen beleid heeft veel negatieve gevolgen voor het milieu in het buitengebied. Door een grote toename van het aantal woningen zal er een grote toename van geluidsoverlast zijn en tevens een grote toename van luchtvervuiling. Daarnaast zal het waterverbruik in het buitengebied toenemen. Tevens ontstaat er lichtvervuiling, neemt de biodiversiteit af en ontstaat schade aan lokale ecosystemen. Denk aan een impact op uilen, vleermuizen, fazanten, reeën, hazen, vossen enz. De leefomgeving van wild zal verder versnipperen door het overal creëren van dorpen.

Reactie gemeente:

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling in Nederland dient onderzocht te worden wat de impact is op verschillende milieuaspecten. Daaronder vallen onder andere geluid, stikstofuitstoot, flora en fauna-onderzoek. Bij erftransities in het buitengebied wordt zoals voornoemd al aangegeven altijd een landschapsplan ingediend waarbij ook aandacht wordt besteed aan lokale ecosystemen en het verbeteren van de biodiversiteit. In onderliggende herziening van beleid wordt overigens bestaande bebouwing gebruikt

waardoor geen versnippering optreed van de leefomgeving van soorten. Inherent aan het toevoegen van één of enkele woningen is dat er water wordt gebruikt. Dit is echter minimaal aangezien er maximaal 3 wooneenheden worden toegevoegd.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

3.

Het voorgenomen beleid heeft negatieve gevolgen als gevolg van een toenemende verkeersdruk en infrastructuur. Het risico op ongevallen neemt hierdoor drastisch toe met mogelijk ernstige gevolgen. Met name wanneer er sprake is van meerdere wooneenheden t.b.v. recreatie zal het veiligheidsrisico toenemen aangezien er relatief veel onbekenden voor een kortere duur in het buitengebied verblijven die de situatie niet kennen.

Reactie gemeente

Wij zien op het gebied van infrastructuur en verkeersdruk geen belemmeringen voor een klein aantal extra woningen in het buitengebied. In het beleid is een maximum van 3 extra wooneenheden per karakteristiek gebouw opgenomen waardoor de impact op de omgeving zeer gering blijft. Bij de verkeersgeneratie voor 3 wooneenheden dan wel een aantal overnachtingsmogelijkheden in het kader van recreatie betreft het een toename van gemiddeld 22 voertuigbewegingen bij woningen en gemiddeld 8 bij een overnachtingsaccommodatie per etmaal. Dit is op basis van CROW cijfers. CROW staat voor Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek. Het betreft een Nederlands kennisplatform dat richtlijnen, normen en praktijkgerichte informatie ontwikkelt voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en wordt gezien als norminstituut.

Een toename van het veiligheidsrisico is een aanname die wij niet kunnen onderschrijven.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

4.

Dit voorgenomen beleid doet afbreuk aan de typische Twentse cultuur en het typische Twentse landschap. Het typische Twentse buitengebied met haar coulisselandschap en essen – kampenlandschap wordt verkwanseld door grote hoeveelheden wooneenheden te creëren met het oog op toerisme en woningbouw. Reclamant begrijpt dat de gemeente onder druk staat om meer woningen te bouwen en wellicht op zoek is naar een inkomstenbron maar hiermee wordt onze cultuur te grabbel gegooid. Er dient een oplossing te komen waarbij aan de gemeentelijke wensen wordt voldaan zonder dat dit ten koste gaat van wat ons buitengebied uniek maakt.

Reactie gemeente

We hebben als gemeente gezien dat veel cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en karakteristieke bebouwing is verdwenen doordat renovatie en behoud voor een andere

functie dan wonen niet rendabel is. Dit betekent een aantasting van de uitstraling van het buitengebied aangezien juist deze bebouwing van oudsher kenmerkend is voor het buitengebied. Door het toekennen van een nieuwe woonfunctie kunnen deze waardevolle gebouwen mogelijk behouden blijven voor de toekomst.

Bij een erftransitie wordt er altijd gevraagd naar een erfinrichtingsplan waarin rekening wordt gehouden met de gebiedskenmerken zoals genoemd in de "Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel, d.d. 8 november 2023". In deze catalogus staat welke landschappen waar voorkomen en op welke manier deze versterkt kunnen worden bij erftransities. Wij zien met voorgenomen beleid dus precies het tegenovergestelde gebeuren dan wat reclamant voorziet. Behoud en versterken van het typische Twentse landschap.

Wij zien de relatie tussen het te grabbel gooien van de typisch Twentse cultuur en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het behoud van deze bebouwing versterkt juist de uitstraling van het gebied.

De gemeente heeft financieel geen enkel voordeel van betreffend beleid. Er zijn met de provincie Overijssel afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen per kern maar ook voor het buitengebied. Wij vinden het toestaan van een nieuwe woonfunctie of verblijfsrecreatie in cultuurhistorisch belangrijke bebouwing, karakteristieke bebouwing en/of monumenten een goede invulling voor de ontwikkeling van nieuwe woonfuncties. Er wordt zelfs extra verstening in het buitengebied tegengegaan door bestaande bebouwing te benutten.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

5.

Dit voorgenomen effect kan negatieve financiële gevolgen hebben voor bestaande woningen. Door het creëren van meerdere wooneenheden in de omgeving van bestaande woningen zal de waarde van deze woningen dalen en worden de bewoners financieel geraakt door het dalen van de woningwaarde.

Reactie gemeente

Wij zien geen verband tussen het toestaan van één of enkele wooneenheden in bestaande waardevolle bebouwing en een waardedaling van bestaande woningen. Wanneer dit in specifieke gevallen wel aan de orde is dan heeft eenieder de mogelijkheid om hiervoor nadeelcompensatie aan te vragen. Dit kan zodra een ruimtelijke ontwikkeling ook daadwerkelijk aantoonbaar negatieve gevolgen heeft op de waarde van omliggend vastgoed.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

6.

Het beleid is onvoldoende onderbouwd voor de aangebrachte aanpassingen. Er mist een gedegen onderbouwing voor het voorgenomen beleid. Specifiek is niet duidelijk gemaakt waarom de wijzigingen aan het reeds bestaande beleid onvoldoende waren en

deze aanpassingen zijn gemaakt. Graag had reclamant deze verder onderbouwd gezien. Met dit voorgestelde beleid wordt de doelstelling van het bestaande beleid om der ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren en om een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied tegengewerkt.

Reactie gemeente

Onderliggend beleid gaat uit van twee wijzigingen ten opzichte van het vigerende beleid, namelijk het mogelijk maken van wonen in monumentale of karakteristieke bebouwing en het interfereren van de kaders voor verblijfsrecreatie waardoor de “Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente” kan worden ingetrokken. Onderstaand per wijziging een extra uitleg zodat helder wordt waarom de gemeente deze wijzigingen doorvoert.

Wijziging 1 “Wonen in monumentale of karakteristieke bebouwing”

Begin 2022 hebben de gemeenteraden van Tubbergen en Dinkelland het beleid “Buitengebied met kwaliteit” vastgesteld. In dit beleid is onder andere opgenomen welke functies er binnen vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) mogelijk zijn. Monumentale en karakteristieke bebouwing of bebouwing met specifieke kwaliteiten mogen op basis van dit beleid niet worden ingezet voor sloopregelingen, omdat deze belangrijk zijn voor het landschap. Echter, behoud en onderhoud van deze gebouwen vergen grote investeringen en deze zijn niet rendabel wanneer geen vervolgfunctie kan worden ontwikkeld waarbij opnieuw waarde kan worden gecreëerd. In het huidige beleid kunnen nieuwe functies anders dan het bewonen ervan worden ontwikkeld, maar blijken zowel de kosten als de functionaliteit niet passend voor een nieuwe functie. Renovatie van monumentale en/of karakteristieke bebouwing is veel duurder dan bij andere bebouwing, waardoor vaak geen onderhoud meer wordt gepleegd en andere bebouwing wordt voor een vervolgfunctie. Hiermee is de laatste jaren veel, voor het buitengebied waardevolle bebouwing, gesloopt of in verval geraakt.

Om het behoud van monumentale en karakteristieke gebouwen te stimuleren en daarmee de uitstraling van het buitengebied te kunnen behouden, wordt voorgesteld om het beleid te wijzigen zodat aan deze gebouwen onder voorwaarden opnieuw een woonfunctie kan worden toegekend.

Wijziging 2 “Kaders verblijfsrecreatie”

In Noordoost Twente (NOT) wordt al jaren samengewerkt op het gebied van toerisme en recreatie. Zo kennen de vier gemeenten sinds 2015 gezamenlijk ruimtelijk verblijfsrecreatief beleid. De ontwikkeling van de sector wordt op deze wijze in vier gemeenten op een gelijkwaardige manier getoetst; een gelijk speelveld voor ondernemers en nieuwe toetreders. De laatste versie van het verblijfsrecreatieve beleid stamt uit 2018, de nota verblijfsrecreatie. De ontwikkelingen in de toeristische sector volgen elkaar snel op. Deze ontwikkeling is voelbaar en zichtbaar in de gemeente Dinkelland. De kaders uit 2018 zijn op basis van nieuwe inzichten in Noordoost Twente daarom herijkt. De inzichten zijn verkregen uit het onderzoek naar de verblijfssector Noordoost Twente, uitgevoerd door Bureau Ruimte voor Vrije Tijd (2023). Aan het onderzoek hebben diverse ondernemers binnen Noordoost Twente deelgenomen. Het onderzoek geeft een representatief beeld van de huidige markt.

Noordoost Twente kent veel verblijfsrecreatieve bedrijven. Het aanbod ligt verspreid over de 4 gemeenten en bedient diverse doelgroepen (leefstijlen). De dichtheid van het aanbod is, op enkele locaties na, voldoende. Qua type bedrijven lijkt er markt- en ontwikkelruimte cq. Beddenscapaciteit voor hotels, campings, en in mindere mate voor

bungalowaanbod, camperaanbod en losse vakantiewoningen. Om in te kunnen spelen op de marktruimte is niet alleen de aanwezige bedden capaciteit van belang. Binnen de sector wordt er tevens gekeken naar het concept en de type doelgroep (leefstijl) die hiermee wordt aangeboord. Doelgroepen worden geanalyseerd op basis van het BSR-model en de zeven leefstijlen van Leefstijlvinder Vakantie en Vrije Tijd. Het model beschrijft de beleefwereld van de bezoeker en wat hij/zij onderneemt in zijn/haar vrije tijd. Vraag- en aanbod binnen de sector van Noordoost Twente kan op basis van deze theorie beter op elkaar afgestemd worden. Zo zien wij een oververtegenwoordiging aan aanbod voor verbindingszoekers en harmoniezoekers, maar is er nog ruimte voor andere leefstijlen. De ontwikkelingen binnen de markt zijn uiteraard in grote mate afhankelijk van initiatiefnemers en ondernemers die het aanbod creëren. De overheid kan bijdragen door diversiteit te stimuleren in haar beleid, ontwikkelingen in de markt te monitoren, en initiatiefnemers en ondernemers te adviseren. De voorgestelde wijziging van het beleid draagt hieraan bij.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

7.

Dit voorgenomen beleid heeft mogelijk wettelijke en juridische bezwaren. Er staat in het voorgenomen beleid niet vermeld dat de bestaande wet en regelgeving, zoals bestaande bestemmingsplannen en milieuwetgeving blijven gelden. Sterker nog, er wordt gerefereerd aan een mogelijke buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het voorgenomen beleid zal daarom voor veel onrust bij bewoners zorgen en stuit daardoor mogelijk op veel wettelijke en juridische bezwaren.

Reactie gemeente

Reclamant geeft in reactie meerdere malen aan dat er mogelijke wettelijke en juridische bezwaren zijn tegen voorgestelde wijziging. Wij zien deze bezwaren niet en kunnen ook niet achterhalen welke bezwaren exact worden bedoeld. De ingediende zienswijze gaf reclamant juist de mogelijkheid om deze aan te dragen.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

Tot slot

Reclamant had graag aanpassingen van voorgenomen beleid gezien waarin rekening is gehouden met hetgeen voornoemd is gesteld. Het beleid dient met een veel grotere terughoudendheid het aantal toegekende woonfuncties te beperken, sterker nog, tot een minimum te beperken. Dit zodat geen afbreuk wordt gedaan aan het typisch Twentse landschap.

Reactie gemeente

Bovenstaande slot kent een dubbele ontkenning waardoor in principe wordt aangegeven dat er geen rem op het aantal toe te kennen woningen mag zijn. In de geest van de zienswijze zien wij echter een andere opvatting en baseren ons antwoord daarop.

In de woonvisie is opgenomen hoeveel extra woningen er de komende jaren in het buitengebied gerealiseerd kunnen worden. Deze worden nagenoeg allemaal middels de Rood voor Rood-regeling mogelijk gemaakt. Met het mogelijk maken van een nieuwe

woonfunctie in karakteristieke- of monumentale bebouwing worden er ook andere mogelijkheden geboden binnen het gestelde woningcontingent. Dit betekent dat het maximaal te bouwen woningen in het buitengebied eerder dan voorzien kan worden bereikt. Bij het bereiken van dit maximale aantal te bouwen woningen wordt een separaat verzoek aan de gemeenteraad gedaan om te bezien of dit aantal kan/moet worden verhoogd. Hierbij wordt de afweging gemaakt of de nieuwe woningen blijven bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Bij rood voor rood worden daarvoor landschapsontsierende gebouwen gesloopt en bij het opnieuw toekennen van een woonfunctie in monumentale en karakteristieke gebouwen kunnen deze behouden blijven voor de toekomst. Beiden dragen hiermee bij aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee de uitstraling van het buitengebied.

De afbreuk van het Twentse landschap waarover wordt gesproken zien wij niet. Juist het behouden van onze karakteristieke bebouwing draagt bij aan deze uitstraling van het typische Twentse landschap. Niet voor niets is ons gebied aangewezen als Nationaal Landschap. Daar horen naast de beken, essen, coulissen enz. ook de typisch Twentse erven bij. Dit willen we graag gezamenlijk behouden voor de toekomst.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 3 november 2024

Datum ontvangst: 3 november 2024

Zaaknummer: 1128950

Hoofdlijn van de inspraakreactie

Reclamant vindt dat het toestaan van meerdere wooneenheden in het buitengebied afbreuk doet aan de het kenmerkende Twentse landschap. Er ontstaan kleine dorpen inclusief karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen het buitengebied.

Hoewel de doelstelling van het beleid begrijpelijk is acht reclamant het beleid te breed opgezet waardoor een ongewenste groei van dorpsstructuren ontstaat en het unieke Twentse landschap verloren dreigt te gaan. De beschrijving van karakteristieke bebouwing is erg vaag omschreven waardoor zeer subjectief kan worden vastgesteld wanneer iets als karakteristiek kan worden beschouwd.

Reactie gemeente

Door extra mogelijkheden te bieden voor monumentale en karakteristieke gebouwen willen we juist het Twentse landschap zo veel mogelijk behouden. Naast de essen, beekdalen en coulissen is ook de van oudsher aanwezige bebouwing belangrijk voor de uitstraling van ons buitengebied. Door een maximum van 3 wooneenheden op te nemen en het beredeneren vanuit het landschap hoeveel woningen een locatie kan verdragen willen we juist voorkomen dat er kleine dorpen ontstaan. Enkel monumenten hebben een uitzondering op het maximum van 3 wooneenheden.

In bijlage 2 "Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit gebouwen" hebben we zeer gedetailleerd en systematisch omschreven wanneer een gebouw als karakteristiek kan worden aangemerkt. Hierdoor kunnen wij bovenstaande niet rijmen met het beleid dat er inzage heeft gelegen.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

Onderstaande volgend een aantal specifieke zienswijzen ten aanzien van voorgenomen beleid. Deze worden per onderdeel beschreven en van antwoord voorzien.

1.

Geen vaststelling van kenmerken van karakteristieke bebouwing. Diverse zaken die leiden tot het vaststellen van "karakteristieke bebouwing" zijn niet meegenomen. Bijvoorbeeld het criterium dat een gebouw zichtbaar moet zijn vanaf de weg zou een vereiste kunnen zijn.

Beide doelstellingen, behoud van karakteristieke bebouwing en uitbreiding, staan in contrast met elkaar.. Het behouden van karakteristieke bebouwing door uitbreiding van woonmogelijkheden doet afbreuk aan het karakteristieke gevoel waar onderliggende nota juist op pleit.

Reactie gemeente

In bijlage 2 “Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit gebouwen” hebben we zeer gedetailleerd en systematisch omschreven wanneer een gebouw als karakteristiek kan worden aangemerkt. Zichtbaarheid vanaf de openbare weg is ons inziens geen criterium aangezien dit niet bepalend is voor de historie van een locatie of gebouw zelf. In het verleden is veel infrastructuur verlegd waardoor monumentale en karakteristieke bebouwing niet altijd meer zichtbaar is vanaf de weg. Dit betekent niet dat we deze als gemeenten niet willen behouden.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

2.

Het voorgestelde beleid heeft een negatieve impact op de leefbaarheid van de huidige bewoners in het buitengebied. Het vermindert de woonkwaliteit van leven in het buitengebied. Door vele bouwactiviteiten nieuwe infrastructuur verdwijnt een deel van het aanwezige groen en de waarde van bestaande woningen kan dalen.

Reactie gemeente:

Wij zien niet waarom het toekennen van één of meerdere wooneenheden een negatieve impact op de leefbaarheid en het woongenot in het buitengebied. De impact is, mede door het gebruik van bestaande bebouwing, zeer gering. Enkel tijdens de renovatiefase van een gebouw zullen er bouwactiviteiten plaatsvinden. Aangezien er een maximum wordt gesteld aan het aantal wooneenheden blijft de impact op de omgeving daarna zeer gering.

Bij een erftransitie in het buitengebied vragen wij als gemeente altijd een erfinrichtingsplan. In dit plan worden voorstellen gedaan voor de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf waarbij rekening wordt gehouden met de gebiedskenmerken zoals genoemd in de “Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel, d.d. 8 november 2023”. In deze catalogus staat welke landschappen waar voorkomen en op welke manier deze versterkt kunnen worden bij erftransities. Hierbij wordt er veelal juist dus extra groen aangeplant waarbij met onderliggend beleid het tegenovergestelde gebeurt dan reclamant stelt. Behoud en het versterken van het typisch Twentse landschap.

Nieuwe infrastructuur is bij erftransities niet aan de orde. Bestaande verharding op erven wordt waar mogelijk benut en verhardingen die niet meer worden benut veelal verwijderd. Bij erftransities wordt geen nieuwe infrastructuur aangelegd waardoor geen groen verloren gaat.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

3.

Het voorgestelde beleid heeft negatieve milieueffecten in het buitengebied. Door het creëren van een groot aantal wooneenheden zal de geluidsoverlast toenemen, evenals

de luchtvervuiling, mede doordat bestaande bebouwing vaak nog een gasaansluiting heeft. Ook zal het waterverbruik sterk stijgen. Verder leidt de verlichting van nieuwe wooneenheden tot lichtvervuiling in het normaal donkere buitengebied. De biodiversiteit kan afnemen wat schade toebrengt aan lokale ecosystemen en inheemse soorten zoals uilen, vleermuizen en reeën.

Reactie gemeente:

Bij iedere ontwikkeling in Nederland dient onderzocht te worden wat de impact is op verschillende milieuaspecten. Daaronder vallen onder andere geluid, luchtvervuiling, lichtvervuiling, de mogelijke impact op de natuur en bodem. Dit wordt ook onderzocht wanneer een initiatiefnemer middels toepassing van onderliggend beleid een erf wil transformeren. Op dat moment heeft eenieder ook de mogelijkheid om daartegen bezwaar te maken. Inherent aan het toevoegen van één of enkele woningen is dat er water wordt gebruikt. Dit is echter minimaal aangezien er maximaal 3 wooneenheden worden toegevoegd.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

4.

Een aanzienlijke toename van woningen in het buitengebied verergert de verkeerssituatie, met een hoger risico op ongevallen, vooral in gebieden met jonge gezinnen. Bij recreatieve wooneenheden in het buitengebied is het veiligheidsrisico hoger omdat tijdelijke bewoners de situatie minder goed kennen.

Reactie gemeente:

Wij zien op het gebied van infrastructuur en verkeer geen belemmeringen voor een klein aantal extra woningen in het buitengebied. In het beleid is een maximum van 3 wooneenheden opgenomen waardoor de impact zeer gering blijft. Bij de verkeersgeneratie voor 3 wooneenheden dan wel een aantal overnachtingsmogelijkheden in het kader van recreatie betreft het een toename van gemiddeld 22 voertuigbewegingen bij woningen en gemiddeld 8 bij een overnachtingaccommodatie per etmaal. Dit is op basis van de CROW cijfers. CROW staat voor Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek. Het betreft een Nederlands kennisplatform dat richtlijnen, normen en praktijkgerichte informatie ontwikkelt voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en wordt gezien als norminstituut.

Een toename van het veiligheidsrisico is een aanname die wij niet kunnen onderschrijven. Wanneer een locatie ook daadwerkelijk wordt ontwikkeld dan wordt er bij de procedure ook concreet getoetst of de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Dat geldt voor zowel voertuigbewegingen, parkeren, veiligheid maar ook voor alle milieuaspecten.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

5.

Het karakteristieke Twentse buitengebied met haar unieke coulissen- en essenlandschap komt onder druk te staan door de toevoeging van talrijke wooneenheden voor toerisme en/of woningbouw. Reclamant heeft begrip voor de behoefte aan meer woningen en extra inkomsten maar het behoud van het culturele erfgoed moet voorop staan. Er moet worden gezocht naar zowel een balans waarin de gemeentelijke behoeften als het behoud van het unieke buitengebied worden gerespecteerd.

Het is een feit dat de bevolking in Nederland zal dalen. Waarom dan veel mogelijkheden creëren die later waarschijnlijk onnodig blijken te zijn en afbreuk doen aan het Twentse landschap? In de politiek worden vaker snelle, ondoordachte beslissingen genomen met een kortetermijnvisie, zonder de lange termijn te erkennen. Dit leidt vaak tot situaties waarin de verwachte uitkomsten niet worden bereikt of waarin onherstelbare schade wordt aangericht.

Reactie gemeente:

Wij willen ten eerste benadrukken dat de gemeente geen extra inkomsten genereert met de vaststelling van onderliggend beleid. Het betreft eigendom van inwoners, bedrijven en dergelijke die zelf bepalen of men met toepassing van het beleid een gebouw wil ontwikkelen. Daarnaast zien wij niet op welke manier het buitengebied onder druk komt te staan. In de woonvisie is opgenomen hoeveel extra woningen er de komende jaren in het buitengebied gerealiseerd kunnen worden. Deze worden op dit moment nagenoeg allemaal middels de Rood voor Rood-regeling ontwikkeld. Met het mogelijk maken van een nieuwe woonfunctie in karakteristieke- of monumentale bebouwing worden er ook andere mogelijkheden geboden binnen het gestelde woningcontingent. Dit betekent dat het maximaal te bouwen woningen in het buitengebied eerder dan voorzien kan worden bereikt. Bij het bereiken van dit maximale aantal te bouwen woningen wordt een separaat verzoek aan de gemeenteraad gedaan om te bezien of dit aantal kan/moet worden verhoogd. Hierbij wordt de afweging gemaakt of de nieuwe woningen blijven bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Bij rood voor rood worden daarvoor landschapsontsierende gebouwen gesloopt en bij het opnieuw toekennen van een woonfunctie in monumentale en karakteristieke gebouwen kunnen deze behouden blijven voor de toekomst. Beiden dragen hiermee bij aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee de uitstraling van het buitengebied.

Los van het feit of de bebouwing in Nederland gaat stijgen of krimpen willen we als gemeente juist nieuwe verdienmodellen in karakteristieke- en monumentale bebouwing creëren om deze gebouwen te kunne behouden voor de toekomst. En het betreft een nieuwe functie in bestaande bebouwing waardoor geen extra versterking ontstaat. Het betreft hier ons inziens juist een doordachte beleidswijziging om deze bebouwing voor de toekomst te kunne behouden. Iets wat het Twentse landschap ten goede komt. Een win-win situatie waarbij geen versterking ontstaat doordat karakteristieke- en monumentale bebouwing wordt gebruikt voor een nieuwe woonfunctie of een overnachtingsaccommodatie.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

6.

De waarde van bestaande woningen kan dalen door de bouw van nieuwe wooneenheden in hun nabijheid, wat negatieve gevolgen heeft voor de bewoners.

Reactie gemeente:

Wij zien geen verband tussen het toestaan van één of enkele wooneenheden in bestaande waardevolle bebouwing en een waardedaling van bestaande woningen. Wanneer dit in specifieke gevallen wel aan de orde is dan heeft eenieder de mogelijkheid om hiervoor nadeelcompensatie aan te vragen. Dat kan zodra een ruimtelijke ontwikkeling ook daadwerkelijk aantoonbaar negatieve gevolgen heeft op de waarde van omliggend vastgoed.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

7.

Er is onvoldoende onderbouwing voor voorgestelde beleidswijzigingen. Specifiek is onduidelijk waarom aanpassingen aan het bestaande beleid noodzakelijk zijn. Reclamant ziet graag een nadere onderbouwing daarvan.

Reactie gemeente:

Onderliggend beleid gaat uit van twee wijzigingen ten opzichte van het vigerende beleid, namelijk het mogelijk maken van wonen in monumentale of karakteristieke bebouwing en het interfereren van de kaders voor verblijfsrecreatie waardoor de "Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente" kan worden ingetrokken. Onderstaand per wijziging een extra uitleg zodat helder wordt waarom de gemeente deze wijzigingen doorvoert.

Wijziging 1 "Wonen in monumentale of karakteristieke bebouwing"

Begin 2022 hebben de gemeenteraden van Tubbergen en Dinkelland het beleid "Buitengebied met kwaliteit" vastgesteld. In dit beleid is onder andere opgenomen welke functies er binnen vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) mogelijk zijn. Monumentale en karakteristieke bebouwing of bebouwing met specifieke kwaliteiten mogen op basis van dit beleid niet worden ingezet voor sloopregelingen, omdat deze belangrijk zijn voor het landschap. Echter, behoud en onderhoud van deze gebouwen vergen grote investeringen en deze zijn niet rendabel wanneer geen vervolgfunctie kan worden ontwikkeld waarbij opnieuw waarde kan worden gecreëerd. In het huidige beleid kunnen nieuwe functies anders dan het bewonen ervan worden ontwikkeld, maar blijken zowel de kosten als de functionaliteit niet passend voor een nieuwe functie. Renovatie van monumentale en/of karakteristieke bebouwing is veel duurder dan bij andere bebouwing, waardoor vaak geen onderhoud meer wordt gepleegd en andere bebouwing wordt voor een vervolgfunctie. Hiermee is de laatste jaren veel, voor het buitengebied waardevolle bebouwing, gesloopt of in verval geraakt.

Om het behoud van monumentale en karakteristieke gebouwen te stimuleren en daarmee de uitstraling van het buitengebied te kunnen behouden, wordt voorgesteld om het beleid te wijzigen zodat aan deze gebouwen onder voorwaarden opnieuw een woonfunctie kan worden toegekend.

Wijziging 2 "Kaders verblijfsrecreatie"

In Noordoost Twente (NOT) wordt al jaren samengewerkt op het gebied van toerisme en recreatie. Zo kennen de vier gemeenten sinds 2015 gezamenlijk ruimtelijk verblijfsrecreatief beleid. De ontwikkeling van de sector wordt op deze wijze in vier gemeenten op een gelijkwaardige manier getoetst; een gelijk speelveld voor ondernemers en nieuwe toetreders. De laatste versie van het verblijfsrecreatieve beleid stamt uit 2018, de nota verblijfsrecreatie. De ontwikkelingen in de toeristische sector volgen elkaar snel op. Deze ontwikkeling is voelbaar en zichtbaar in de gemeente Dinkelland. De kaders uit 2018 zijn op basis van nieuwe inzichten in Noordoost Twente daarom herijkt. De inzichten zijn verkregen uit het onderzoek naar de verblijfssector Noordoost Twente, uitgevoerd door Bureau Ruimte voor Vrije Tijd (2023). Aan het onderzoek hebben diverse ondernemers binnen Noordoost Twente deelgenomen. Het onderzoek geeft een representatief beeld van de huidige markt.

Noordoost Twente kent veel verblijfsrecreatieve bedrijven. Het aanbod ligt verspreid over de 4 gemeenten en bedient diverse doelgroepen (leefstijlen). De dichtheid van het aanbod is, op enkele locaties na, voldoende. Qua type bedrijven lijkt er markt- en ontwikkelruimte cq. Beddencapaciteit voor hotels, campings, en in mindere mate voor bungalowaanbod, camperaanbod en losse vakantiewoningen. Om in te kunnen spelen op de marktruimte is niet alleen de aanwezige beddencapaciteit van belang. Binnen de sector wordt er tevens gekeken naar het concept en de type doelgroep (leefstijl) die hiermee wordt aangeboord. Doelgroepen worden geanalyseerd op basis van het BSR-model en de zeven leefstijlen van Leefstijlvinder Vakantie en Vrije Tijd. Het model beschrijft de beleefwereld van de bezoeker en wat hij/zij onderneemt in zijn/haar vrije tijd. Vraag- en aanbod binnen de sector van Noordoost Twente kan op basis van deze theorie beter op elkaar afgestemd worden. Zo zien wij een oververtegenwoordiging aan aanbod voor verbindingszoekers en harmoniezoekers, maar is er nog ruimte voor andere leefstijlen. De ontwikkelingen binnen de markt zijn uiteraard in grote mate afhankelijk van initiatiefnemers en ondernemers die het aanbod creëren. De overheid kan bijdragen door diversiteit te stimuleren in haar beleid, ontwikkelingen in de markt te monitoren, en initiatiefnemers en ondernemers te adviseren. De voorgestelde wijziging van het beleid draagt hieraan bij.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

8.

Er zijn mogelijke wettelijke en juridische bezwaren want het voorgenomen beleid vermeldt niet expliciet dat bestaande wet- en regelgeving, zoals bestemmingsplannen en milieuwetten blijven gelden. Dit kan leiden tot juridische en wettelijke bezwaren tegen het beleid.

Reactie gemeente:

Reclamant geeft in reactie aan dat er mogelijke wettelijke en juridische bezwaren zijn tegen voorgestelde wijziging. Wij zien deze bezwaren niet en kunnen ook niet achterhalen welke bezwaren exact worden bedoeld. De ingediende zienswijze gaf reclamant juist de mogelijkheid om deze aan te dragen.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

Tot slot

Reclamant vraagt de gemeente om de zaken scherper, nauwkeuriger en met een lange termijnvisie opnieuw te bekijken. Indien dit pad wordt bewandeld, zal het mogelijk niet het gewenste effect opleveren dat hiermee voor ogen is.

Reactie gemeente

De gemeente heeft onderliggende wijzigingen uiteraard goed doordacht en er heeft een consultatieronde plaatsgevonden met adviseurs die actief zijn in het landelijk gebied en een bestuurslid van de Stichting Twentse Erven. Hierdoor denken wij dat onderliggen beleid juist gaat bijdragen aan hetgeen we voor ogen hebben. Het behoud en versterken van ons unieke Twentse landschap.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.

Conclusie van de inspraakreactie

De inspraakreactie van reclamant geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbeleid.