

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN ABDIJWEG ONGENUMMERD
3 VRIJSTAANDE WONINGEN

Inhoud

1. Inleiding
2. Behandeling zienswijzen
3. Wijzigingen bestemmingsplan t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

1. INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan “Abdijweg ongenummerd 3 vrijstaande woningen” betreft een planologische regeling om 3 woningen te bouwen aan de Abdijweg te Weerselo.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Abdijweg ongenummerd 3 vrijstaande woningen” heeft met ingang van 11 januari 2013 tot en met 21 februari 2013 voor een ieder gedurende een periode van zes weken tijdens de openingsuren ter inzage gelegen bij de receptie in het gemeentehuis te Denekamp.

Het bestemmingsplan was ook te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl door middel van de link:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=nl.imro.1774.weebpabdijwegdood-0301>

De bronbestanden waren te raadplegen op:

http://www.gisnet.nl/ruimtelijkeplannen/dinkelland/RO_Online/manifest.xml

Tijdens de periode van terinzagelegging kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zijn of haar zienswijze naar voren brengen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen.

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en vervolgens wordt elke zienswijze van een gemeentelijke reactie en conclusie voorzien.

Hoofdstuk 3 bevat de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan “Abdijweg ongenummerd 3 vrijstaande woningen” ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp-plan “Abdijweg ongenummerd 3 vrijstaande woningen”. De door te voeren wijzigingen vinden ofwel plaats op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen ofwel ambtshalve.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-bestemmingsplan "Abdijweg ongenummerd" heeft met ingang van 11 januari 2013 voor een ieder gedurende een periode van zes weken tijdens de openingsuren ter inzage gelegen bij de receptie in het gemeentehuis te Denekamp.

Gedurende de inzagetermijn zijn er twee zienswijzen ingekomen, te weten van:

Reclamant 1 : De heer J.A. Bolk, Abdijweg 3, 7595 XM Weerselo;

Reclamant 2 : De heer H.J.J. Goorhuis, Abdijweg 40, 7595 XP Weerselo;

VOOR DE WEBVERSIE DE NAMEN WEGHALEN

Reclamant 1

Datum brief : 23 januari 2013

Datum ontvangst: 23 januari 2013

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen.

1. Bebouwing overzijde perceel van reclamant:

De woningen die op basis van het voorliggende bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd, worden gesitueerd tegenover het perceel van reclamant. Hierdoor verliest reclamant uitzicht, privacy door inkijk en waardevermindering van de woning. Het is op dit moment een open gebied met vrije doorkijk.

Reclamant heeft enige tijd geleden zelf ook een woning aangevraagd op zijn huisperceel. Toevoeging van deze extra woning is afgewezen. Het bevreemdt reclamant dan ook dat aan de overzijde van zijn perceel, zomaar drie extra woningen gebouwd mogen worden.

Ad 1 Reactie college van Burgemeester en Wethouders

Het perceel aan de overzijde van reclamant is aangewezen in de structuurvisie Weerselo (september 2008) als gebied waar woningbouw mogelijk is. Ook in de ontwerp structuurvisie Dinkelland (2012) is het perceel aan de overzijde van reclamant aangewezen als mogelijke locatie voor woningbouw. In deze beleidsnota's is het aanvaardbaar geacht dat dit gebied bebouwd kan worden. Ook in de onderbouwing van het voorliggende bestemmingsplan blijkt dat de locatie ruimtelijke aanvaardbaar is voor woningbouw.

Gelet op de afstand van de te realiseren woningen en de weg die tussen de woning van reclamant ligt en de te realiseren woningen, is ons inziens geen sprake van privacy verlies door inkijk en waardevermindering van de woning. Indien reclamant desalniettemin van mening is dat er sprake is van planschade, dan staat het reclamant vrij om hiervoor een verzoek in te dienen. Wij wijzen er op dat het claimen van planschade pas mogelijk is na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

De woning die reclamant op zijn huisperceel heeft aangevraagd betrof een andere procedure. Het betrof een solitaire woning op een perceel, gelegen tussen twee drukke wegen. Gelet op de geluidsnormen en dat er geen sprake was van een autoluwe zijde, is het niet mogelijk om een extra woning op het perceel van reclamant te realiseren. Het is daarom planologisch en milieukundig niet mogelijk om hier medewerking aan te verlenen. Voor de 3 nieuw te bouwen woningen is een procedure Hogere Grenswaarden gevoerd. Dit was mede mogelijk doordat er bij deze woningen wel sprake is van een geluidsluwe zijde.

Conclusie zienswijze 1:

Wij zijn van oordeel dat de door reclamant naar voren gebrachte zienswijze geen grond oplevert op basis waarvan wij het ontwerp/bestemmingsplan "Abdijweg ongenummerd 3 vrijstaande woningen" zouden moeten wijzigen.

Reclamant 2

Datum brief: 16 februari 2013

Datum ontvangst: 19 februari 2013

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk

1. Bebouwing abdijweg ongenummerd

Reclamant is van mening dat het aanwijzen van het perceel voor woningbouw niet nodig is, omdat in Weerselo voldoende bouw kavels aanwezig zijn. Het desbetreffende perceel is volgens reclamant niet opgenomen in het uitbreidingsplan voor het Dorp Weerselo. Reclamant is van mening dat realisering van dit voornemen geen verbetering oplevert voor de beeldkwaliteit van de situatie van de Abdijweg ter plekke. Een unieke landelijke doorkijk die momenteel aanwezig is, wordt hierdoor opgeofferd. Het deel van dit perceel dat niet voor woningbouw is bestemd, behoudt de agrarische bestemming. Dit leidt tot versnippering en zal een rommelige indruk uitstralen.

Voor het perceel is ongeveer twee jaar geleden ook een aanvraag tot het realiseren van woningen ingediend. Hierop is door de Gemeente Dinkelland afwijzend beschikt. Op de vraag van reclamant in januari 2013 wat er sindsdien in de regelgeving gewijzigd is, werd door de gemeente geantwoord dat in de regelgeving geen wijzigingen hadden plaatsgevonden. Het opnieuw bezien had volgens de gemeente geleid tot de huidige procedure. Deze handelwijze komt reclamant vreemd over en is voor de burger niet te bevatten.

Reclamant is van mening dat dit voornemen een precedent schept voor andere grondeigenaren om ook dergelijke bouwplannen te realiseren. Reclamant is van mening dat het dorp Weerselo hierdoor niet wordt verfraaid.

In de stukken die ter inzage liggen is sprake van en wordt er gerefereerd aan z.g. "lintbebouwing" die eerder aan de Abdijweg is gerealiseerd. De situatie waar hierop wordt gedoeld is een heel andere dan het voornemen voor dit perceel en kan dus niet voor dit perceel van toepassing zijn.

Reclamant is van mening dat door realisatie van dit plan, verlies lijdt ten aanzien van uitzicht, woongenot en privacy door inkijk. Ook is reclamant van mening dat er waardevermindering van zijn perceel zal optreden.

Ad 1 Reactie college van Burgemeester en Wethouders

In de structuurvisie Weerselo (september 2008) zijn scherven voor woningbouw aangewezen in het gebied tussen de huidige kern en de nieuwe rondweg. Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van één van deze scherven. Hiermee is het plangebied in de structuurvisie Weerselo aangewezen als gebied waar woningbouw mogelijk is.

Voor de gehele gemeente Dinkelland wordt een structuurvisie opgesteld. In de ontwerp structuurvisie Dinkelland (december 2012) is het onderhavige plangebied ook aangewezen als mogelijke locatie voor woningbouw.

In de woonvisie 2011+ is Weerselo aangemerkt als "verzorgingskern". De ambitie is uitgesproken om deze kern te laten uitgroeien tot woonverzorgingskern met minimaal 4.000 inwoners. Het streven is om in Weerselo 470 nieuwbouwwoningen tot 2020 te realiseren. Het realiseren van 3 woningen op deze inbreidingslocatie aan de Abdijweg is opgenomen in de plancapaciteit voor Weerselo.

Aanvrager heeft voor hetzelfde perceel in 2008 een verzoek ingediend om woningen te mogen bouwen. Dit verzoek is destijds afgewezen, omdat het een plan was met meerdere woningen in een groter plangebied dan het voorliggende plan. Ook was er destijds geen ruimte in het woningbouwprogramma, om deze woningen te realiseren. Gelet op de nieuwe prestatieafspraken 2010 met betrekking tot het woningbouwprogramma met de provincie, is het voorliggende plan, een ander plan dan wat eerder is afgewezen, in overeenstemming met het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Het bouwplan behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is voorgelegd aan de gemeentelijke kwaliteitscommissie. In deze commissie worden bouwplannen beoordeeld op hun kwaliteit in relatie tot de omgeving. Deze commissie heeft het bouwplan behorende bij het voorliggende bestemmingsplan

akkoord bevonden. Om de uitgangspunten van de kwaliteitscommissie te waarborgen is er samen met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf ter inzage gelegd.

Indien reclamant desalniettemin van mening is dat er sprake is van planschade, dan staat het reclamant vrij om hiervoor een verzoek in te dienen. Wij wijzen er op dat het claimen van planschade pas mogelijk is na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Conclusie zienswijze 2:

Wij zijn van oordeel dat de door reclamant naar voren gebrachte zienswijze geen grond oplevert op basis waarvan wij het ontwerp/bestemmingsplan "Abdijweg ongenummerd 3 vrijstaande woningen" op dit punt zouden moeten wijzigen.

Algemene conclusie naar aanleiding van de ingediende zienswijzen:

Beleidsruimte

Bij het bepalen van de wenselijkheid om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een herziening van het bestemmingsplan hebben wij een ruime beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

Belangenafweging

Instemmen met de aanvraag levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. De ontwikkeling van drie woningen aan de Abdijweg te Weerselo, een ontwikkeling die reeds is beschreven in de structuurvisie Weerselo, de ontwerp structuurvisie Dinkelland en de Woonvisie 2011+, is volgens ons een aanvaardbaar plan. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van het bouwplan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op. Er wordt een stukje gebied bebouwd waar tot op heden geen gebouwen aanwezig waren, maar dit gebied ligt in de kern van Weerselo, een gebied dat op basis van (onder meer) de ontwerp structuurvisie gekenmerkt kan worden als "stedelijk gebied". De aanwezigheid van goede woningen in Weerselo draagt bij aan het in stand kunnen houden van het voorzieningenniveau van deze verzorgingskern. Er is een beeldkwaliteitsplan gemaakt op basis waarvan beoordeeld kan worden of de woningen duurzaam onderdeel gaan uitmaken van de ruimtelijke structuur van de bestaande lintbebouwing en of de verschijning van de woningen past in het beeld van bestaande bebouwing. Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan "Abdijweg ongenummerd 3 vrijstaande woningen", maar volgens ons geven deze zienswijzen onvoldoende aanleiding om het plan te heroverwegen, mede omdat er diverse studies aan ten grondslag liggen (structuurvisie Weerselo, ontwerp structuurvisie Dinkelland en Woonvisie 2011+) en omdat het volgens ons een kwalitatief goed plan is, waarvan een beeldkwaliteitsplan onderdeel uitmaakt.

Algemene conclusie

Wij zijn van mening dat er een kwalitatief goed bestemmingsplan "Abdijweg ongenummerd 3 vrijstaande woningen" is gemaakt en dat de twee ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om het bestemmingsplan te heroverwegen.

3. WIJZIGINGEN VAST TE STELLEN BESTEMMINGSPLAN T.O.V. ONTWERP-
BESTEMMINGSPLAN

Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden geen wijzigingen aangebracht.

Ambtshalve wijziging

Ambtshalve worden geen wijziging opgenomen.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
dd. mei 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Abdijweg ongenummerd 3 vrijstaande woningen".

Mij bekend,

De griffier,