

Rapport Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Het Spikkert, Eerste fase

28 augustus 2013

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting en beantwoording
4. Aanpassingen
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusie
6. Vaststelling Rapport Zienswijzen

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevoerde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Het Spikkert, eerste fase. Het bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van 17 woningen aan de Legtenbergstraat te Weerselo.

2. Procedure

Ter inzage

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het gemeentebestuur iedereen betrokken bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Het Spikkert, eerste fase" was digitaal raadpleegbaar via de websites www.dinkelland.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Het Spikkert, eerste fase" is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in de Staatscourant en de lokale krant "Dinkelland Visie" op 2 mei 2013.

Eenieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf vrijdag 3 mei 2013 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

Tevens is op 6 juni 2013 in café-restaurant Van Olfen aan de Bisschopstraat 21 te Weerselo een inloophouding geweest waarbij medewerkers van de gemeente aanwezig waren om een toelichting op het plan te geven en eventuele vragen te beantwoorden.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

3. Beantwoording individuele zienswijzen

Reclamant 1.

Datum brief: 13 juni 2012

Datum ontvangst: 13 juni 2012

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting:

De familierelaties zijn verweven over de horecagelegenheid aan de Bisschopstraat 21 en over de Legtenbergstraat 26 te Weerselo. De familie waardeert het perceel Legtenbergstraat 26 vanwege de rust, ruimte en privacy. Dit is destijds de reden geweest om tot aankoop over te gaan. De strategische ligging van vrij wonen en toch dichtbij het centrum van Weerselo. Het runnen van een horecagelegenheid is een hectisch leven.

Legtenbergstraat 26 wordt beschouwd als een toevluchtsoord om daarvan bij te komen. Deze boerderij is het levenswerk van mijn ouders. Indien ze graag in een woonwijk hadden willen wonen hadden ze daar wel een bungalow gekocht.

De woning op Legtenbergstraat 24 (fam. Engbers) ligt op een afstand van circa 35 meter tot de woning van fam. Van Olfen (nr. 26), wordt als zeer dichtbij ervaren. Dit betreft een bestaande situatie, echter in de voorgenomen ontwikkeling zal deze afstand alleen maar kleiner worden, waarmee de gewenste rust, ruimte en privacy alleen maar meer in het geding komen.

Reactie:

Het perceel Legtenbergerstraat 26 ligt aan een uitvalsweg binnen de bebouwde kom van Weerselo. In de structuurvisie Weerselo uit 1999, vastgesteld 20 juli 1999, is onderhavig gebied al aangeduid als een potentiële woningbouwlocatie. In een dergelijke situatie is een ontwikkeling zoals die zich nu voordoet, te voorzien. Een bijkomend gevolg van een dergelijke ontwikkeling is aantasting van privacy en enig verlies aan uitzicht mogelijk. Het door reclamanten gestelde moet worden afgewogen tegen het gemeentelijk/algemeen belang om te komen tot de woningbouwontwikkeling van de gemeente Dinkelland.

De afstand tussen de woning van reclamant tot de bestemming "Wonen" bedraagt meer dan 5 m. De afstand van de bestaande woning van Legtenbergerstraat 26 tot het denkbeeldige bouwvlak van het uitbreidingsplan bedraagt meer dan 10 m. De woning ligt aan de noordzijde van het plangebied. De woning en tuin zijn gericht op het noorden. Hierdoor is er vanuit de tuin en woning geen tot nauwelijks zicht op het plangebied. Op de eerste verdieping is één raampartij volledig gericht op de zuidzijde. Verder bestaat er juridisch gezien 'geen recht op vrij uitzicht' en kan reclamant dit ook niet claimen.

Niettemin hebben wij gemeend samen met de familie te moeten zoeken naar een voor beide partijen aanvaardbare situatie. Nadat in eerste instantie een voorstel tot verkoop van de bestaande woning Legtenbergerstraat 24 met aansluitende grond niet haalbaar bleek, leek de oplossing te zijn gevonden door parallel aan de zuidelijke grens van het perceel Legtenbergerstraat 26 een strook grond ter breedte van 7 meter uit het plangebied als 'groen/tuin' te verkopen aan de familie. De familie heeft daar in latere instantie echter nog het recht op een extra bouwkegel op het perceel Legtenbergerstraat 26 als voorwaarde aan verbonden. Deze laatste voorwaarde strekt zich buiten de reikwijdte van het plangebied en vergt een zorgvuldige afweging binnen het daarvoor vastgestelde beleid. Los hiervan zijn wij bereid de situering van de beide woningen in het noordoostelijk deel van het plangebied, die het dichtst bij de erfgrans met reclamanten staan, enkele meters in zuidelijke richting te verplaatsen.

Daarnaast bestaat, ter compensatie van verlies aan woongenot, de mogelijkheid om een verzoek tot vergoeding van schade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (voormalig planschade) in te dienen. Hierbij geldt dat er rekening dient gehouden te worden met voorzienbaarheid.

Wij achten het niet aannemelijk dat door de realisering van het project een onaanvaardbare situatie ten aanzien van de privacy, rust en uitzicht/ruimte van reclamanten zal ontstaan. De aantasting van de belangen van reclamant zijn dan ook niet dermate in omvang dat het bestemmingsplan niet zou kunnen worden vastgesteld. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2.

Datum brief: 10 juni 2013

Datum ontvangst: 17 juni 2013

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting:

1. Het plan is niet als voorontwerpplan te becommentariëren geweest
2. Het kavelaanbod zoals dat in het bestemmingsplan "Het Spikkert, eerste fase" wordt aangeboden sluit niet aan bij de vraag. Voor zover wij inzicht hebben ligt de vraag naar kavels vooral in het segment voor 2-onder-1 kapkavels, waarbij betaalbare woningen betaalbare woningen voor starters kunnen worden gerealiseerd. Dit marktsegment wordt in dit plangebied niet bediend. Ook is het niet mogelijk om hier te bouwen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Met de kavels die in deze

fase van Het Spikkelt worden aangeboden wordt een aanbod gecreëerd dat momenteel ook nog aanwezig is op Het Reestman: daar zijn nog steeds 3 kavels voor vrijstaande woningen te koop. Daarnaast is dit aanbod er ook nog bij particulieren. Het is inmiddels zo'n 7 jaar geleden dat de groep jongeren/starters voor het laatst (beperkt) aanbod kwam; voor een verzorgingskern zoals Weerselo vinden wij dit onwenselijk. Wij vragen u daarom het kavelaanbod aan te laten sluiten op de markt. Wanneer dat in dit plangebied niet kan en/of niet passend is vragen wij ons af of dit bestemmingsplan dan in deze vorm moet worden vastgesteld.

3. De Legtenbergerstraat is één van de invalswegen van Weerselo. Met de beoogde aanleg van de rondweg zat de functie van deze weg wijzigen. Komend vanuit Borne, Tubbergen en Ootmarsum/Reutum wordt/blijft de Legtenbergerstraat een belangrijke invalsweg. Daar sluit dit plan niet op aan. Er worden 8 of 9 kavels direct ontsloten op de Legtenbergerstraat. Dit zal de verkeersveiligheid niet ten goede komen.
4. Voor de kavels langs de Legtenbergerstraat zijn geen andere parkeervoorzieningen beoogd dan die op de eigen kavel kunnen worden gerealiseerd. Wij zijn van mening dat dit te weinig is. In een andere situatie zou wellicht kunnen worden gedacht om, wanneer dit nodig is, ook langs de openbare weg te parkeren. Gezien de functie (uitvalsweg naar de rondweg) en de breedte (licht profiel) van de Legtenbergerstraat vinden wij dat dit hier niet kan. Een oplossing kan wellicht gevonden worden door langs de straat, in plaats van de wadi in een groenstrook, een strook (verharde!) parkeerplaatsen aan te leggen. De Legtenbergerstraat ligt nu buiten het plangebied; door die daar binnen te brengen kan ook een uitspraak over de inrichting van de Legtenbergerstraat worden gedaan.

Reactie:

Ad. 1

De basis voor de ter inzage legging is opgenomen in artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening en de Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. De Wet ruimtelijke ordening verplicht geen inspraak. Ook de inspraakverordening van de gemeente Dinkelland van 26 juli 2006 biedt geen grondslag om inspraak te voeren.

Ad. 2

Wij delen de zorg van de dorpsraad voor een voldoende gedifferentieerd kavelaanbod voor bouwgrondzoekenden. De vorm van dit plangebied maakt het niet mogelijk in deze fase voor de doelgroep starters en gegadigden voor CPO geschikte kavels creëren. In de volgende fase van Het Spikkert, dat naar verwachting als ontwerp in oktober 2013 ter inzage zal worden gelegd, wordt nadrukkelijk ingezet op aanbod voor starters. Dit plangebied biedt ook mogelijkheden voor CPO-ontwikkeling.

Het aantal ingeschreven bouwgrondzoekenden bedraagt momenteel 93, waarvan de helft doorstromers. Dit geeft ons de overtuiging dat er in principe voldoende vraag is naar bouwgrond in dit plangebied.

Ad. 3

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om 7 woningen direct aan de Legtenbergerstraat te realiseren. Ontsluiting zal inderdaad via deze straat plaatsvinden. De straat ligt nu reeds binnen de bebouwde kom en kent een snelheidsbeperking van 50 km/u. Met de verwachte aanleg van de rondweg zal op grond van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan de snelheid op deze straat verder beperkt worden tot 30 km/u. Om het straatbeeld zo rustig mogelijk te houden zal de ontsluiting van de kavels zo veel mogelijk paarsgewijs plaatsvinden. Geenszins is de verwachting dat dit leidt tot onveilige situaties. Dit is ook niet door appellant aangetoond. De aanleg van een rondweg zal de Legtenbergerstraat naar verwachting ontlasten.

Ad. 4

Voor reactie op deze zienswijze wordt ook verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

“De realisatie van woningen brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het woongebied is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

(...)

Volgens CROW publicatie 182 (Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering; uitgave 2008) kan voor woningen worden gerekend met 1,4 tot 2,2 parkeerplaatsen per woning. Hierin is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. De norm is afhankelijk van de categorie "goedkoop", "midden" of "duur". Voor de toepassing van deze normen in Het Spikkert is dit vertaald als naar (tabel) 1,5 tot 1,7 parkeerplaatsen per woning.”

Uitgangspunt in het bestemmingsplan is dat op eigen perceel twee parkeerplaatsen per woning worden aangelegd. Daarmee wordt de vereiste parkeernorm gerealiseerd. Dat bezoekers incidenteel parkeren langs de openbare weg achten wij op voorhand niet ongewenst. Niettemin zijn wij bereid om bij de planrealisatie de suggestie voor extra parkeerplaatsen in overweging te nemen.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

-

4.2 Ambtelijke aanpassingen

- Minimale tekstuele aanpassingen;
- Functieaanduiding “Waterretentie” voor aanleg wadi in een strook langs de Legtenbergerstraat;
- De situering van de twee woningen die in de noordoost hoek van het plangebied aan het perceel Legtenbergerstraat 26 liggen, worden enkele meters in zuidelijke richting verplaatst;
- Aanpassing van de bestemmingsgrenzen rondom het te realiseren plein, waar ook de bestaande woning Legtenbergerstraat 24 aanligt;
- Aanpassing van bouwhoogtes. De maximaal toegestane bouwhoogte in overeenstemming brengen met het beeldkwaliteitsplan en verhogen naar 6 en een maximale nokhoogte van 12 meter.

5. Conclusie

De zienswijzen van reclamant 1 en 2 worden ongegrond verklaard en geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan “Het Spikkert, eerste fase”.

6. Vaststelling rapport zienswijzen

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland d.d. 8 oktober 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan “Het Spikkert, eerste fase”.

Aldus bekend bij griffier,