

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN**  
**ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN**

**'Buitengebied, Uelserdijk 1 Oud Ootmarsum'**

**Inhoudsopgave** pagina

1. **Inleiding** **3**

2. **Behandeling zienswijzen** **4**  
Reclamant 1 **4**

3 **Wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan** **9**

## 1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, Uelserdijk 1 Oud Ootmarsum' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 20 april 2017 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad Dinkellandvisie is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Uelserdijk 1 Oud Ootmarsum' 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 voorontwerp te raadplegen via een link in de advertentie op de gemeentelijke website naar de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het ontwerp bestemmingsplan heeft tot doel de herontwikkeling van het voormalige agrarische erf bij 't Lippert (Uelserdijk 1-3, Oud Ootmarsum) mogelijk te maken. Concreet gaat het om de sanering van de landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen op het erf. Ter compensatie wordt het voormalige agrarische erf ontwikkeld tot woonerf, waarbij naast de voormalige bedrijfswoningen 1 extra woning mogelijk wordt gemaakt (rood voor rood).

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 worden de ingekomen zienswijze 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**

### **Reclamant 1**

Indiener: mr. C.M.M. van Mil (advocaat Kienhuis Hoving)  
Namens: Textielreiniging Het Springendal B.V.  
Adres: Springendal 6, Oud Ootmarsum  
Datum brief: 12 mei 2017  
Datum ontvangst: 12 mei 2017  
Documentnummer: I17.026305

#### **Hoofdlijn van de zienswijze**

Reclamant 1 verzet komt op tegen de in het ontwerp bestemmingsplan voorziene bestemming. Reclamant gaat daarbij voornamelijk in op het feit dat op het voormalig agrarische erf een extra burgerwoning mogelijk wordt gemaakt. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 1 ingegaan.

#### **2.1.1. Ten onrechte omzetten bedrijfswoningen in burgerwoningen**

Reclamant schrijft dat er in feite sprake is van de toevoeging van drie nieuwe (burger)woningen. Immers, de twee bestaande agrarische (bedrijfs)woningen kunnen ook behouden blijven, maar mogen ook gesloopt en vervangen worden. Nu er van een bedrijf geen sprake meer zal zijn, worden dus – ten onrechte – zonder nadere onderbouwing twee burgerwoningen toegevoegd. Een motivering daarvoor ontbreekt, terwijl reclamant daar in haar inspraakreactie eveneens op heeft gewezen.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het omzetten van de bestaande (agrarische) bedrijfswoningen naar burgerwoningen wordt niet gezien als een toevoeging van extra woningen. Het gaat om (agrarische bedrijfs-) woningen die zowel planologisch bestemd zijn als (bedrijfs)woning, maar ook feitelijk reeds ingericht voor woondoeleinden. Cijfermatig maken deze vanuit de woningbouwprogrammering al deel uit van de bestaande harde woningcapaciteit in Dinkelland. Nu er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf én het gebruik van deze woningen als burgerwoningen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan de bestemming van deze voormalige woningen worden omgezet. In tegenstelling tot reclamant stelt in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan een motivering opgenomen. Zie hiervoor paragraaf 3.3. Reclamant heeft nagelaten om te motiveren waarom deze motivering onjuist zou zijn.

#### *Conclusie*

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet overgenomen.

#### **2.1.2. Niet gebleken dat is voldaan aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid**

In de reactienota wordt gewezen op de wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch – 2 naar Wonen) zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Deze ziet toe op functieverandering van bouwperceel naar wonen. Reclamant stelt dat niet is gebleken dat aan

de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid is voldaan. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gaat in op de bouw van de extra nieuwe woning. Er wordt niet ingegaan op de omzetting naar burgerwoningen. Dit is niet, althans in ieder geval onvoldoende, getoetst.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Met voorliggend plan wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor-functieverandering naar wonen, zodat hier formeel geen toetsing aan hoeft plaats te vinden. Ter indicatie is bij de beantwoording van de inspraakreacties vanuit beleidsmatig oogpunt aansluiting bij deze voorwaarden gezocht.

Zoals werd aangegeven in de reactienota inspraak bevat het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' binnen de vigerende bestemming 'Agrarisch – 2' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de functie, onder voorwaarden, kan worden gewijzigd naar woondoeleinden. Aan deze voorwaarden wordt bij voorliggend plan voldaan. De agrarische bedrijfsvoering is op dit perceel beëindigd en de bestemming wordt met voorliggend plan verwijderd. De regels behorende bij de bestemming 'Wonen' worden met voorliggend plan aan de locatie toegekend. Er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische bedrijven) in die zin dat deze niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Daarnaast wordt er met de omzetting van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Reclamant stelt dat niet is gebleken dat aan deze voorwaarden is voldaan, maar reclamant geeft niet aan op welk onderdeel dit plan strijdig is met de voorwaarden. Dit onderdeel (omzetting agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning) is voldoende getoetst in het kader van het totaalplan (rood voor rood) dat impliceert dat het totale agrarische erf (inclusief bedrijfswoningen) wordt omgezet naar een woonerf.

#### *Conclusie*

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet overgenomen.

### **2.1.3. Strijd met Woonvisie 2016+ en Structuurvisie**

Reclamant stelt dat nergens uit de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat toetsing heeft plaatsgevonden aan de randvoorwaarden uit de structuurvisie (specifiek pagina 81 van de structuurvisie). Belangrijke voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen en initiatieven in het buitengebied zijn dat deze aansluiten bij gemeentelijk beleid en een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. In de Woonvisie 2016+ (p. 29) staat aangegeven dat het in principe niet is toegestaan extra burgerwoningen in het buitengebied te bouwen, omdat deze ten koste kunnen gaan van de basisfuncties landbouw, landschap en natuur. Waarom hiervan in dit geval wordt afgeweken, blijkt uit niets. Bovendien wordt ook bij de Woonvisie de omzetting van de (agrarische) bedrijfswoning naar burgerwoningen niet getoetst. Tot slot geeft reclamant aan dat de locatie ligt in zogenaamd extensiveringsgebied waar de natuur voorrang heeft. De functie 'Wonen' past hier derhalve niet en is bovendien in strijd met het provinciaal en gemeentelijk beleid.

### *Gemeentelijk standpunt*

In paragraaf 3.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingplan heeft een toets aan de Structuurvisie gemeente Dinkelland plaatsgevonden. In de structuurvisie wordt aangegeven dat het gemeentelijk beleid moet bijdragen aan het realiseren van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied. Het beleid heeft een sociaaleconomisch doel en dient mede ter voorkoming van verval en verkrotting van agrarische bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied. Daarbij wordt aangegeven dat daar al enkele regelingen, zoals 'rood voor rood' voor in het leven zijn geroepen. Bij voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van de rood voor rood regeling zoals die is uitgewerkt in de nota 'Rood voor Rood beleid Dinkelland 2015'. In de structuurvisie is ook het beleid 'Transformatie vrijkomende agrarische bebouwing in Dinkelland; ruimtelijke voorwaarden' opgenomen. Dit specifieke beleidskader richt zich op het transformeren van cultuurhistorisch waardevolle agrarische erven tot woonerf, waarbij de grondslag voor extra woningen (welke ook in de schuren kunnen worden gerealiseerd), in cultuurhistorie, landschappelijke en recreatieve waarden ligt. Bij het plan voor het erf aan de Uelserdijk 1 ligt de grondslag van de extra te realiseren woning in de sloop van leegstaande, landschapsontsierende schuren, conform het beleid voor 'rood voor rood'. De aanwezige karakteristieke schuur blijft behouden middels een stimuleringsregeling (groter bijgebouw). De transformatie van het agrarische erf naar een woonerf in dit gebied, sluit aan op de genoemde doelstelling voor dit gebied (natuur en landschap) en wordt uitgevoerd conform de 'Rood voor Rood-regeling'. Het plan doet dan ook geen afbreuk aan de doelstellingen uit de gemeentelijke structuurvisie.

De voormalige agrarische bedrijfswoningen maken reeds deel uit van de harde plancapaciteit (bestaande woningbouwaantallen) zoals deze zijn opgenomen in de Woonvisie 2016+. Er wordt daarmee vanuit de woningbouwprogrammering slechts 1 extra woning toegevoegd. Op pagina 29 en 30 van de Woonvisie 2016+ wordt ingegaan op de toevoeging van woningen in buurtschappen en het buitengebied. In principe is het niet toegestaan extra burgerwoningen in het buitengebied te bouwen, omdat deze ten koste zouden kunnen gaan van de basisfuncties landbouw, landschap en natuur. Een uitzondering hierop kunnen nieuwe burgerwoningen zijn die worden gebouwd ten behoeve van nieuwe landgoederen of in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling. Er is dan ook geen sprake van een afwijking zoals reclamant opmerkt, de realisatie van de extra woning in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling past binnen het beleid uit de woonvisie.

### *Conclusie*

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet overgenomen. Wel zal in de toelichting op het bestemmingsplan onder 3.3.1. (Structuurvisie Dinkelland) de tekst worden aangepast.

### **2.1.4. Strijd met Omgevingsverordening en Omgevingsvisie Overijssel**

Reclamant stelt dat de in het ontwerp bestemmingsplan voorziene woningen niet in samenspraak zijn met artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel. Het gaat dan om het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling past

evenmin in de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving zoals deze in de Omgevingsvisie zijn benoemd.

Tot slot wordt niet voldaan uit de voorwaarde dat Dinkelland alleen mag bouwen voor de eigen lokale behoefte. Reclamant vraagt daarvoor een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Daarbij mist reclamant ook een gedegen en onafhankelijk onderzoek naar de vraag of er in Dinkelland überhaupt wel behoefte is aan de extra woningen in het buitengebied. Ook wordt niet voldaan aan het provinciale beleid dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Reclamant stelt dan ook dat dit plan kan leiden tot leegstand van woningen binnen de gemeente en er op dit moment een aantal vrijstaande woningen al geruime tijd te koop staan.

Reclamant merkt ook op dat het er op lijkt dat er met 2 maten wordt gemeten en vindt dat er sprake is van een flexibele opstelling jegens aanvrager. Indien een andere burger een aanvraag voor een woning in het buitengebied indient, dan wordt deze volgens reclamant in de regel afgewezen. Dit geldt ook voor een aanvraag om het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij reclamant specifiek verwijst naar de situatie bij Hotel Zomerlust in Agelo.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het bestemmingsplan is zowel in het kader van de ter visie van het voorontwerp- als het ontwerp ook toegezonden aan de provincie. De provincie heeft per e-mail d.d. 24 mei 2017 aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze op het bestemmingsplan. Daaruit mag worden afgeleid dat de provincie geen strijdigheid met haar beleid ziet.

Het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Bij voorliggend plan is weliswaar sprake van een stedelijke ontwikkeling (toevoeging extra woning), maar geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen. De locatie is een bestaand erf. Door de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is er per saldo sprake van een forse afname aan verharding. Er wordt voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

In paragraaf 3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan staat aangegeven dat voor de locatie het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied met het accent op veelzijdige gebruiksruimte, mixlandschap' geldt. De functiewijziging van het erf past binnen het ontwikkelingsperspectief. Het voormalige agrarische erf wordt getransformeerd naar een woonerf. Deze functie is veelvoorkomend in het gebied. Ook beperkt deze functie geen andere ontwikkelingen in het omliggende gebied.

Voor de reactie met betrekking tot de woningbehoefte wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 2.1.3. De gemeentelijke Woonvisie 2016+ is tot stand gekomen op basis van regionale woningbouwafspraken en in overleg met de provincie. De toevoeging van 1 extra woning op deze locatie past binnen de woningbouwprogrammering en zal niet leiden tot structurele leegstand in de kernen. Aangezien het bij het plangebied gaat om een bestaand erf is er geen sprake van een uitleglocatie, maar van de herontwikkeling van een bestaand voormalig agrarisch erf. Dit past binnen de provinciale beleidskaders.

Er wordt tot slot niet met 2 maten gemeten. Bij voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van de bestaande beleidskaders. Wanneer een derde een verzoek indient welke binnen de beleidskaders past, dan zal deze op dezelfde wijze worden getoetst. Het concrete adres waarnaar reclamant verwijst is inhoudelijk niet vergelijkbaar met voorliggend plan.

*Conclusie*

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet overgenomen.

**2.1.5. Conclusie**

Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan strijdig met het provinciaal en gemeentelijk beleid is. Daarnaast is onvoldoende onderzocht of er behoefte is aan de voorziene extra woningen. Tot slot stelt reclamant dat de gemeente zich het belang van de eigenaren van de omliggende gronden in de omgeving onvoldoende heeft aangetrokken. Reclamant verzoekt daarom de zienswijze gegrond te verklaren.

*Gemeentelijk standpunt*

Deze conclusie betreft een herhaling van de eerder gemaakte opmerkingen. Zoals hiervoor al is geconstateerd komen wij tot de conclusie dat er geen strijdigheid is met de beleidskaders en er wel behoefte is aan de toevoeging van de gevraagde extra woning.

*Conclusie*

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet overgenomen.



### 3 WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden enkel in de toelichting twee aanpassingen aangebracht. Ten eerste wordt in paragraaf 3.3.1 de tekst aangepast om duidelijk te maken hoe dit plan zich verhoudt tot de notitie 'Transformatie vrijkomende agrarische bebouwing in Dinkelland: ruimtelijke voorwaarden'. Ten tweede wordt in paragraaf 4.2 aangegeven dat inmiddels de Wet natuurbescherming in werking is getreden, maar dat dit niet leidt tot wijzigingen ten aanzien van de conclusies met betrekking tot het natuuronderzoek.

---

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente d.d. 28 november 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, Uelserdijk 1 Oud Ootmarsum".***