

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
‘Denekamp, Brandlichterweg Diekmanweg’

Inhoudsopgave

1.	<u>Inleiding</u>	2
2.	<u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1	Reclamant 1	3
2.2	Reclamant 2	7
2.3	Reclamant 3	8
2.4	Reclamant 4	11
2.5	Reclamant 5	13
2.6	Reclamant 6	15
	<u>WIJZIGINGEN</u>	24

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Denekamp, Brandlichterweg Diekmanweg' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 13 juli 2023 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 14 juli 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Denekamp, Brandlichterweg Diekmanweg' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Plan

Het bestemmingsplan is opgesteld om het realiseren van 21 woningen op een inbreidingslocatie mogelijk te maken.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 6 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen 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 het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een planologisch wenselijke situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingsplan samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 04-08-2023

Datum ontvangst: 08-08-2023

1 Aantasting woonklimaat

Bij aanschaf van de grond was zowel in bestemmingsplannen als in de structuurvisie dergelijke woningbouw niet voorzien. Reclamant heeft begrepen dat initiatiefnemer plannen had voor een beperkt aantal woningen maar dat de gemeente de dichte bebouwing heeft gestimuleerd. Dit leidt tot forse aantasting van ons woonklimaat vanwege onder meer uitzicht, toename van verkeer, geluid- en lichtoverlast. Reclamant is voornemens planschade te claimen.

Gemeentelijk standpunt

In het vigerende bestemmingsplan 'Denekamp Kern' is op de locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze wijzigingsbevoegdheid was het mogelijk om de maatschappelijke bestemming toe te kennen aan de locatie. Vanwege de ligging in het dorp en de goede ontsluitingsmogelijkheden werd gedacht aan een brede school. Het klopt dat woningbouw niet was voorzien. Echter, in 2021 heeft de gemeenteraad de beleidsnota inbreidingslocaties vastgesteld. De locatie past binnen deze voorwaarden waardoor medewerking verleend kan worden aan woningbouw op deze locatie.

Een van de voorwaarden die gesteld wordt in het inbreidingsbeleid is dat de te bouwen woningen moeten voldoen aan de woonvisie. In de woonvisie is vastgelegd dat we vooral moeten bouwen voor de doelgroep starters en senioren. Voorliggend plan voldoet aan de uitgangspunten. Enkel grote kavels met vrijstaande woningen past niet binnen de woonvisie. Zoals volgt uit paragraaf 1 van deze reactienota wordt door het toevoegen van extra woningen wordt het woon- en leefklimaat van reclamant niet op onevenredige wijze aangetast.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Veiligheid

De verkeersintensiteit op de Brandlichterweg is de laatste jaren fors toegenomen en regelmatig wordt de snelheidslimiet overschreden. Dit leidt tot verkeersonveilige situaties voor met name wandelaars en fietsers. Dit zijn veelal jonge(re) kinderen die van en naar school, sport en opvang gaan. Het punt Diekmanweg Brandlichterweg is de oversteekplek voor schoolgaande kinderen.

Met de realisatie van het aantal woningen op dit perceel wordt volgens reclamant de verkeerssituatie onevenredig aangetast.

i. De tekening m.b.t. in- en uitritten zijn onduidelijk richting o.a. de Diekmanweg. Legenda ontbreekt in deze tekening. Volledige en duidelijke informatie ontbreekt.

Graag zien wij een duidelijke tekening tegemoet voorzien van legenda.

Gemeentelijk standpunt

De verkeersstoets is opgenomen als bijlage 8 bij de plantoelichting. In die toets is o.a. de verkeersveiligheid beoordeeld. Uit paragraaf 6 van deze toets volgt dat op basis van de vormgeving en de toekomstige verkeersbelasting de weginrichting van de Diekmanweg en de Brandlichterweg volstaat. Ook op kruispuntniveau ontstaan geen onaanvaardbare veiligheidsrisico's. Fietzers en voetgangers kunnen ook op een acceptabele wijze verplaatsen in en rondom het plangebied. De verkeersbelasting in de deelgebieden is dusdanig laag dat gemengd gebruik van de rijbaan geen problemen opleveren. De intensiteit op de Diekmanweg is ook dusdanig laag dat gemengd gebruik van de rijbaan ook hier geen problemen oplevert. Daarnaast kunnen voetgangers eventueel gebruik maken van de (parkeer)strook naast de rijbaan en betreft het alleen bestemmingsverkeer. Ook tijdens piekmomenten met fietsers/voetgangers van/naar de basisscholen ontstaan door de geringe (extra) verkeersbelasting geen onaanvaardbare veiligheidsrisico's op de Diekmanweg en/of Brandlichterweg. Rondom het plangebied zijn er langs de Brandlichterweg vrijliggende trottoirs voor voetgangers. Fietzers kunnen op een acceptabele manier gebruik maken van de rijbaan. Ook de oversteekbaarheid van/naar het plangebied levert geen knelpunten op. Resumeerend volstaat de planuitwerking in een verkeersveilige situatie voor alle verkeersdeelnemers. Aanvullende verkeersmaatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3 Wateroverlast

Woningen in de nabije omgeving van het plangebied ervaren riool-en wateroverlast bij hevige buien. Extreem weer zal in de toekomst steeds vaker voorkomen, hierop moet geanticipeerd worden. Rondom het perceel is sprake van veel hoogteverschil. Door de geplande bebouwing zijn de gevolgen voor omliggende percelen niet te overzien.

- Wij hebben een kelder waarin we slapen, douchen en wassen.
- Wat wordt het hoogteverschil tussen het nieuwbouwplan en huizen aan de Diekmanweg?
- Welke zekerheid biedt de gemeente dat er geen wateroverlast ontstaat nu en in de toekomst?
- Graag ontvangt reclamant een compleet plan van de Gemeente die ervoor zorgt dat er geen wateroverlast ontstaat nu en in de toekomst voor omwonenden en specifiek ons perceel (i.v.m. slapen/baden/wassen in de kelder).
- Welke acties zijn of worden ondernomen om geen wateroverlast te garanderen richting omwonenden?
- Wie is aansprakelijk en betaalt de schade- en vervolgcosten indien in de toekomst direct of indirect wateroverlast c.q. schade ontstaat door o.a. bebouwing van de 2 weides? Graag ontvang ik een document met daarin de aansprakelijkheid van de organisatie die verantwoordelijk is.

Gemeentelijk standpunt

Voor het plangebied wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld waarin is aangegeven hoe met de waterhuishouding wordt omgegaan. De rapportage is opgenomen in Bijlage 5. Het afstromende hemelwater van daken en terreinverharding wordt in wadi's geborgen. Hemelwater van de woningen wordt aan de perceelsgrens aangeboden en zal via oppervlakkige afstroming naar

de bergingsvoorzieningen. Totaal dient 106,3 kubieke meter water geborgen te worden in het plangebied. Het plangebied omvat drie wadi's waarmee ruim voldaan wordt aan de benodigde bergingscapaciteit.

Ten aanzien van de inzameling en berging van hemelwater wordt opgemerkt dat het afstromende water van daken en terreinverharding in wadi's wordt geborgen alwaar het ook kan infiltreren. In de bestaande situatie stroomt water af richting het westen. Het ontwerp is zo opgesteld dat ca. 90% van het afstromende water richting het oosten zal afstromen. De afstroming van het water naar omliggende, lagere percelen zal nagenoeg afnemen naar 0. De wadi's zijn op verschillende plekken binnen het plangebied gesitueerd. Wanneer de wadi's bij hevige regenval volraken, kunnen ze overstorten naar de watergang langs de Diekmanweg. Uit het waterhuishoudkundig plan volgt dat er voldoende bergingscapaciteit is. Er is dan ook geen wateroverlast te verwachten.

Conform het waterhuishoudkundig plan wordt het bouwpeil geborgd in de planregels, zodat de woningen op de juiste hoogte worden gebouwd. De aanleg en instandhouding van de wadi's en de greppel wordt geborgd in de planregels. De aanleg moet gereed zijn vóór dat met de bouw van de eerste woning wordt gestart.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan

4 Aeries calculator

De AERIUS calculator berekening is uitgevoerd met het programma AERIUS Calculator 2022. Is de gemeente het hiermee een en zo nee, moet deze dan opnieuw worden uitgevoerd? De beoogde situatie is berekend voor het jaar 2023 met als reden dat het plan in dit jaar wordt uitgevoerd, dat lijkt reclamant onhaalbaar. Is de gemeente het hiermee eens of moet deze opnieuw worden uitgevoerd?

Gemeentelijk standpunt

De AERIUS Calculator wordt jaarlijks geüpdatet, de versie van 2022 was de meest recente versie tijdens het opstellen van het plan. Inmiddels is duidelijk dat op 5 oktober 2023 de AERIUS calculator geactualiseerd wordt. Ten tijde van vaststelling is een berekening met de meest recente AERIUS calculator worden bijgevoegd.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de AERIUS Calculator te actualiseren met de update die vanaf 5 oktober 2023 beschikbaar is. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

5 Bodemonderzoek

Het bodemonderzoek is niet adequaat uitgevoerd, o.a. op de plek van de voormalige W&B.

- Opmerking in het onderzoek: 'geen puin gevonden'. Dat klopt, de W&B bestond uit romneyloodsen, puin kon dus niet gevonden worden.
- Opmerking in onderzoek: 'alleen parkeren van voertuigen vond plaats op voormalig W&B.

Dit klopt niet, er werd gesleuteld aan machines, olie ververst en gedumpt in de aanwezige sloot. Daarnaast werden gif, kunstmest en kolen opgeslagen. De kolenopslag kan

verklaring zijn voor verhoogde nikkel wat gevonden is in het laatste bodemonderzoek. Zie hieronder verwijzing naar een soortgelijk bodemonderzoek.

(zie <https://www.commissiener.nl/docs/mer/p26/p2674/2674-042bodemonderzoek.pdf>)

- Hoe weten we zeker dat de meetpunten op de kritische plekken en dieptes genomen?
 - Waarom is er geen onderzoek uitgevoerd op pesticiden. Dit is eerste wat onderzocht moet worden bij een voormalig werktuigen vereniging?
 - Is er overleg gewenst met oud werknemers van de voormalige werktuigbouwvereniging om beeld te krijgen van de toenmalige bebouwing, werkwijze en activiteiten en zo nee, waarom niet?
 - Welke vervolgmetingen staan gepland voor de gevonden Nikkel en Barium (PBI en PB2)
- Zie Tauw notitie 25-6-2015: paragraaf 6.2 Maatregelen en laatste paragraaf [niet ophogen percelen] Microsoft Word - N001-1231360JLO-nva-V02-NL (planviewer.nl)
- i. Geadviseerd wordt om de laaggelegen percelen binnen het plangebied en percelen tussen de Brandlichterweg, de Diekmanweg en het Achterom niet op te hogen. Mocht bij een extreme bui, eens per 50 a 100 Jaar, toch veel regenwater tot afstroming komt dan kan op deze percelen water geborgen worden.
- Zie bestemmingsplan en opmerking Tauw in onderstaande onderzoeken: Het is *onverantwoord* het peil m.b.t. waterhuishouding te verhogen: zie <https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.1774.1402897-0401/tNL.IMRO.1774.1402897-0401.html#> 4.3 Bodem
- Zie opmerkingen Tauw in punt 4.3 Bodem en verwijzing naar onderstaande onderzoeken:
- <https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.1774.14028970401/bNL.IMRO.1774.1402897-0401.tb2.pdf>
 - <https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.1774.14028970401/bNL.IMRO.1774.1402897-0401.tb3.pdf>
 - Eindrapport Tauw R002-1212354LPO-baw-V06-NL <https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.1774.14028970301/bNL.IMRO.1774.1402897-0301.tb5.pdf>

Gemeentelijk standpunt

Op basis van de zienswijzen is een aanvullend bodemonderzoek conform NEN5740 en NEN5744 uitgevoerd op het zuidoostelijke deel van het plangebied. Ten tijde van het verkennend bodemonderzoek was geen informatie bekend over voormalige bebouwing op het zuidoostelijke deel van het plangebied. De conclusie dat de bodem geschikt wordt geacht voor het toekomstige gebruik blijft behouden. Voor de uitwerking wordt verwezen naar het bodemonderzoek waar in hoofdstuk 5 het aanvullende bodemonderzoek wordt beschreven.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de uitvoering van aanvullend bodemonderzoek. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 8-8-2023

Datum ontvangst: 9-8-2023

1 Woongenot

Reclamant stelt dat het voorgenomen plan uiterst negatief effect zal hebben op het woongenot. Het landelijke karakter met het vrije uitzicht alsmede de broodnodige rust vanwege ziekte zal grotendeels verdwijnen. Er zal veel meer onrust/activiteit rondom de woning ontstaan en de woon-situatie zal verslechteren.

Gemeentelijk standpunt

De gemeenteraad heeft de beleidsnota 'inbreidingslocaties 2020' vastgesteld, op basis hiervan is woningbouw mogelijk op o.a. lege plekken die omsloten zijn door stedelijke functies. Het is vaste jurisprudentie dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Het belang van omwonende, zoals volgt uit paragraaf 1 van deze reactienota, is afgewogen. Echter, na een zorgvuldige afwe-ging van alle relevante belangen is er geen sprake van een onevenredige inbreuk op het woon-en leefklimaat van reclamant.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Verkeersveiligheid

Het veiligheidspaalte tegenover Diekmanweg 12 moet blijven staan, in het verleden is gebleken dat auto's en ander snelverkeer met volle snelheid over de Diekmanweg reden als het paaltje er niet staat.

Gemeentelijk standpunt

Het paaltje zal blijven staan om sluipverkeer te voorkomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3 Waardevermindering

De huidige waarde zoals deze door de gemeente bepaald is, zal fors gaan dalen. Reclamant verwacht een waardevermindering van €100.000,- vanwege de planologische maatregel en wil deze vergoed krijgen.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant kan binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aan-vraag om een tegemoetkoming in de planschade indienen. De gemeente heeft met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 11 augustus

Datum ontvangst: 14 augustus

1 Landschappelijke karakter

Bij de herinrichting van voormalige vuilstort Diepengoor is bewust gekomen om een groen karakter aan de omgeving te geven en zo een rustpunt in de kern Denekamp te behouden. Hierin kunnen bewoners recreëren, ontspannen en wandelen. Ook de omliggende percelen tot aan de Diekmanweg moesten hieraan voldoen om dit karakter te behouden. Met de komst van dit woningbouwplan wordt volledig afgeweken van de uitgangspunten die slechts enkele jaren geleden zijn vastgesteld. Door de rij aan een geschakelde woningen met veel parkeerplaatsen en geparkeerde auto's wordt de Brandlichterweg letterlijk en figuurlijk opgesloten. Voorgesteld wordt om de woningen niet te schakelen maar een aantal blokken (denk aan 3 stuks van 2 woningen) die ruimer van opzet zijn waardoor het landschappelijke karakter enigszins behouden blijft en de openbare ruimte meer ingericht is voor groen. Een andere optie is bijgevoegd, hier wordt de rij geschakelde woningen naar achteren verplaatst en wordt langs de brandlichterweg twee dubbele blokken en een vrijstaande woning gerealiseerd.

Gemeentelijk standpunt

In het wijzigingsplan 'Denekamp, Diekmanweg 3'¹ is destijds getoetst of het plan voldoet aan voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Onderhavige plangebied maakt geen deel uit van dat wijzigingsplan, zodat ook de voorwaarden uit die wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing zijn. Middels voorliggend bestemmingsplan is een stedenbouwkundig opzet gemaakt, waarbij alle relevante belangen zijn afgewogen.

Het plan omvat het realiseren van een kleinschalige woonbuurt met 21 woningen. Het karakter van deze nieuwe buurt wordt kleinschalig, dorps, maar ook landelijk en sluit aan op de bebouwingsstructuur van de omliggende bestaande bebouwing. De bebouwing aan de Brandlichterweg kent een wat dorpser karakter en de woningen aan de Diekmanweg een wat landelijker karakter. De woonbuurt krijgt een ruime opzet waarin de zichtlijnen richting de voormalige vuilstort blijven. De 21 woningen bestaan uit twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het gaat om acht blokken van twee-onder-één-kapwoningen en vijf vrijstaande woningen.

Aan de noordkant van het gebied zijn levensloopbestendige woningen gesitueerd en deze worden geclusterd in een hofje die bereikbaar is vanaf de Diekmanweg. De nieuwe woningen zijn met name bedoeld voor starters en ouderen (kleine kavels en levensloopbestendige woningen). Om een goede mix te krijgen in deze buurt en een goede overgang te creëren van dorp naar de groenzone van de voormalige vuilstort aan het Diepengoor, komen er twee-onder-één-kapwoningen op kleine en wat grotere kavels en enkele vrijstaande woningen op ruime percelen.

Aan de Brandlichterweg wordt een parallelweg gevormd voor de ontsluiting van de woningen. Aan deze zijde zullen kleine kavels voor starters gevormd worden. Via een lusvormige ontsluiting wordt het midden gebied van de woonbuurt ontsloten. Rondom de lus zijn vooral twee-onder-één-kapwoningen gelegen met een enkele vrijstaande woning aan de kant van de Diekmanweg welke twee voorgevels zal hebben. De vier vrijstaande woningen aan de noordzijde van het plan

¹ Identificatie: NL.IMRO.1774.DENWPDIEKMANWEG3-0401.

worden via een hofje ontsloten. De buurt zal woningen met een lage kap bevatten om een goede overgang naar de groene zone en de omliggende bebouwing te bewerkstelligen.

Deze stedenbouwkundige opzet voor deze locatie is vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar geacht en leidt niet tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Verdeling woningen

De onder punt 1 voorgestelde wijzigingen is mogelijk omdat er momenteel 8 starterswoningen van de 21 woningen zijn ingetekend, dit is 38% terwijl 6 of 7 al voldoende is om de norm van 30% te halen

Gemeentelijk standpunt

De 'Woonvisie 2021+' is op 5 juli 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland vastgesteld. De woonvisie bevat het woonbeleid van de gemeente Dinkelland voor de komende jaren en is gebaseerd op cijfers, trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Met het vaststellen van de woonvisie biedt de gemeenteraad een kwantitatief en kwalitatief kader voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Dinkelland.

In de woonvisie is vastgelegd dat we met name moeten bouwen voor starters en senioren. Minimaal 30% van onze woningbouwopgave wordt in het goedkope koopsegment of middeldure huur (< €900) gerealiseerd. Daarmee spelen we met name in op de woningbehoefte van starters, maar ook andere doelgroepen met beperkte financiële mogelijkheden. Voorts dient een belangrijk deel van de nieuw te realiseren woningen levensloopbestendig te zijn of eenvoudig daartoe aan te passen zijn.

Met voorliggend bestemmingsplan worden in totaal 21 woningen gerealiseerd. Meer dan 30% wordt in het goedkope segment gerealiseerd, de 8 twee-onder-één-kapwoningen aan de Brandlichterweg zijn geschikt als betaalbare starterswoningen. De kavelgrootte varieert van 217 m² tot 342 m². Het zijn kleine kavels en er kan een beperkt bouwprogramma op worden gerealiseerd. Deze woningen hebben een verplichte lage goot, zodat er maar een beperkt programma op de verdieping kan worden gerealiseerd.

De 8 twee-onder-één-kapwoningen in het midden gebied van de buurt, de kavelgrootte varieert van 280 m² tot 395 m². De kavels zijn geschikt voor levensloopbestendige woningen en de kavels zijn bereikbaar voor de bovenkant van de startersmarkt. Ook deze kavels zullen een lage goot-hoogte hebben. Op de begane grond blijft genoeg ruimte om een slaapkamer en badkamer te realiseren waardoor ze ook levensloopbestendig kunnen worden ontwikkeld.

De overige 5 woningen zijn vrijstaande woningen voor gezinnen/doorstromers. Er wordt een lichte groei van het aantal gezinnen verwacht. De woningen kunnen overigens ook goed levensloopbestendig worden uitgevoerd waardoor ze tevens voor senioren geschikt zijn. Het voordeel van nieuwbouw voor senioren en gezinnen is dat er ook meer doorstroming op de woningmarkt komt. Als senioren/gezinnen gaan verhuizen, komen er meer bestaande ruimte woningen op de markt

die geschikt zijn voor gezinnen, waardoor er uiteindelijk ook weer meer woningen voor jonge doorstromers en starters beschikbaar komen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3 Planschade

Wanneer het plan onherroepelijk is, overweegt reclamant om planschade in te dienen. Verwacht wordt dat de waarde met 20% zal dalen

Gemeentelijk standpunt

We gaan er vanuit dat reclamant doelt op de waarde van de woning welke met 20% zal dalen. Reclamant kan binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade indienen. De gemeente heeft met initiatiefnemer een plan-schadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2.4 Reclamant 4

Datum brief: 14 augustus

Datum ontvangst: 14 augustus

1 Wateroverlast

Het perceel van reclamant ligt relatief laag ten opzichte van de woningen aan het Bosman (ca. 60cm hoger), zo ook de woning direct achter de woning van reclamant. Dit heeft al tot gevolg dat de woning min of meer in een 'put' ligt. Nieuwbouw aan de overkant van de straat zal dit versterken met als gevolg (meer) water onder het huis en optrekkend vocht langs de muren.

Gemeentelijk standpunt

Voor het plangebied wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld waarin is aangegeven hoe met de waterhuishouding wordt omgegaan. De rapportage is opgenomen in Bijlage 5. Het afstromende hemelwater van daken en terreinverharding wordt in wadi's geborgen. Hemelwater van de woningen wordt aan de perceelsgrens aangeboden en zal via oppervlakkige afstroming naar de bergingsvoorzieningen. Totaal dient 106,3 kubieke meter water geborgen te worden in het plangebied. Het plangebied omvat drie wadi's waarmee ruim voldaan wordt aan de benodigde bergingscapaciteit.

Ten aanzien van de inzameling en berging van hemelwater wordt opgemerkt dat het afstromende water van daken en terreinverharding in wadi's wordt geborgen alwaar het ook kan infiltreren. In de bestaande situatie stroomt water af richting het westen. Het ontwerp is zo opgesteld dat ca. 90% van het afstromende water richting het oosten zal afstromen. De afstroming van het water naar omliggende, lagere percelen zal nagenoeg afnemen naar 0. De wadi's zijn op verschillende plekken binnen het plangebied gesitueerd. Wanneer de wadi's bij hevige regenval volraken, kunnen ze overstorten naar de watergang langs de Diekmanweg. Uit het waterhuishoudkundig plan volgt dat er voldoende bergingscapaciteit is. Er is dan ook geen wateroverlast te verwachten.

Conform het waterhuishoudkundig plan wordt het bouwpeil geborgd in de planregels, zodat de woningen op de juiste hoogte worden gebouwd. De aanleg en instandhouding van de wadi's en de greppel wordt geborgd in de planregels. De aanleg moet gereed zijn vóór dat met de bouw van de eerste woning wordt gestart.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Achteruitgang landelijke en ruimtelijke uitstraling

De gemeente heeft aangegeven dat 20-30% van de woningen starters/seniorenwoningen moeten zijn. In dit plan zijn 8 van de 21 woningen starterswoningen, dat komt overeen met 38% (de seniorenwoningen dus nog niet meegerekend). Dit gaat ons inziens onnodig ten kosten van de ruimtelijke en landelijke uitstraling van het gebied. Het huidige plan zou betekenen dat wij in plaats van vrij uitkijken over een weiland, zicht hebben op een aaneengeschaalde rij van 8 woningen. Dit contrast is onevenredig en op geen enkele wijze passend in de huidige, landelijke uitstraling. Daarbij valt op dat de verhouding van het aantal woningen op de twee percelen niet gelijk is (8 in het noordelijke deel vs. 13 in het zuidelijke deel). Het zuidelijke deel past op geheel niet in de huidige, landelijke omgeving.

Gemeentelijk standpunt

Wij verwijzen naar onze reactie in paragraaf 2.3 onder punt 2 van deze reactienota.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3 Verkeersveiligheid

Reclamant ervaart dagelijks de gevaren van de drukke Brandlichterweg bij het verlaten en oprijden van de oprit. Veel verkeer rijdt hard en auto's die de Brandlichterweg opdraaien vormen een gevaar voor de verkeersveiligheid. De in- en uitrit van alle nieuwe woningen aan de Brandlichterweg bevindt zich recht tegenover onze oprit (de enige oprit aan de Brandlichterweg) en dat zal tot zeer onveilige situaties leiden voor onszelf, vooral ook in combinatie met de uitrit van het Bosman.

Gemeentelijk standpunt

Wij verwijzen naar paragraaf 2.1 onder punt 2 van deze reactienota.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

4 Waardedaling woning

Los van bovengenoemde bezwaren zal de waarde van de woning sterk in waarde dalen. Niet alleen om de bouw van de woningen wat te koste gaat van het mooie en vrije uitzicht, ook de situering van de vele parkeerplaatsen en starterswoningen zal dit in nadelige zin versterken. Het zal tot meer geluids- en lichtoverlast leiden en ten koste gaan van ons woongenot. Wanneer het plan ondanks de zienswijzen doorgang vindt, zal reclamant een aanvraag tot vergoeding van planschade doen.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant kan binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om een tegemoetkoming in de planschade indienen. De gemeente heeft met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2.5 Reclamant 5

Datum brief: 11 augustus

Datum ontvangst: 14 augustus

1 Landschappelijke en groene karakter

Volgens het plan voor voormalige vuilstort Diepengoor, heringericht als park, dienen omliggende percelen ook een bijdrage te leveren om dit karakter te kunnen behouden. Daarbij zal de voorgenomen herinrichting negatieve invloed hebben op het uitzicht en aanzicht van de woning van reclamant.

Gemeentelijk standpunt

Zie voor de stedenbouwkundige visie voor de plangebied paragraaf 2.3 onder punt 1 van deze reactienota. Het is vaste jurisprudentie dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Het belang van omwonende, zoals volgt uit paragraaf 1 van deze reactienota, is afgewogen. Echter, na een zorgvuldige afweging van alle relevante belangen is er geen sprake van een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Draagvlak

Er heerst in de buurt geen draagvlak voor dit plan en het zal leiden tot een aanzienlijke achteruitgang voor de leefomgeving.

Gemeentelijk standpunt

De afweging om wel of geen medewerking te verlenen aan een project ligt bij de gemeenteraad. De raad neemt een besluit waarin alle relevante belangen worden meegenomen en afgewogen. Hierbij speelt het participatie ook een rol. Door vroegtijdige participatie kunnen de belangen goed in kaart worden gebracht. De initiatiefnemers hebben middels een informatieavond vooroverleg gevoerd met de directe omwonenden. Hierbij zijn de plannen besproken en zijn de reacties uit de buurt geïnventariseerd. In bijlage 9 van de plantoelichting is het verslag van de bijeenkomst opgenomen. Naast het verslag van de informatieavond is ook kort en bondig uiteengezet welke reacties hebben geleid tot een planaanpassing. Daar waar gaandeweg blijkt dat belangen te ver uit elkaar liggen, is het aan de gemeente om de verschillende belangen af te wegen en tot een besluit te komen. Hierbij moeten soms knopen (van tegenstrijdige belangen) worden doorgesneden. De raad kan niet één belang voorop stellen, enkel omdat een belangengroep dit wil, als dit het algemeen belang schaadt. Dit betekent niet dat de meeste stemmen gelden. Ondanks het door appellant veronderstelde ontbreken van draagvlak, is het bestemmingsplan vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar en leidt niet tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamanten.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3 Waardedaling

Deskundigen hebben bevestigd dat bij onverhoopte implementatie van het plan de waarde van het huis en de grond naar verwachting met 20% zal dalen. Dit financiële verlies zou onevenredig zijn en reclamant is van mening dat dit vermeden kan worden door het heroverwegen van de herinrichtingsplannen.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant kan binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade kan indienen. Met initiatiefnemer is een planschade-verhaalsovereenkomst afgesloten.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2.6 Reclamant 6

Datum brief: 22 augustus

Datum ontvangst: 23 augustus

1 Klimaat

Iedereen kan zien dat het klimaat sneller veranderd dan we willen. Binnen het stedelijke gebied zijn de temperaturen steeds extremer. Om dit te verminderen moet groen gerealiseerd worden in stedelijk gebied. Bij het vaststellen van het plan Diepengoor in 2015 wordt al benoemd dat groen binnen de bebouwde kom van belang is. In dit traject was de wens om beide percelen mee te nemen in de aanleg van het landschapspark. Dit is toen helaas niet gelukt. Het is niet verantwoord en niet uit te leggen dat groen in de bebouwde kom wordt omgezet in bebouwing met als gevolg verder oplopende temperaturen. De uitleg dat inbreiden voor uitbreiden gaat is begrijpelijk maar dit zien we meer in het vervangen van bestaande bebouwing door nieuwe bebouwing en niet het landschapspark / agrarische gronden omzetten in woningbouw. Naast de groene long die beide percelen samen met Diepengoor geven, is ook stilte en donkerte van belang voor mens, dier en plant.

Gemeentelijk standpunt

In MijnOmgevingsvisie Dinkelland is vastgelegd dat inbreiden voor uitbreiden gaat. Hiertoe is de nota inbreidingslocaties vastgesteld door de gemeenteraad. De nota inbreidingslocaties 2020 maakt het mogelijk om op 'lege plekken' met een stedelijke functie (gronden met een agrarische bestemming welke tenminste aan drie zijden zijn omsloten met bestaande bebouwing). Deze plek binnen de kern van Denekamp past daarmee binnen de nota inbreidingslocaties 2020.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Agrarische activiteiten

Op de percelen die reclamant in eigendom heeft of huurt wordt een vorm van biologische landbouw toegepast. Op extensieve wijze worden schapen en pony's gehouden en biodiversiteit wordt zoveel mogelijk versterkt. Wanneer woningbouw dichterbij komt bestaat het risico dat mensen last ondervinden van de dieren en activiteiten die wij ondernemen. Om in de toekomst beperkingen te voorkomen dienen wij deze zienswijze in.

Gemeentelijk standpunt

Rondom het plangebied zijn voornamelijk gronden welke een woonbestemming kennen, maar ook de bestemming 'groen' en 'agrarisch-cultuurgrond' zijn aanwezig. De gronden met de bestemming 'Agrarisch-cultuurgrond' zijn bestemd voor agrarisch gebruik en cultuurgrond. Op gronden welke de bestemming 'Groen' kennen, zijn tevens bestemd voor cultuurgrond. (Definitie cultuurgrond: *grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering.*

Hobbymatig gebruik van de gronden voor het houden van schapen en pony's en het versterken van de biodiversiteit is toegestaan binnen de bestemming 'Groen', binnen de bestemming 'Agrarisch –cultuurgrond' zijn bovengenoemde activiteiten ook mogelijk (ook niet-hobbymatig). Voorts is van belang dat de gronden waar reclamant op doelt reeds is omgeven door woonbestemmingen die dichterbij liggen dan de woonbestemmingen in het plangebied.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3 Woonsituatie, wateroverlast

Door toenemende bebouwing is het water en de overlast ervan ook toegenomen. Bij de sanering van vuilstort Diepengoor is ook besloten dat er een nieuw systeem voor waterafvoer moest komen. Er was toen één goede oplossing en dat was een sloot door beide percelen wat nu het plangebied is aan te leggen. Hieraan is geen medewerking verleend zodat mindere alternatieven uitgevoerd zijn. Helaas heeft dit plan niet gewerkt. De hoge waterstanden en het overlast daarvan is bij de gemeente bekend. De bouw van 21 extra woningen gaat extra wateroverlast geven o.a. door het ophogen van percelen, opslaan in wadi's en door het verharden van een deel van de percelen.

Door adviesbureau Tauw is bij de sanering van Diepengoor al aangegeven dat het niet verantwoord is om binnen het plangebied percelen op te hogen. Met voorliggend bestemmingsplan verdwijnt de enige goede oplossing voor de wateroverlast in de wijk Diepengoor. Ook zal de overlast op ons perceel vergroot worden. Het kan niet zo zijn dat eigenaren in 2015 goede ontwatering van de wijk tegen houden en nu wel toestemming krijgen om overlast te veroorzaken.

Gemeentelijk standpunt

Voor het plangebied wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld waarin is aangegeven hoe met de waterhuishouding wordt omgegaan. De rapportage is opgenomen in Bijlage 5. Het afstromende hemelwater van daken en terreinverharding wordt in wadi's geborgen. Hemelwater van de woningen wordt aan de perceelsgrens aangeboden en zal via oppervlakkige afstroming naar de bergingsvoorzieningen. Totaal dient 106,3 kubieke meter water geborgen te worden in het plangebied. Het plangebied omvat drie wadi's waarmee ruim voldaan wordt aan de benodigde bergingscapaciteit.

Ten aanzien van de inzameling en berging van hemelwater wordt opgemerkt dat het afstromende water van daken en terreinverharding in wadi's wordt geborgen alwaar het ook kan infiltreren. In de bestaande situatie stroomt water af richting het westen. Het ontwerp is zo opgesteld dat ca. 90% van het afstromende water richting het oosten zal afstromen. De afstroming van het water naar omliggende, lagere percelen zal nagenoeg afnemen naar 0. De wadi's zijn op verschillende plekken binnen het plangebied gesitueerd. Wanneer de wadi's bij hevige regenval volraken, kunnen ze overstorten naar de watergang langs de Diekmanweg. Uit het waterhuishoudkundig plan volgt dat er voldoende bergingscapaciteit is. Er is dan ook geen wateroverlast te verwachten.

Conform het waterhuishoudkundig plan wordt het bouwpeil geborgd in de planregels, zodat de woningen op de juiste hoogte worden gebouwd. De aanleg en instandhouding van de wadi's en de greppel wordt geborgd in de planregels. De aanleg moet gereed zijn vóór dat met de bouw van de eerste woning wordt gestart.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

4 Bodemonderzoek

In het vooronderzoek wordt gesteld dat er alleen agrarische activiteiten op de betreffende percelen zijn geweest, dat is niet zo. Er wordt ook gesteld dat er geen opslag is geweest van gevaarlijke stoffen. Dit standpunt wordt betwijfeld, omdat het perceel een voormalige locatie van de werktuigen en bouwvereniging is geweest. Het verhoogde nikkelgehalte kan worden verklaard door opslag van steenkool en gebruik van kolengruis in de erfverharding. Van meststoffen is bekend dat ze een verontreinigende werking kunnen veroorzaken. Aangegeven wordt dat bij een vermoeden van de oorzaak van nikkelverontreiniging verder onderzoek nodig is. Dat vermoeden is er nu. Er is geen onderzoek gedaan naar pesticiden, terwijl dat op dit perceel wel relevant is.

Het bodemonderzoek is onvoldoende uitgevoerd waarbij er van aannames is uitgegaan die feitelijk niet kloppen. Reclamant wenst bij vervolg onderzoek te worden betrokken en wil zelf een laboratorium aanwijzen voor onderzoek.

Gemeentelijk standpunt

Op basis van de zienswijzen is een aanvullend bodemonderzoek conform NEN5740 en NEN5744 uitgevoerd op het zuidoostelijke deel van het plangebied. Ten tijde van het verkennend bodemonderzoek was geen informatie bekend over voormalige bebouwing op het zuidoostelijke deel van het plangebied. De conclusie dat de bodem geschikt wordt geacht voor het toekomstige gebruik blijft behouden. Voor de uitwerking wordt verwezen naar het bodemonderzoek waar in hoofdstuk 5 het aanvullende bodemonderzoek wordt beschreven.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de uitvoering van aanvullend bodemonderzoek. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

5 Peil

In het waterhuishoudkundig plan worden peilhoogtes van woningen en de weg aangegeven. De woningen bij de Diekmanweg liggen hoger dan de woningen in het zuidwesten van het plangebied. De weg komt vlak te liggen. Dit betekend bij hevige regenval meer wateroverlast. Het peil van de woningen en bestrating moet lager liggen dan het peil van de woning van reclamant.

Gemeentelijk standpunt

Zie reactie onder 2.6 onder 3.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de bevindingen op te nemen in het waterhuishoudkundig plan. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

6 Natuurwaardenonderzoek

In het onderzoek zijn een aantal onjuistheden opgenomen;

- Aangegeven wordt dat er geen open water is, aan de westzijde achter het perceel is wel een sloot.
- aangegeven wordt dat het plangebied uit agrarisch grasland, een schapenweide en ruigte bestaat. De ruigte is een houtwal van meer dan 100 jaar oud die alleen erg slecht is onderhouden.

Volgens het onderzoek moet de ruigte worden verwijderd terwijl in het participatieplan door de initiatiefnemer wordt aangegeven dat de houtwal gespaard wordt na overleg met aanwonenden.

- Vleermuizen hebben een rust en voortplantingsplek op ca. 25 meter afstand van de rand van het plangebied. Hun foerageergebied kan worden verstoord door verlichting, veroorzaakt door de extra woningen. Vleermuizen staan op de rode lijst, ze zijn dus beschermd en mogen op geen enkele wijze in hun leefgebied bedreigd worden. Het is van belang vast te stellen om welke vleermuis het gaat om te kunnen beoordelen of de juiste maatregelen worden genomen.

Bovenstaande geeft reclamant het gevoel van niet serieus onderzoek. Er wordt beter onderzoek verwacht waarin de aanwonenden betrokken worden en de procedure zoals door de raad van state in een andere zaak is opgedragen wordt uitgevoerd ten aanzien van de vleermuizen.

De ruigte die reclamant omschrijft betreft de singels met zwarte els. Bij de participatie is afgesproken dat dit behouden blijft.

Gemeentelijk standpunt

De sloot is geen onderdeel van het plangebied en blijft behouden. Vleermuizen bezeten geen vaste rust- of verblijfplaats binnen het plangebied. Het gebied wordt wel als foerageergebied gebruikt maar is niet essentieel. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats verstoord, beschadigd of vernield. Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen. Zoals afgesproken bij de participatie blijft de singel behouden, de singel en het talud van de sloot worden als 'groen' bestemd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

7 Stikstofberekening

Volgens reclamant ontbreken een aantal onderdelen en zijn een aantal onderdelen op aannames gebaseerd;

- Het bouwrijp maken ontbreekt (opruimen hekwerk, rooien houtwal, aanleg elektra, water, glasvezel, riolering en noodbestrating.)
- Er wordt uitgegaan van een fundering van 30cm. Op basis van het bodemprofiel is aannemelijk dat dit lang niet toereikend is.
- Er wordt aangenomen dat er maar 10m² per woning bestraat wordt. In zowel de tekeningen als het waterstructuurplan wordt terecht uitgegaan van een grotere oppervlakte. Dit moet gelijk worden getrokken.
- Voor het aanleggen van bestrating wordt alleen uitgegaan van afvoer van grond, er zal ook grond aangevoerd moeten worden.
- Afwerking van het plan is niet meegenomen in de berekening (aanleg houtwal, overig groen, wadi en bestrating)
- Er is enkel gekeken naar de verkeersbewegingen van de bouwers van de woning, de kopers zullen ook meerdere keren per week hun aankoop komen bewonderen, vaak met vrienden en familie.
- De berekening stopt bij het opleveren van de woning door de aannemer, verdere afwerking en aankleding van de woning wordt niet meegenomen in de berekening.

- Er wordt uitgegaan van woningen die volledig door de aannemer wordt afgewerkt. De praktijk leert dat dit veel door eigenaren zelf gedaan wordt, wat meer verkeersbewegingen levert.

Reclamant verwacht een nieuwe stikstofberekening waarbij de uitgangspunten in overleg met aanwonenden en andere betrokkenen besproken wordt.

Gemeentelijk standpunt

De Aerius berekening wordt aangepast waarbij bovenstaande punten worden meegenomen. Uitgangspunten worden niet met aanwonenden afgestemd sinds 5 oktober is een update van de Aeriusscalculator doorgevoerd, de nieuwe berekening wordt met de nieuwe versie van de calculator gemaakt

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de Aeriusberekening opnieuw te maken en bovenstaande punten mee te nemen in de afweging. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan (Afhankelijk van uitkomst)

8 Participatie

Het participatieverslag is opgesteld door, of in opdracht van, de eigenaren. De inhoud van het verslag is niet ter goedkeuring aangeboden aan aanwonenden. In het verslag staan dingen die niet als zodanig gezegd zijn volgens reclamant.

Gemeentelijk standpunt

De afweging om wel of geen medewerking te verlenen aan een project ligt bij de gemeenteraad. De raad neemt een besluit waarin alle relevante belangen worden meegenomen en afgewogen. Hierbij speelt het participatie ook een rol. Door vroegtijdige participatie kunnen de belangen goed in kaart worden gebracht. De initiatiefnemers hebben middels een informatieavond vooroverleg gevoerd met de directe omwonenden. Hierbij zijn de plannen besproken en zijn de reacties uit de buurt geïnventariseerd. In bijlage 9 is het verslag van de bijeenkomst opgenomen. Naast het verslag van de informatieavond is ook kort en bondig uiteengezet welke reacties hebben geleid tot een planaanpassing. Daar waar gaandeweg blijkt dat belangen te ver uit elkaar liggen, is het aan de gemeente om de verschillende belangen af te wegen en tot een besluit te komen. Hierbij moeten soms knopen (van tegenstrijdige belangen) worden doorgehakt. De raad kan niet één belang voorop stellen, enkel omdat een belangengroep dit wil, als dit het algemeen belang schaadt. Dit betekent niet dat de meeste stemmen gelden. Ondanks het door appellant veronderstelde ontbreken van draagvlak, is het bestemmingsplan vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar en leidt niet tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamanten.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

9 Strijd met goede ruimtelijke ordening

Reclamant is van mening dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening om één van de laatste groene en open gebieden binnen de kern Denekamp te bebouwen. Uit de plantoelichting blijkt niet waarom de noodzaak bestaat deze woningen op te richten. De gemeenteraad heeft recent een bestemmingsplan vastgesteld dat de bouw van meer dan 200 woningen elders mogelijk maakt. Het onderhavige plan lijkt niet bedoelt om de woningnood op te lossen maar om

grondeigenaren de gelegenheid te bieden de gronden tot waarde te brengen. Gesteld wordt dat woningen bedoeld zijn voor starters en ouderen. Het plan betreft 16 twee-onder-een-kapwoningen en 5 vrijstaande woningen. Starters en ouderen zijn juist de doelgroep die hiervoor niet in aanmerking komt en er blijkt uit niets dat er een garantie bestaat dat de woningen terecht komen bij ouderen of starters.

Gemeentelijk standpunt

De 'Woonvisie 2021+' is op 5 juli 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland vastgesteld. De woonvisie bevat het woonbeleid van de gemeente Dinkelland voor de komende jaren en is gebaseerd op cijfers, trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Met het vaststellen van de woonvisie biedt de gemeenteraad een kwantitatief en kwalitatief kader voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Dinkelland.

In de woonvisie is vastgelegd dat we met name moeten bouwen voor starters en senioren. Minimaal 30% van onze woningbouwopgave wordt in het goedkope koopsegment of middeldure huur (< €900) gerealiseerd. Daarmee spelen we met name in op de woningbehoefte van starters, maar ook andere doelgroepen met beperkte financiële mogelijkheden. Voorts dient een belangrijk deel van de nieuw te realiseren woningen dienst levensloopbestendig te zijn of eenvoudig daartoe aan te passen zijn.

Met voorliggend bestemmingsplan worden in totaal 21 woningen gerealiseerd. Meer dan 30% wordt in het goedkope segment gerealiseerd, de 8 twee-onder-één-kapwoningen aan de Brandlichterweg zijn geschikt als betaalbare starterswoningen. De kavelgrootte varieert van 217 m2 tot 342 m2. Het zijn kleine kavels en er kan een beperkt bouwprogramma op worden gerealiseerd. Deze woningen hebben een verplichte lage goot, zodat er maar een beperkt programma op de verdieping kan worden gerealiseerd.

De 8 twee-onder-één-kapwoningen in het midden gebied van de buurt, de kavelgrootte varieert van 280 m2 tot 395 m2. De kavels zijn geschikt voor levensloopbestendige woningen en de kavels zijn bereikbaar voor de bovenkant van de startersmarkt. Ook deze kavels zullen een lage goothoogte hebben. Op de begane grond blijft genoeg ruimte om een slaapkamer en badkamer te realiseren waardoor ze ook levensloopbestendig kunnen worden ontwikkeld.

De overige 5 woningen zijn vrijstaande woningen voor gezinnen/doorstromers. Er wordt een lichte groei van het aantal gezinnen verwacht. De woningen kunnen overigens ook goed levensloopbestendig worden uitgevoerd waardoor ze tevens voor senioren geschikt zijn. Het voordeel van nieuwbouw voor senioren en gezinnen is dat er ook meer doorstroming op de woningmarkt komt. Als senioren/gezinnen gaan verhuizen, komen er meer bestaande ruimte woningen op de markt die geschikt zijn voor gezinnen, waardoor er uiteindelijk ook weer meer woningen voor jonge doorstromers en starters beschikbaar komen.

In tegenstelling tot reclamant stelt is het vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet vereist dat de doelgroepen starters en senioren worden vastgelegd in de planregels. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtsspraak dat een bestemmingsplan niet mag voorzien in een regeling, waarbij te bouwen woningen alleen bewoond mogen worden door een bepaalde doelgroep. Als de raad een bestemmingsplan vaststelt mag het plan dus geen verbod bevatten

op het gebruik van woningen door personen buiten deze doelgroep. Dat zou namelijk leiden tot een niet-ruimtelijk relevant onderscheid.²

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

10 Wateroverlast

In 2015 is de vuilstort Diepengoor gesaneerd. Om de waterafvoer goed te laten verlopen had een sloot door het voorliggende plangebied aangelegd moeten worden. Dit is destijds niet gelukt en een alternatief is uitgevoerd. Echter werkt dit plan niet naar behoren, er is nog altijd sprake van te hoge waterstand en overlast. Ten tijde van de planontwikkeling is door adviesbureau aangegeven dat het niet onverantwoord is percelen binnen het plangebied op te hogen.

Door tot vaststelling over te gaan handelt de gemeente in strijd met het advies en veroorzaakt u schade aan percelen. Het bestemmingsplan is onzorgvuldig omdat geen rekening gehouden wordt met de afwateringssituatie van de omliggende percelen. De gemeente handelt in strijd met de beginselen van een goede en zorgvuldige motivering op grond van de artikelen 3:2, 3:4 en 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gemeentelijk standpunt

Zie reactie onder 2.6 onder 3.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

11 Strijd met ladder voor duurzame verstedelijking

Reclamant meent dat het plan niet past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking om dezelfde reden als is beschreven onder 1 goede ruimtelijke ordening. Twee-onder-een-kapwoningen zijn niet geschikt voor starters en/of ouderen. Uit niets blijkt dat hiervoor door de ontwikkelaar een garantie wordt gegeven. De woningen komen op de commerciële huizenmarkt. Het plan is in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking en kan ook gelet hierop niet worden vastgesteld.

Gemeentelijk standpunt

In paragraaf 3.1.2 van de plantoelichting is de zng. laddertoets opgenomen. Uit deze toets blijkt dat er sprake is van een behoefte. Zie verder reactie onder 2.6 onder 9.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

12 Bodemonderzoek

Reclamant stelt dat er een aantal fouten zijn gemaakt in het bodemonderzoek. Zo wordt in het vooronderzoek aangegeven dat de percelen in het verleden agrarisch gebruikt zijn, dit is niet het geval, er hebben meer activiteiten plaatsgevonden. Opslag van steenkool en diverse gevaarlijke

² ABRS 2 augustus 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:1925](#), r.o. 13.1; ABRS 29 december 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:3001](#).

stoffen heeft op de locatie plaatsgevonden. Het onderzoek is niet juist en onzorgvuldig. Uit het onderzoek blijkt een verhoogd percentage nikkel aanwezig te zijn. Dit kan een gevolg zijn van verharding maar ook van meststoffen. Dit punt moet nader onderzocht worden.

Gemeentelijk standpunt

Op basis van de zienswijzen is een aanvullend bodemonderzoek conform NEN5740 en NEN5744 uitgevoerd op het zuidoostelijke deel van het plangebied. Ten tijde van het verkennend bodemonderzoek was geen informatie bekend over voormalige bebouwing op het zuidoostelijke deel van het plangebied. De conclusie dat de bodem geschikt wordt geacht voor het toekomstige gebruik blijft behouden. Voor de uitwerking wordt verwezen naar het bodemonderzoek waar in hoofdstuk 5 het aanvullende bodemonderzoek wordt beschreven.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de uitvoering van aanvullen bodemonderzoek. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

13 Aerius berekening

De Aerius berekening bij het ontwerpbestemmingsplan is niet volledig. Bij de berekening dient rekening gehouden te worden met het bouwrijp maken van de gronden (aanleg elektra, water, glasvezel, riolering en bestrating) maar ook de werkzaamheden die nodig zijn om de bestaande situatie op te ruimen.

Reclamant stelt vast dat uitgegaan wordt van een fundering van 30 centimeter. Gelet op het bodemprofiel is dit niet voldoende. Verder wordt in de berekening uitgegaan van 10m² bestrating per woning, per woning zal meer bestrating worden aangelegd. Ten slotte wordt enkel rekening gehouden met werkzaamheden van de aannemer, ten onrechte worden andere betrokken bedrijven (t.b.v. aankleding) niet meegenomen. Reclamant stelt dat een nieuwe berekening gemaakt moet worden.

Gemeentelijk standpunt

De Aerius berekening wordt aangepast waarbij bovenstaande punten worden meegenomen. Uitgangspunten worden niet met aanwonenden afgestemd sinds 5 oktober is een update van de Aeriuscalculator doorgevoerd, de nieuwe berekening wordt met de nieuwe versie van de calculator gemaakt

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de Aeriusberekening opnieuw te maken en bovenstaande punten mee te nemen in de afweging. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan (Afhankelijk van uitkomst).

14 Flora en faunaonderzoek

Reclamant stelt dat er geen zorgvuldig vleermuizenonderzoek heeft plaatsgevonden. Er wordt aangegeven dat er geen vliegroutes worden aangetast. Reclamant meent dat dit op basis van de gemaakte quickscan niet gesteld kan worden, er moet grondig onderzoek verricht worden. Het betreft een open gebied dat nimmer bebouwd is geweest, het flora en fauna onderzoek dient volledig te zijn. Op het gebied van vleermuizen is dit niet het geval.

Gemeentelijk standpunt

De sloot is geen onderdeel van het plangebied en blijft behouden. Vleermuizen bezeten geen vaste rust-of verblijfsplaats binnen het plangebied. Het gebied wordt wel als foerageer gebied gebruikt maar is niet essentieel. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats verstoord, beschadigd of vernield. Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

15 Financiële/economische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan heeft een toelichting op de uitvoerbaarheid, deze wordt niet gegeven. In het plan wordt gesteld dat initiatiefnemer hiervoor zorg draagt. Reclamant vindt deze onderbouwing onvoldoende. De waarde van de woning van reclamant zal in ieder geval met €90.000,- dalen. Er zijn meerdere omwonenden en uit niets blijkt dat er zekerheid bestaat dat al deze kosten verhaald kunnen worden. Als de initiatiefnemer alles kosten draagt, betekent dat deze geen financiële risico's zal willen lopen, het is dan zeer de vraag of de woningen daadwerkelijk in beschikbaar komen voor starters en senioren. Er moet duidelijkheid komen over de uitvoerbaarheid, zolang deze duidelijkheid niet is gegeven stelt reclamant dat er ten behoeve van het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant kan binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden het bestemmingsplan een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade indienen. De gemeente heeft met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Reclamant heeft niet aannemelijk gemaakt dat initiatiefnemer niet de kosten van de ontwikkeling zou kunnen dragen. Een eventuele tegemoetkoming in de planschade staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

WIJZIGINGEN

Mede naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.
Ambtshalve worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

Het bodemonderzoek is uitgebreid met een aanvullend onderzoek.

De Aeriusberekening is aangepast op basis van de zienswijzen en uitgevoerd met de meest recente versie van de Aeriusscalculator.

Het waterhuishoudkundig plan is aangepast, zodanig dat water niet afstroomt naar lager gelegen omliggende percelen maar opgevangen wordt in de daarvoor bestemde wadi's.

Regels

In de regels wordt de definitie van het peil opgenomen conform het waterhuishoudkundigplan

Verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming 'Groen' aangebracht op de singel en het talud van de sloot.