

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN en ONTWERPBEELD-KWALITEITSPLAN

‘Buitengebied, Ootmarsumsestraat 60’.

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	4
2.1 Reclamant 1	4
3. <u>WIJZIGINGEN</u>	17

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Ootmarsumsestraat 60' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 23 december 2021¹ is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 december 2021 het ontwerpbestemmingsplan 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.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de Inspraakverordening Dinkelland² (hierna: inspraakverordening) ook het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen.³ Naar aanleiding van een inspraakreactie heeft er een nieuw ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor inspraak ter inzage gelegen. De kennisgeving heeft op 13 oktober 2022⁴ plaatsgevonden.

Plan

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om door middel van de rood voor rood regeling één extra woning te realiseren aan de Ootmarsumsestraat ong. te Denekamp. Het is gelegen nabij Ootmarsumsestraat 62 de Denekamp.

Zienswijzen

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 tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze reclamant heeft ook een inspraakreactie ingediend tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

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.

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 wenselijk planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven,

¹ Gemeenteblad 2021, 461182.

² <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR33683>

³ Zie noot 1.

⁴ Gemeenteblad 2022, 447449.

levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op.

Verslag inspraakreactie

Conform de inspraakverordening maakt de gemeenteraad ter afronding van de inspraak een eindverslag op. Dit eindverslag is opgenomen in onderhavige reactienota in hoofdstuk 2 onder punt 12.

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 2 onder punt 12 worden de inspraakreacties op het beeldkwaliteitsplan weergegeven en voorzien van een gemeentelijk standpunt. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Pro forma zienswijze is gedateerd en ontvangen op 2 februari 2022. De aanvulling hierop is gedateerd en ontvangen 25 februari 2022.

1 Strijd met MijnOmgevingsvisie Dinkelland

Reclamant stelt dat voorliggend plan niet voldoet aan de omgevingsvisie, omdat:

- a. er niet is gehandeld conform de kernprincipes;
- b. de waardenkaart niet in acht is genomen

Gemeentelijk standpunt

In de omgevingsvisie zijn kernprincipes opgenomen. Dit zijn manieren van werken, werkwijzen die altijd gelden. Voor het maken van o.a. keuzes en plannen worden de vier kernprincipes toegepast. De vier principes zijn: we doen het samen; we geven het goede voorbeeld; we combineren zoveel mogelijk functies, zodat beschikbaar ruimte optimaal wordt gebruikt en we wentelen geen problemen af op volgende generaties.

In tegenstelling tot reclamant is bij de totstandkoming van dit plan gepoogd om afstemming te zoeken om uitvoering te kunnen geven aan het principe we doen het samen. Initiatiefnemer en de gemeente is het niet gelukt om hierover afstemming te zoeken met reclamant. Dat deze afstemming niet is gelukt betekent niet dat er sprake is van strijd met de omgevingsvisie. We doen het samen schrijft immers niet voor dat vaststelling van een bestemmingsplan slechts mogelijk is als iedereen er mee instemt.

Verder stelt reclamant dat het plan niet voldoet aan de waardenkaart. De waardenkaart in de omgevingsvisie geeft voor het buitengebied de gebiedswaarden en de ontwikkelingsmogelijkheden weer. In onderstaande afbeelding is de uitsnede opgenomen van de waardenkaart voor het plangebied.



Het betreft het lichte groene landschapstype, hetgeen betekent dat binnen dit type landschap veel ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Dit zijn landschappelijk minder waardevolle landschappen waar in de afgelopen 80 tot 100 jaar veel veranderd is en waar de lagere landschapswaarde ruimte

voor ontwikkeling biedt. Dit zijn bijvoorbeeld de heide- of veenontginningen met een hoge dynamiek. Binnen de gemeentelijke waardenkaart behoort de planlocatie tot het gebied 'nieuwe landschap-structuren, veel ruimte schaalvergroting'. De voorgenomen ontwikkeling past bij de reeds bestaande woonfuncties in de dorpsrand van Denekamp. Bovendien gaat de ontwikkeling vergezeld van een goede landschappelijke inpassing door het erfinrichtingsplan. De aanleg en instandhouding is ook in regels van dit plan geborgd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de uitgangspunten uit de gemeentelijke omgevingsvisie.

Verder stelt reclamant dat in de omgevingsvisie is opgenomen dat 'zichtbaarheid en toegankelijkheid van waardevolle gebieden op het gebied van landschap, cultuurhistorie en natuur' graag wordt gezien. Het plan zou niet bijdragen aan deze doelstelling. Volgens reclamant is van belang dat het plan direct grenst aan NNN natuurgebied Dinkeldal Boven- en Middenloop. De gronden, grenzend aan het plangebied, hebben de bestemming 'Bos en Natuur' met waarde Ecologie. Het toevoegen van een woning zo dicht hierop gaat ten koste van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van dit gebied. Er wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd waar momenteel een zandpad is gelegen. Daar is ten onrechte geen rekening mee gehouden bij de planvorming.

In reactie hierop merken wij op dat het door reclamant aangehaalde stuk tekst weliswaar uit de Omgevingsvisie komt en behoort bij de waardenkaart, maar gaat over kernen. Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. De betreffende doelstelling is dan ook niet van toepassing. Voorts merken wij op dat in het plangebied, grenzend aan NNN-gebied, een oppervlak van 2.100 m² agrarische gronden wordt omgezet naar een Bos - Natuur bestemming om de passende overgang van het westelijke bosrand naar het plangebied te realiseren. In tegenstelling tot reclamant stelt is bij de belangenafweging hiermee rekening gehouden.

Conclusie

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

2 Strijd met Woonvisie 2021+

Reclamant stelt dat de raad op 5 juli 2021 de Woonvisie 2021+ heeft vastgesteld en in verband met de vaststelling van dit beleid is besloten om voorlopig geen nieuwe woningbouwaantallen toe te kennen aan het buitengebied met uitzondering van verzoeken voor oktober 2020, die specifiek op een lijst zijn vermeld. Op deze lijst is de Ootmarsumsestraat 60 niet vermeld, zodat het plan conform de nieuwe woonvisie moet worden getoetst.

Gemeentelijk standpunt

In reactie hierop merken wij op dat er sprake is van toepassing van het gemeentelijk Rood voor rood beleid. Met toepassing van artikel 4.9 onder b van dit beleid wordt voor onderhavig perceel gebruik gemaakt van een beschikbaar gekomen sloopvoucher. Deze is afkomstig van een reeds onherroepelijk rood voor rood-bestemmingsplan aan de Twelweg 11 en Ekelshofveldweg 6 in Rossum, dat door de raad op 5 mei 2021 is vastgesteld.⁵

In voorliggend plan wordt echter gebruik gemaakt van de sloopvoucher die door de gemeente verstrekt is inzake voornoemd bestemmingsplan. Deze voucher geeft recht op één extra woning

⁵ Identificatie: NL.IMRO.1774.BUIBPTWELW11OOT60-VG01.

en dit contingent is reeds getoetst aan de Woonvisie 2016+ bij het vaststellen van het eerdergenoemde rood voor rood plan. Zoals blijkt uit de toets aan de Woonvisie 2016+ ten tijde van vaststelling voornoemd bestemmingsplan was er ruimte om een sloopvoucher voor een woning te verstrekken. Op moment van vaststelling van dat plan was er sprake van een harde plancapaciteit van 27 woningen in het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met het beleid uit de Woonvisie 2016+, en dat er op basis van het woningbouwaantal dat in de Uitvoeringsnota woningbouw 2018 voor het buitengebied is opgenomen (60) ten opzichte van de plancapaciteit (27) ruimte is voor de realisatie van twee woningen, waarvan één dus in dit bestemmingsplan opgenomen is en één sloopvoucher wordt verstrekt.

Gelet op het feit dat de woning, die in onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt, is ontstaan uit een eerder plan onder de destijds geldende Woonvisie 2016+, is er sprake van een bijzondere situatie. Ten tijde vaststelling van onderhavig plan worden getoetst aan Woonvisie 2021+, echter er is geen sprake van toevoeging van een woning aan het contingent dat geldt onder de Woonvisie 2021+. Dat betekent dat er geen strijd is met de Woonvisie 2021+. ⁶

Conclusie

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

3 Beleidsnotitie Buitengebied met kwaliteit

Reclamant stelt dat het plan niet voldoet aan de beleidsnotitie 'Buitengebied met kwaliteit' die door de raad op 25 januari 2022 heeft vastgesteld.

Gemeentelijk standpunt

De beleidsnotitie 'Buitengebied met kwaliteit' is door de raad op 25 januari 2022 vastgesteld en is op 16 februari 2022 inwerking getreden. ⁷ In paragraaf 9.4 van dit beleid is de volgende overgangsbepaling opgenomen:

'Indien voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregels een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd of een volledige aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de zgn. c-activiteit op basis waarvan kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, wordt deze bestemmingsplanherziening/ aanvraag omgevingsvergunning afgehandeld op basis van de 'oude' beleidsnota's zoals genoemd in paragraaf 9.3. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien een aanvrager specifiek verzoekt om zijn of haar verzoek om bestemmingsplanherziening of aanvraag omgevingsvergunning voor de zgn. c-activiteit op basis waarvan kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, af te handelen op basis van deze beleidsregel. Eventuele besluitvorming op de aanvraag kan dan pas plaatsvinden nadat deze beleidsregel in werking is getreden.'

Het ontwerpbestemmingsplan voor onderhavige locatie heeft met ingang van 24 december 2021 ter inzage gelegen ⁸, zodat onderhavig plan valt onder het hiervoor weergegeven overgangsrecht. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt getoetst aan het Rood voor rood beleid Dinkelland 2015. In paragraaf 3.3.4 van de plantoelichting heeft een toets plaatsgevonden aan dit beleid.

Conclusie

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

⁶ Woonvisie 2021+, Gmb-2021-235236, inwerkingtreding 20 juli 2021.

⁷ Beleidsnotitie Buitengebied met kwaliteit, gmb-2022-64957.

⁸ Bekendmaking 23 december 2021, Gmb-2021-461182.

4 Rood voor rood beleid

Reclamant stelt dat voorliggend bestemmingsplan in strijd is met het Rood voor rood beleid uit 2015:

- a. Er zou geen sprake zijn van een zorgvuldige en juiste inpassing van het de woning. Van sloop van (vml.) agrarische bebouwing in het plangebied is geen sprake, er worden sloopmeters ingezet van de locatie Ekelhofsveldweg 6 in Rossum. De afstand tussen deze locaties is hembreed ong. 2,5 km. Uitgangspunt van Rood voor rood beleid is dat sloopmeters worden ingezet op het perceel waar deze meters worden gerealiseerd. Uitzonder is daarop alleen mogelijk als er sprake is van (I) een ruimtelijk verantwoorde locaties die (II) aansluit op bestaande bebouwing. Het gaan kan om aansluiting op kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren. Aan beide voorwaarden wordt niet voldaan.
- b. Daarnaast is er sprake met strijd met de gemeente woonvisie. Er wordt onterecht de woonvisie 2016+ genoemd.
- c. Het plan is in strijd met hoofdstuk 5 onder 2 van het beleid, omdat de compensatiewoning onevenredige aantasting van agrarische en/of belangen in de omgeving veroorzaakt. Het woon- en leefklimaat verslechtert door toevoeging van een extra versterking, extra verkeersbewegingen, lichthinder en intensivering van gebruik. De woning wordt op agrarische gronden gerealiseerd en brengt een verdichting met zich mee wat ten koste gaat van de ruimtelijke structuur. Met de belangen van omwonenden, grondeigenaren en natuurwaarden in de directe nabijheid is ten onrechte geen rekening gehouden.
- d. Het plan is in strijd met hoofdstuk 5 onder 3, omdat de te bouwen dient te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan Buitengebied of aan de regels van het ter plaatse van de compensatiewoning geldende bestemmingsplan. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2010 met de bestemming 'Agrarisch -1' met de gebiedsaanduiding 'reconstructiezone – extensiveringsgebied'. De nieuwe woning is hierin niet toegelaten en daarom in strijd met het Rood voor rood beleid.
- e. De koppeling tussen de bouw van een nieuwe woning en de hiervoor benodigde sloop van landschap ontsierende bebouwing in dit plan ontbreekt. Er kan daarom niet worden gesproken van een rood voor rood plan.

Gemeentelijk standpunt

Onderdeel a

Ten aanzien van onderdeel a merken wij op dat het uitgangspunt van Rood voor rood beleid is dat sloopmeters worden ingezet op het perceel waar deze meters worden gerealiseerd. Uitzonder is daarop alleen mogelijk als er sprake is van (I) een ruimtelijk verantwoorde locaties die (II) aansluit op bestaande bebouwing. Het gaan kan om aansluiting op kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing en bestaande erfstructuren. Aan de Ootmarsumsestraat 60 in Denekamp is in de huidige situatie sprake van een woonerf bestaande uit een twee-aan-een gebouwde woning met daarachter enkele bijgebouwen. Het erf is georiënteerd op de Ootmarsumsestraat en vanaf deze straat bestaat de eigen oprit naar de woning. Het erf is omgeven door agrarische gronden. In tegen stelling tot reclamant stelt is er sprake van een ruimtelijk verantwoorde locatie. De woning krijgt de typering 'schuurwoning' om niet de bestaande hiërarchie te verstoren. Door de bebouwing vervolgens wat verstrooid op te richten ontstaat er een mooi erfensemble met een zachtere en meer passende overgang richting de heideontginning. Het gevoel ontstaat dat het erf niet alleen een relatie met het kampenlandschap heeft, maar ook een relatie met de heideontginning verkrijgt. De aanplant van meerdere solitaire bomen(groepen) versterken die gedachte. Enkele hoogstamfruitbomen worden aan de achterzijde op informele wijze aangeplant waardoor er sprake is van een zachtere overgang richting de kamp. Voorts sluit voorliggend plan ook aan bij

de bestaande bebouwing. Het landschapsonwerp is tot stand gekomen op basis van de beeldkwaliteitsprincipes Rood voor Rood, het Cascobeleid en Kwaliteitskader Gebiedskenmerken van de gemeente (een uitwerking van de gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel). In samenspraak met het gemeentelijk kwaliteitsteam is hier een erfsituatie uitgewerkt die voldoet aan de één erfgedachte, waarbij compact wordt gebouwd en er geen extra inritten worden gecreëerd. Zie paragraaf 2.2 van de plantoelichting waarin de toekomstige situatie is beschreven. Er is in artikel 4.4.3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de inrit die in bijlage 1 van de planregels is aangeduid met de letter N. Voorts is in artikel 4.4.1 onder j een gebruiksverbod opgenomen ter voorkoming van het gebruik van gronden voor een inrit anders dan de aangegeven inrit met de letter N op bijlage 1 van de planregels. Hiermee wordt voorkomen dat het gebruik van de huidige inrit in het plangebied onder het gebruiksovergangsrecht kan worden voortgezet.

Het plan voldoet daarmee aan de criteria van het gemeentelijk Rood voor Rood-beleid. De aanleg en instandhouding van dit erfinrichtingsplan is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in artikel 4.4.2 van de planregels.

Onderdeel b

Voor de gemeentelijke reactie op onderdeel b verwijzen wij naar onze reactie in onderdeel 2 (Strijd met Woonvisie 2021+) van deze reactienota.

Onderdeel c

Voor wat betreft onder c merken wij op dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Het toevoegen van één woning en het daarbij behorende gebruik, mede gelet op omliggende bestemmingen waarin het agrarisch gebruik, o.a. het gebruik van de provinciale weg en de zandweg, de natuur, bosbouw en houtproductie en het gebruik van woonpercelen is toegelaten, levert de bouw van één woning geen onaanvaardbare hinder voor omwonenden op. In tegenstelling tot reclamant stelt is er in de belangenafweging rekening gehouden de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Het plan past binnen de generieke beleidskeuzes vanuit de provinciale omgevingsvisie zoals dat in paragraaf 3.2 van de plantoelichting is gemotiveerd. Daarnaast verzet ook het van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap' zich niet tegen een woonontwikkeling op de locatie. Juist is het de ambitie om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daar levert het onderhavig plan een bijdrage aan en wordt op een goede wijze ingepast, doordat de nieuwe woning aansluit bij het bestaande woonerf Ootmarsumsestraat 60. Het erf bevindt zich in het oude hoevenlandschap aan de rand van de es 'Het Haar' en naast het bos behorende bij landgoed het Singraven. Het erf aan de Ootmarsumsestraat 60 is relatief jong, maar heeft zich gevormd op een voor het kampenlandschap gebruikelijke plek, namelijk aan de rand van een es. Het erf kent een rationele erfopzet met een hoofdgebouw en daarachter een aantal bijgebouwen. Het erf is georiënteerd op de Ootmarsumsestraat, maar lijkt wat ordelijk tegenover de erven die gebruikelijk in kampenlandschappen aan worden getroffen. Er is geen sprake van een verstrooide erfopzet waardoor de overgang richting deheideontginning in de huidige situatie hard is. De initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe woning toe te voegen. In de nieuwe erfsituatie zou het toevoegen van bebouwing de overgang kunnen verzachten en dus een versterking kunnen zijn van het landschapsbeeld. Voor de nieuwe erfinrichting is daarom gekozen voor een situatie waarbij de nieuwe bebouwing verstrooid staat ten opzichte van de huidige bebouwing, maar een situatie creëert waarbij de bebouwing niet de lijn volgt van het

naastgelegen bos (en daarmee de harde grens van de heideontginning). De woning krijgt de typering 'schuurwoning' om niet de bestaande hiërarchie te verstoren. Door de bebouwing vervolgens wat verstrooid op te richten rondom de centrale erfruimte ontstaat er een mooi organisch erfensemble met een zachtere en meer passende overgang richting de heideontginning. Het gevoel ontstaat dat het erf niet alleen een relatie met het kampenlandschap heeft, maar ook de relatie met de heideontginning behoudt. De aanplant van meerdere solitaire bomen centraal op het erf en enkele hoogstamfruitbomen versterken die gedachte. De fruitbomen worden op informele wijze aangeplant om de overgang nog verder te verzachten. Er is in de huidige situatie sprake van een tweede inrit die het erf ontsluit. In de nieuwe situatie wordt deze verlegd zodat het erf via het zandpad aan de westelijke zijde wordt ontsloten. Voor de situering van de oprit heeft onder meer afstemming plaatsgevonden met landgoed Singraven. Het inrit is herkenbaar voor erven in de omgeving die vaak een separate ontsluiting hadden voor het woon- en werkge-deelte. De ontsluiting geeft meer structuur aan het erf en zorgt ervoor dat het erf definitief afscheid neemt van de formele vorm die het erf in de huidige situatie kent. Er ontstaat een zachtere en meer (in de gebiedskenmerken) passende landschappelijke situatie. Ten einde wordt er extra kwaliteit toegevoegd door wat bomen in de oksel van de inrit met het zandpad aan te planten. De bomen staan in een strook bestemd voor natuur. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan voldoet aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is daarmee in overeenstemming met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Onderdeel d

Gelet op het gestelde onder d voldoet het plan aan het bepaalde in hoofdstuk onder 3 van het Rood voor rood beleid, omdat de te bouwen compensatiewoning voldoet aan de regels voor de bestemming Wonen in het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Onderdeel e

In reactie op onderdeel e merken wij op dat ten tijde van vaststelling voorliggend plan het bestemmingsplan voor de locaties Twelweg 11 en Ekelshofveldweg 6 in Rossum reeds onherroepelijk is.⁹ Vanwege het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan van deze locaties en gelet op de daarin opgenomen voorwaardelijke verplichting in artikel 4.4.2 is de sloop van bebouwing voldoende geborgd.

Conclusie

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

5 De casco benadering Noordoost-Twente

Reclamant stelt dat het onzorgvuldig is dat er vanuit wordt gegaan dat er, in tegenstelling tot de casco-kaart, geen sprake is van landschapselementen en om te veronderstellen dat dit onjuist op de kaart is opgenomen.

Gemeentelijk standpunt

In onderhavig plan zijn twee te verwijderen elementen als te verplaatsen opgegeven. Deze twee elementen maken geen onderdeel uit van het casco. De casco-benadering regelt alleen het verwijderen en compenseren van lijnvormige landschapselementen. De regels van de casco-benadering gelden blijkens paragraaf 3.2 van het beleid o.a. niet voor beplanting binnen bouwblokken.

⁹ Identificatie: NL.IMRO.1774.BUIBPTWELW11OOT60-VG01.

In voorliggend plan is er sprake van een beplanting binnen de bestemming wonen dat gelijk te stellen is met een bouwperceel. Dat betekent dat deze elementen niet tot het casco behoren en de cascobenadering niet van toepassing is.

Conclusie

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

6 Artikel 2.1.3 provinciale omgevingsverordening

Reclamant stelt dat voorliggend plan in strijd is met artikel 2.1.3 van de provinciale omgevingsverordening. Er wordt gesteld dat onterecht wordt verwezen naar een sloopvoucher zonder dat is getoetst of het mogelijk is om binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen.

Gemeentelijk standpunt

In artikel 2.1.3 van de provinciale verordening is het volgende bepaald:

lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden 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.*

lid 2

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Met voorliggend plan is er sprake van het realiseren van een nieuw erf – een stedelijke ontwikkeling – in de Groene Omgeving, zodat getoetst is aan lid 1.

Voor voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een sloopvoucher die voortkomt vanuit een rood voor rood project aan de Twelweg 11 en Ekelhofsveldweg 6 in Rossum. In het kader van de gemeentelijke Rood voor Rood regeling is hiervoor 1.785 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, waarbij één woning aan de Twelweg wordt gebouwd. Bovendien is op deze slooplocatie de oppervlakte van het bouwperceel met 2.700 m² teruggebracht. Er was namelijk sprake van een agrarisch bouwperceel van 8.150 m², welke inmiddels is omgezet naar een woonperceel (voor twee woningen) van in totaal 5.450 m².

Op de locatie Ootmarsumsestraat 60 wordt middels de sloopvoucher de compensatiewoning gerealiseerd. Hiervoor wordt een deel van het bestaande woonerf benut en wordt een oppervlakte van 750 m² met de huidige bestemming agrarisch naar een woonbestemming gebracht. Aanvullend aan deze omzetting wordt daarnaast een oppervlakte van 2.100 m² agrarische gronden omgezet naar een Bos - Natuur bestemming om de passende overgang van het westelijke bosrand naar het plangebied te realiseren. De tweede rood voor rood woning op locatie Ootmarsumsestraat 60 is middels de inzet van een voucher mogelijk te maken en initiatiefnemer wenst hiervan gebruik te maken. Hiervoor wordt een woonvlak gepositioneerd waarbinnen een woning en bijgebouwen te realiseren zijn.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling die met voorliggend plan mogelijk wordt gemaakt dan ook niet leidt tot een extra ruimtebeslag in de 'Groene Omgeving'. Per saldo neemt de bebouwde oppervlakte in het buitengebied van de gemeente Dinkelland als gevolg van het plan af. Er is dan ook geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden in de Groene Omgeving. Voorliggend is dan ook niet in strijd met het bepaalde in artikel 2.1.3 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Conclusie

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

7 Artikel 2.2.2 provinciale omgevingsverordening

Reclamant stelt dat in artikel 2.2.2 van de provinciale verordening is voorgeschreven dat bestemmingsplannen uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen voorzien als de behoefte is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. In de toelichting van het bestemmingsplan is getoetst aan de Woonvisie 2016+, maar inmiddels is de Woonvisie 2021+ van kracht. In het ontwerpplan is niet gebleken dat de behoefte aan deze nieuwe woning is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Gemeentelijk standpunt

In artikel 2.2.2 lid 1 van de provinciale verordening is het volgende bepaald:

'Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.'

Zie ook onze reactie onder paragraaf 2 van deze reactienota. De sloopvoucher is tot stand gekomen onder de Woonvisie 2016+. De 14 gemeenten in Twente hebben samen de Regionale Woonvisie opgesteld. Daarmee zijn de hoofdlijnen voor het woonbeleid overeen gekomen. De woonafspraken zijn bekrachtigd in de 'Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente' die in januari 2016 is gesloten. Eén van de uitwerkingen betreft het verder afstemmen van de gemeentelijke bouwprogramma's. Dit is uitgewerkt in de 'Regionale Woonprogrammering Twente' (december 2015). De bevolkings- en huishoudensprognose van Primos2013 is daarbij als uitgangspunt gehanteerd. De Woonvisie 2016+ van de gemeente Dinkelland vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De concept-woonvisie is als onderdeel van de gemaakte afspraken in het kader van de regionale Woonagenda voorgelegd aan de gemeenten uit de subregio Noord-Twente en zij hebben hiermee ingestemd. De (mogelijkheid voor) realisatie van één extra woning in het kader van het gemeentelijke Rood voor Rood beleid past binnen de in de Woonvisie 2016+ opgenomen woningbouwprogramma. Het plan is daarmee in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Conclusie

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

8 Artikel 2.6.4 provinciale omgevingsverordening

Reclamant stelt dat de nieuw te realiseren woning is gesitueerd in het Nationaal Landschap Noordoost-Twente. De nieuwe woning dient te worden gekwalificeerd als een nieuwe ontwikkeling. Gelet op artikel 2.6.4 van de provinciale verordening wordt een nieuwe ontwikkeling alleen mogelijk worden gemaakt als deze bijdraagt en het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten.

Gemeentelijk standpunt

Bestemmingsplannen voorzien alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen gebieden die in artikel 2.6.2 begrensd zijn als Nationaal Landschap als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten als benoemd in artikel 2.6.3 en zoals nader uitgewerkt in bijlage 7 van de Omgevingsverordening Overijssel. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap 'Noordoost - Twente' zijn bovenstaand reeds weergegeven. Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap 'Noordoost - Twente'. Zoals in paragraaf 3.2 van de plantoelichting is beschreven zorgt onderhavig plan voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het plangebied en de omgeving. Dit komt vanwege diverse ontwikkelingen:

1. de nieuwe bebouwing volgt niet de lijn van het naastgelegen bos (en benadrukt daarmee minder een harde grens ten opzichte de heideontginning). Er wordt hiermee meer landschappelijke samenhang benadrukt;
2. de nieuwe woning krijgt de typering 'schuurwoning' om niet de bestaande hiërarchie op het erf te verstoren. Het beeldkwaliteitsplan is hierop aangepast. Zie verder onder punt 12 van deze reactie-nota;
3. door de bebouwing wat verstrooid op te richten ontstaat er een mooi organisch erfensemble met een zachtere en meer passende overgang richting de heideontginning. Het gevoel ontstaat dat het erf niet alleen een relatie met het kampenlandschap heeft, maar ook een relatie met de heideontginning verkrijgt;
4. de aanplant van meerdere bomen centraal op het erf en enkele hoogstamfruitbomen versterken die gedachte en benadrukken een kleinschaliger beeld. De fruitbomen worden op informele wijze aan geplant om de overgang nog verder te verzachten;
5. er is in de huidige situatie sprake van een tweede inrit die het erf ontsluit. In de nieuwe situatie wordt deze verlegd zodat het erf via het zandpad aan de westelijke zijde wordt ontsloten. Het inrit is herkenbaar voor erven in de omgeving die vaak een separate ontsluiting hadden voor het woon- en werkgedeelte. De te verplaatsen ontsluiting geeft meer structuur aan het erf en zorgt ervoor dat het erf definitief afscheid neemt van de formele vorm die het erf in de huidige situatie kent. Dit draagt bij aan een betere landschappelijke inpassing;
6. onderhavig plan komt voort uit de sloop van een veelvoud aan (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Op basis van deze uitgangspunten wordt geconcludeerd dat het onderhavig plan een bijdrage levert aan een verbetering van de kernkwaliteiten voor Noordoost-Twente. Kleinschaligheid in het landschap wordt in de omgeving van het plangebied meer terug gebracht en er wordt meer samenhang gecreëerd in de overgang van landschapstypen. Het groene karakter wordt versterkt door de toevoeging van 2.100 m² bos-natuurgronden en de aanplant van diverse nieuwe beplantingselementen. Het plan is in overeenstemming met artikel 2.6.4 en 2.6.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Conclusie

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

9 Ruimtelijke kwaliteit

Reclamant stelt dat in paragraaf 2.2 van de plantoelichting onterecht wordt gesteld dat er is sprake van een bestaand erf waarop de woning wordt gerealiseerd. De nieuwe woning is voor een groot deel gesitueerd op agrarische gronden buiten het bestaande erf. Er wordt een nieuw erf gecreëerd dat ten koste gaat van de bestaande landschapsstructuur, die zo kenmerkend is voor het kampenlandschap. De kwaliteit wordt door het erfinrichtingsplan verslechterd. De gemaakte keuzes zijn ingegeven door de eigendomssituatie, hetgeen niet leidend mag zijn.

Voorts verwijst reclamant naar het bij dit plan behorende beeldkwaliteitsplan waarin bij oude landschappen de ambitie is opgenomen dat woningen een duidelijke voor- en achterzijde hebben. Waarbij de achterzijde grenst aan het erf en de voorzijde naar het landschap is gericht. Het plan voldoet niet aan deze ambitie.

Tenslotte stelt appellant dat het ingevolgde de bouwregels volledig mogelijk is om het erf vrij in te richten, te denken valt bijv. aan het type woning, de situering, uitvoering en omvang daarvan en de (vergunning-vrij) op te richten bijgebouwen.

Gemeentelijk standpunt

Wij verwijzen naar de gemeentelijke reactie naar onderdelen 8 en 12 van deze reactienota.

Conclusie

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

11 Geen goede ruimtelijke ordening

Reclamant stelt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt getwijfeld het plan zorgvuldig, volledig en in overeenstemming met de actuele wettelijke bepalingen is voorbereid.

Voor wat betreft de AERIUS berekening wordt gesteld dat de calculator 2021 recent is vastgesteld en verplicht is gesteld als rekenmethodiek.

Tenslotte stelt reclamant dat in de quickscan natuurwaardenonderzoek ten aanzien van meerdere soorten is aangegeven dat de onderzoeksperiode onvoldoende geschikt is om een volledig beeld te krijgen van de in het plangebied aanwezige soorten, hun rust- en verblijfplaatsen en het daaraan verbonden essentieel foerageergebied. Onder meer van de vele natuur in de omgeving, meer specifiek het direct aan het plan grenzende NNN-gebied Dinkelland Boven-en Middelloop, is een volledige analyse op de juiste onderzoek momenten essentieel. Volgens reclamant is het uitgevoerde onderzoek onvoldoende om de conclusie te kunnen dragen dat het belang van de beschermde soorten niet aan de vaststelling van het plan in de weg staat.

Gemeentelijk standpunt

Zoals blijkt uit de plantoelichting en onderhavige reactienota zijn alle relevante belangen op een zorgvuldige wijze afgewogen.

Ten tijde van vaststelling van voorliggend bestemmingsplan heeft de beoordeling van stikstof plaatsgevonden aan de hand van de meest actuele AERIUS berekening (bijlage 7 plantoelichting). Voor de volle-

digheid wordt opgemerkt dat de door reclamant geschetste verplichting voor toepassing van deze calculator niet geldt voor bestemmingsplanprocedures, maar door de raad wel wordt gebruikt om eventuele effecten te beoordelen.

In reactie op hetgeen reclamant stelt ten aanzien van de soortenbescherming merken wij op dat de uit de quickscan (bijlage 6 plantoelichting) volgt dat de inrichting en het gevoerde beheer het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten maken, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels. Beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vleermuizen bezetten geen vaste rust-of voortplantingsplaats in het plangebied. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor beschermde dieren niet af. De raad kan zich op basis van het dit onderzoek in redelijkheid op het standpunt stellen dat de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Conclusie

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

12 Beeldkwaliteitsplan

De zienswijze tegen het bestemmingsplan, welke is gedateerd en ontvangen op 25 februari 2022, vervatte ook de inspraak tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan dat tegelijkertijd ter inzage was gelegd met het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan is er een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld om de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten voor onderhavige plan vast te leggen. Het nieuwe ontwerpbeeldkwaliteitsplan is op 14 oktober 2022 ter inzage gelegd en hiertegen is een nieuwe inspraakreactie van reclamant ontvangen.

In deze paragraaf wordt de inspraakreactie tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan behandeld en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

- a) Reclamant stelt dat met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan de Nota omgevingskwaliteit buiten spel wordt gezet. Doordat het plan niet past binnen de Nota omgevingskwaliteit wordt met het nieuwe ontwerpbeeldkwaliteitsplan de regels aangepast aan het plan. Dat is volgens reclamant de omgekeerde wereld. Initiatieven moeten worden getoetst aan de Nota omgevingskwaliteit. Voldoet een initiatief daar niet aan, dan dient als uitgangspunt het initiatief te worden geweigerd.
- b) Alleen in bijzondere situaties mag worden afgeweken van het welstandsbeleid. Daarvoor zijn op pagina 46 criteria opgesteld, de zgn. hardheidsclausule. Bij afwijking van het welstandsbeleid geldt een verzwaarde motiveringsplicht.

Gemeentelijk standpunt

De Nota omgevingskwaliteit gaat uit van de bestaande toestand. Met nieuwe ontwikkelingen is geen rekening gehouden. In geval van nieuwe initiatieven, zoals Rood voor Rood, moet het welstandsbeleid voor

die locatie worden aangepast. Onderhavig beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten voor de nieuwe ontwikkelingen vast. De in dit beeldkwaliteitsplan geformuleerde uitgangspunten met betrekking tot sfeer en architectuur zijn bepalend voor de kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling.

- c) Reclamant stelt dat het plan in strijd is met het omgevingsniveau 'Buitengebied – Niveau Midden', zoals dat is verwoord in de Nota omgevingskwaliteit. Voor dit niveau is de volgende ambitie bepaald:
 - Respecteren stedenbouwkundige structuur;
 - Versterken van de bebouwingskarakteristiek.
- d) Reclamant stelt dat het plan in strijd is met de ambities en waardering die gelden voor het kampenlandschap. Voor het oud kampenlandschap gelden de volgende ambities:
 - Behoud en respect voor de afwisseling tussen open- en besloten landschappen en hoogte verschillen.
 - Behoud van de losse strooiing van compacte erven rond de essen en kampen (soms landschapsgekeerd: meter de achterzijde naar de weg).
 - Enkelvoudige bouwmassa met eenduidige kapvorm.
 - Sturen op behoud en stimulering van de agrarische architectuur (voor-/achterhuisprincipe) met bijbehorende detaillering en materiaalgebruik.
 - Sturen op nieuw- en verbouw passend bij bebouwingskarakteristieken met overwegend traditioneel materiaalgebruik.
 - Sturen op alle gevels, vanwege alzijdige ligging.
- e) Voorst verwijst reclamant naar de Omgevingscriteria buitengebied (midden niveau) categorie 'situering/algemeen' waar het volgende is opgenomen:
 - De landschappelijke structuur, de positie en oriëntatie van de bebouwing op het erf en de directe omgeving zijn richtinggevend voor de nieuwbouw. De bebouwing sluit aan op de bestaande erfstrooiing (soms landschapsgekeerd).
 - De verschijningsvorm dient de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te ondersteunen.

Reclamant stelt dat hieruit volgt dat het behoud van de agrarische structuur centraal staat en dat het plan in geen van deze ambities en criteria past.

- f) De huidige bebouwing op het erf Ootmarsumsestraat 60 en 62 is een voormalige boerderij, solitair gelegen, waarvan de indeling van het erf zich kenmerkt door zijn eenheid. De voorgestelde nieuwbouw vormt een duidelijke verstoring van dit bestaande erf. De afwijkende opstelling is strijdig met de ambities uit het welstandsbeleid. Bovendien is duidelijk dat de gemaakte keuzes bij de situering van het plan zijn ingegeven door de (beoogde) eigendomssituatie van initiatiefnemer. Dit mag niet leidend zijn.
- g) Reclamant stelt dat het planbereik onduidelijk is. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan kent vele inhoudelijke onjuistheden en onduidelijkheden. Het plan is onvoldoende concreet en niet objectief begrensd. Dat is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en daarnaast ontbreekt een zorgvuldige motivering.

Gemeentelijke reactie

Op basis van zonering in de nota Buitengebied met kwaliteit¹⁰ (welstandsnota) zijn verschillende welstandsniveaus toegekend met daaraan gerelateerd eigen ruimtelijke kwaliteitskaders. Een uitsnede van

¹⁰ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR654337/1>

de welstandskaat (paragraaf 2.2 beeldkwaliteitsplan) laat zien dat het plangebied valt onder: Buitengebied - Niveau Midden. In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende typen landschappen. Elke soort kent verschillende criteria die kenmerkend zijn voor dat type landschap. De landschapskaart (paragraaf 2.2) laat zien dat het plangebied aan de Ootmarsumsestraat onderdeel vormt van een: Kampenlandschap. In hoofdstuk 3 van het beeldkwaliteitsplan is de erfinrichting weergegeven.

In hoofdstuk 4 zijn de criteria voor de beeldkwaliteit en referenties voor materiaal en kleurgebruik opgenomen. De criteria voor het invullen van de 'redelijke eisen van welstand' hebben betrekking op positionering, architectuur en detaillering en het materiaal en kleurgebruik. Hiermee wordt het uiterlijk en de uitstraling van de bebouwing beïnvloed, zodat er een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit op het erf wordt bereikt welke passend is in het landschapstype. De woning krijgt de typering 'schuurwoning'. De nieuwe bebouwing is gepositioneerd aan de westzijde van het erf, zodat een nieuwe erfindeling ontstaat die ook beter als herkenbaar zal zijn. De bebouwing staat verstrooid rond een centraal geplaatste bomen groep. Het kampenlandschap wordt veelal gekenmerkt door een organische erfopzet. Daarom krijgt de nieuwe woning een geheel eigen oriëntatie. Daarnaast zal de huidige rechtlijnige erfontsluiting worden vervangen door een meer informele, meanderende erftoegang. Met voorliggend beeldkwaliteitsplan een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit op het erf bereikt.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot het niet vaststellen van het beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

3. WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN

Mede naar aanleiding van de zienswijzen of door ambtshalve wijzigingen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Verwijderen van een gedeelte van artikel 4.4.1 onder i: 'tenzij voorzien van de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – paardrijbak'.' is verwijderd. Deze aanduiding was niet op de verbeelding opgenomen, waardoor dit gedeelte van de regel overbodig was.
- Toevoegen van artikel 4.4.1 onder j: 'het gebruik van de gronden ten behoeve van een inrit anders dan de aangegeven inrit met de letter N op het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1.' Bijlage 1 bij de regels betreft het erfinrichtingsplan.
- Toevoegen van artikel 4.4.3 onder a. Dit artikel betreft een voorwaardelijke verplichting voor de inrit en luidt als volgt: 'tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en hete in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de met letter N aangegeven inrit op het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1.' Zoals eerder aangegeven betreft bijlage 1 bij de regels het inrichtingsplan.