

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
‘Buitengebied, Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp’.

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	4
2.1 Reclamant 1	4
3. <u>WIJZIGINGEN</u>	9

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 7 december 2023 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 8 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp' 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 voor het verplaatsen van een reeds verkregen Rood voor Rood compensatiekavel, van de Westerhoekweg 10 in Denekamp naar de Punthuizerweg 30 in Denekamp.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is één reclamant die gebruik heeft 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.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 16 januari 2024

Datum ontvangst: 18 januari 2024

1 Afstand met betrekking tot Natura 2000 gebied Punthuizen Stroothuizen en Natuurnetwerk Nederland

Reclamant stelt dat hij het opmerkelijk vindt dat er meegewerkt wordt aan het plan terwijl het vigerende bestemmingsplan grenst tot aan het Natura-2000 gebied Punthuizen Stroothuizen met veel natuurwaarden zoals een functioneel leefgebied voor amfibieën, vogels en andere zoogdier-soorten en flora waarden. Ook stelt de reclamant dat het Natuurnetwerk Nederland slechts op 60 meter afstand is gelegen van het plangebied. Dit kan negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van deze locatie, waarbij de aangrenzende gronden in bezit van de provincie Overijssel zijn. Deze gronden worden volgens de reclamant niet als 'Agrarisch 1' gebruikt maar meer als bufferzone voor het Natura 2000 habitatgebied. De provincie hanteert in de omgevingsvisie het beleid voor het versterken van waardevolle en karakteristieke kenmerken die door invloed van abiotische processen zijn ontstaan. Volgens reclamant kunnen de aanzienlijke investeringen om de natuur binnen het Natura-2000 gebied Punthuizen Stroothuizen terug te brengen, niet negatief worden beïnvloed door de aangrenzende percelen.

Gemeentelijk standpunt

Het Natura-2000 Punthuizen Stroothuizen ligt deels in de gemeente Dinkelland waarmee het dus ook in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is bestemd. Het Natura-2000 gebied Punthuizen Stroothuizen ligt op 500 meter van het bestemmingsplan 'Punthuiserweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp'. Het grenst niet tot aan de bestemmingsplan 'Punthuiserweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp'. Er is een stikstofonderzoek uitgevoerd dat aantoont dat het bouwen en bewonen van de woning geen negatief effect heeft op het Natura-2000 gebied Punthuizen Stroothuizen. Ook is er een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door Natuurbank Overijssel waaruit blijkt dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat beschermde soorten en/of -waarden buiten het plangebied op een dusdanige wijze aangetast worden, dat dit leidt tot wettelijke consequenties.

Het Natuurnetwerk Nederland ligt op 83 meter van het plangebied aan de Punthuiserweg 30. Het plangebied bevindt zich niet in het Natuurnetwerk Nederland. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland. Bij de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan aan de provincie Overijssel heeft de provincie ook aangegeven dat het binnen hun ruimtelijk beleid past, en er geen aanleiding is voor een zienswijze.

Conclusie

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

2 Terugbouwlocatie Rood voor Rood compensatiekavel

Reclamant stelt dat er in de Rood voor Rood regeling expliciet vermeld staat dat er dient terug te worden gebouwd op de plaats van de slooplocatie en dit in het landschap in te passen. Dat daarbij terug wordt gevallen op een 'gecombineerde opgave' is volgens de reclamant niet opportuun en reeds lang verlopen. De bouwlocatie zal dan gelegen moeten zijn aan/in de bebouwde kom of aan de dorpsrand.

Gemeentelijk standpunt

Bij het bestemmingsplan 'Punthuiserweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp' is geen sprake van een Rood voor Rood regeling. Het bestemmingsplan 'Punthuiserweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp' ziet op het verplaatsen van een reeds verkregen Rood voor Rood compensatiekavel. De compensatiekavel aan de Westerhoekweg 10 in Denekamp is verkregen onder de voormalige Rood voor Rood regeling. Hiervoor is landschap ontsierende bebouwing ingezet afkomstig van de Westerhoekweg 10 in Denekamp zelf en de Vlierweg 6 in Tilligte. Onder de voormalige Rood voor Rood regeling was het mogelijk om de compensatiewoning op een locatie elders terug te bouwen. Indien er in 2020 direct was gekozen voor de locatie aan de Punthuiserweg 30 was dit mogelijk geweest aangezien er aansluiting kan worden gezocht bij bestaande erfstructuren. Compensatiekavels die onder het nieuwe beleid 'Buitengebied met Kwaliteit' worden vergeven dienen in principe wel teruggebouwd te worden op een slooplocatie.

Artikel 9.2 van het beleid 'buitengebied met kwaliteit' betreft een afwijkingsbevoegdheid waarmee er meer maatwerk mogelijk is. Er is sprake van een woonrecht dat reeds verkregen is, maar niet benut wordt. Er is geen specifiek beleid om het woonrecht te verplaatsen. Om toch invulling te geven aan het woonrecht wordt er maatwerk toegepast waarbij gebruik wordt gemaakt van de algemene afwijkingsbevoegdheid uit het beleid 'Buitengebied met Kwaliteit', die ruimer is dan de zogeheten inherente afwijkingsbevoegdheid uit de Algemene wet bestuursrecht.

Op de locatie aan de Punthuiserweg 30 is in het vigerende bestemmingsplan bouwaanduiding twee-aaneen aanwezig. Dit betekent dat er planologisch al een mogelijkheid is op twee woningen indien deze aaneen gebouwd worden. Dit betreft niet de wens van de initiatiefnemers waarna ze op zoek zijn gegaan naar een Rood voor Rood compensatiekavel welke verplaatst zou kunnen worden. Met het verplaatsen van de compensatiekavel van de Westerhoekweg 10 naar de Punthuiserweg 30 vervalt het planologische recht om aan de Punthuiserweg 30 ook nog een extra woning (twee-aaneen gebouwd) te bouwen.

Momenteel zijn er twee-aaneen gebouwde woningen mogelijk aan de Punthuiserweg 30 en twee vrijstaande woningen aan de Westerhoekweg 10. Doormiddel van het bestemmingsplan 'Punthuiserweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp' zijn er straks aan de Punthuiserweg 30 twee vrijstaande woningen mogelijk en aan de Westerhoekweg 10 één vrijstaande woning. Er is per saldo straks 1 woning minder mogelijk.

Conclusie

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

3 Ontbreken investering in ruimtelijke kwaliteit

Volgens reclamant ontbreekt er een financieel overzicht van de investering die dient te worden gepleegd voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit cq natuurwaarden of een afdracht aan het Groenfonds ter compensatie van het bouwrecht.

Gemeentelijk standpunt

Ter compensatie van de compensatiekavel staat sloop van landschap ontsierende bebouwing. De sloop van landschap ontsierende bebouwing is de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Er is reeds landschap ontsierende bebouwing ingezet bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, Westerhoekweg 10 Denekamp, Ootmarsumsestraat 43 Denekamp En Vlierweg 4-6 Tilligte'. Er hoeft niet nog eens een extra investering te worden gedaan in de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van een KGO investering of een extra afdracht aan het KGO-fonds. Wel moet het plangebied landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld wat is goedgekeurd door het gemeentelijk kwaliteitsteam. De landschappelijke inpassing van de Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 zijn middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit voor het plan geborgd.

Conclusie

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

4 Bouwbestemming

Het bouwvlak ligt volgens reclamant nogal dicht aan de weg en niet in de rooilijn met de reeds bestaande bebouwing van de Punthuizerweg en Brandlichterweg.

Gemeentelijk standpunt

Er is gekozen voor een situatie waarbij de nieuwe woning en schuur een sterke verbinding hebben en houden met de bestaande bebouwing. Er is hierdoor sprake van een één-erf-gedachte. Het hoofdgebouw staat aan de voorzijde en vormt de rooilijn waarachter de overige (ondergeschikte) gebouwen het verder erf vormen. Het ruimtelijk kwaliteitsplan met daarin de erfopzet is voorgelegd aan het gemeentelijk kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam is akkoord over de locatie van de woning.

Conclusie

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

5 Dubbelbestemming Leiding - Water

Reclamant stelt dat er een essentiële nutsvoorziening van een belangrijke waterleiding problemen zou kunnen geven in de nabije toekomst. Hier geldt een dubbelbestemming en zijn geen grote bouwactiviteiten toegestaan.

Gemeentelijk standpunt

Op de dubbelbestemming Leiding - Water mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd. De regels die hiervoor vigerend zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' zijn ook opgenomen in het bestemmingsplan 'Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp'. De regels van de dubbelbestemming 'Leiding-Water' worden niet gewijzigd doormiddel van het bestemmingsplan 'Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp'. Het bouwvlak voor de woning ligt niet over de Dubbelbestemming 'Leiding-Water'. Ook het bijgebouw wordt niet op deze dubbelbestemming gebouwd. De waterleiding zal geen hinder ondervinden van het bestemmingsplan 'Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp'.

Conclusie

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

6 Oppervlakte landschap ontsierende bebouwing

De regeling Rood voor Rood is bedoeld om landschap ontsierende bebouwing te ontdoen en ook de bruto oppervlakte van bebouwing te reduceren. Dat is in dit geval, waarbij de locatie Vlierweg niet wordt benoemd, nauwelijks het geval gezien het feit dat op de Westerhoekweg nog eens een schuur van 250 meter wordt teruggebouwd. Volgens reclamant geldt daarbij ook dat de gesloopte meters niet meer relevant zijn daar er in het huidige beleid een norm van 1200 meter wordt gehanteerd voor een bouwrecht. Het uniek Twentse Coulissen landschap wordt gekenmerkt door landerijen met daarin solitaire boerenhoeven welke het landschap uniek maakt en derhalve ook niet voor niets als een Nationaal Landschap wordt aangemerkt.

Gemeentelijk standpunt

Bijgebouw

Door gebruik te maken van de zogeheten 'hobbyboerregeling' en een klein overschot aan sloopmeters is het in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, Westerhoekweg 10 Denekamp, Ootmarsumsestraat 43 Denekamp En Vlierweg 4-6 Tilligte' mogelijk om grotere bijgebouwen te bouwen dan de standaard 100m². Doordat er tijdens de Rood voor Rood regeling voor het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, Westerhoekweg 10 Denekamp, Ootmarsumsestraat 43 Denekamp en Vlierweg 4-6 Tilligte' meer is gesloopt dan dat de sloopnorm was, worden de overige vierkante meters toegekend als extra vierkante meters voor bijgebouwen. In het vigerende bestemmingsplan is het daarom mogelijk om aan de Westerhoekweg 10 in Denekamp een bijgebouw te bouwen van 200m² en een bijgebouw van 240m².

In het bestemmingsplan 'Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp' blijft de mogelijkheid voor een bijgebouw van 240m² liggen aan de Westerhoekweg 10. De compensatiekavel die naar de Punthuizerweg 30 wordt verplaatst heeft geen recht op 200m² aan bijgebouwen aangezien er hier geen sprake is van een eigendom van gronden van ten minste 5000m² (hobbyboerregeling). Hierdoor heeft de compensatiekavel aan de Punthuizerweg 30 enkel de mogelijkheid op 100m² aan bijgebouwen. Dit betekent dat er in het bestemmingsplan 'Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp' minder mogelijkheden zijn voor bijgebouwen dan in het vigerende bestemmingsplan.

Compensatiekavel

Voor de compensatiekavel is tijdens de het bestemmingsplan 'Buitengebied, Westerhoekweg 10 Denekamp, Ootmarsumsestraat 43 Denekamp En Vlierweg 4-6 Tilligte' landschap ontsierende bebouwing ingezet. Destijds was de norm voor een compensatiekavel 850m². Bij het bestemmingsplan 'Punthuizerweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp' is geen sprake van een Rood voor Rood regeling maar van het verplaatsen van een reeds vergeven compensatiekavel. Dit betekent dat er niet opnieuw hoeft te worden voldaan aan de sloopnorm van 1200m².

Conclusie

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

7 Precedentwerking

Deze onderhavige mogelijke invulling van de Rood voor Rood regeling geeft bovendien een precedentwerking voor andere locaties in de gemeente Dinkelland.

Gemeentelijk standpunt

Zoals eerder benoemd is er bij het bestemmingsplan 'Punthuiserweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp' geen sprake van de Rood voor Rood regeling, maar van het verplaatsen van een compensatiekavel die is verkregen middels de Rood voor Rood regeling. Het verplaatsen van een compensatiekavel welke in het verleden is vastgesteld op een slooplocatie is een uitzonderlijke ontwikkeling. De compensatiewoning wordt normaliter altijd gerealiseerd nadat de bestemmingsplanprocedure onherroepelijk is vastgesteld. Dat dit aan de Westerhoekweg 10 niet is gebeurd betreft al een unieke situatie.

Daarnaast is het aan de Punthuiserweg 30 momenteel ook al mogelijk om twee woningen te realiseren mits deze aaneen gebouwd zijn. Aangezien dit niet de wens betrof van de initiatiefnemers zijn zij opzoek gegaan naar een compensatiekavel welke verplaatsbaar is. In het bestemmingsplan 'Punthuiserweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp' wordt deze aanduiding verwijderd waardoor er niet ook nog eens de mogelijkheid is om een derde woning te bouwen.

Aangezien Rood voor Rood woningen normaliter ook gerealiseerd worden op de locatie waar de compensatiekavel wordt bestemd zal eenzelfde situatie niet snel voor komen. Ook is er per saldo door het bestemmingsplan 'Punthuiserweg 30 en Westerhoekweg 10 Denekamp' één woning minder te realiseren. Dit maakt de situatie uniek en geeft de mogelijkheid om maatwerk toe te passen. De kans dat er precedentwerking ontstaat voor andere locaties in de gemeente Dinkelland is dan ook erg klein.

Conclusie

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

3. WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de zienswijzen worden er geen wijzigingen doorgevoerd.