

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN
CHURCHILLSTRAAT 65 TE DENEKAMP.**

Behorende bij raadsbesluit dd. 24 april 2018

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	2
2.1 Reclamant 1	2
2.2 Reclamant 2	4
3. <u>wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u>	7

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan “Denekamp, Churchillstraat 65” behandeld. In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is van 27 oktober 2017 tot en met 7 december 2017 het ontwerp-bestemmingsplan “Denekamp, Churchillstraat 65” voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een actuele regeling voor de percelen O 2086 en O 5286 waarbij het gebied de bestemming Wonen is toegekend.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om zienswijzen in te dienen. In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

In hoofdstuk drie wordt kenbaar gemaakt of en hoe aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen, worden doorgezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum email: 24 november 2017

Datum ontvangst: 24 november 2017

De zienswijze is gedurende de ter visie legging ingediend, derhalve is de zienswijze ontvankelijk verklaard.

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 1 is van mening dat de ontwikkeling van vier woningen op bewuste locatie in strijd is met de gemeentelijke nota Inbreidingslocaties. Tevens vindt reclamant het onrechtvaardig dat haar principeverzoek van 21 juni 2016, nummer 16.22397, om een schuur te vervangen door een woning, werd afgewezen.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 1 ingegaan.

1 De ontwikkeling van vier woningen op het perceel met adres Churchillstraat 65 is in strijd met de gemeentelijke nota Inbreidingslocaties.

Gemeentelijk standpunt

De nota Inbreidingslocaties is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 januari 2016. De beleidsnota geeft beleid inzake de afhandeling van verzoeken om bebouwing op transformatie-onderscheidenlijk herstructureringslocaties. In de beleidsnota staat dat onder een transformatie- of herstructureringslocatie wordt verstaan een locatie binnen de bebouwde kom, waarbij sprake is van bestaande bebouwing, die niet langer overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt of wenst te worden gebruikt en de nieuwe invulling van die locatie door verbouw of nieuwbouw tot een toename van het aantal woningen leidt.

Plannen die in principe voor herontwikkeling in aanmerking komen hebben betrekking op één of meer van de volgende situaties:

- De sanering van een milieuhinderlijk bedrijf uit een woonomgeving;
- Het vervangen van een al langer leegstaand gebouw, zoals een horecapand, een winkelpand of schoolgebouw;
- Het oplossen van een stedenbouwkundig ongewenste situatie;
- Het bijdragen aan het realiseren van gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in een structuurvisie, woonvisie of bestemmingsplan.

Bij voorliggend plan is sprake van een kleinschalige woningbouwontwikkeling (vier levensloopbestendige woningen) op een inbreidingslocatie. De vier woningen worden voorzien op gronden met een horeca-bestemming die al meerdere jaren niet meer in gebruik is. Door invulling te geven aan inbreiding door middel van het toevoegen van vier extra woningen, wordt een verwaarloosd horecapand uit de woonomgeving gesaneerd en verslechtering en leegstand voorkomen. De realisering van de woningen draagt tevens bij aan een verbetering van de stedenbouwkundige inrichting langs dit deel van De Alerdink en Churchillstraat: beide wegen krijgen een betere begeleiding door de nieuwe voorgevels. Er is sprake van een logische aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het onderhavig plan geeft daarmee invulling aan de doelstellingen van de nota inbreidingslocaties. Hiermee is gemotiveerd dat het plan voldoet aan de planologische, beleidsmatige en stedenbouwkundige voorwaarden..

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan niet strijdig is met de beleidsnota inbreidingslocaties 2016.

Conclusie.

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 Reclamant vindt het onrechtvaardig dat het principeverzoek van reclamant, om een schuur op het perceel van reclamant te vervangen door een vrijstaande woning, werd geweigerd.

Gemeentelijk standpunt.

Het verzoek van reclamant is van 21 juni 2016. Reclamant' s voornemen was om op de begane grond van de nieuwe woning zelfstandig te blijven wonen. De bestaande woning zou reclamant, na kavelsplitsing, willen verkopen. Het ambtelijk standpunt destijds was dat de nota Inbreidingslocaties niet is bedoeld om het gemeentelijk woningcontingent aan te wenden voor vervanging van slechts een schuur. Het dient te gaan om sloop en vervanging van (een) hoofdgebouw(en). De behandelend ambtenaar heeft het principeverzoek niet formeel in behandeling genomen om reclamant de legeskosten te besparen: het verzoek was ambtelijk duidelijk genoeg om middels mailverkeer snel antwoord te geven. Reclamant heeft met een beantwoordingsmail kenbaar gemaakt het principeverzoek in te trekken.

Het perceel van reclamant bevindt zich hemelsbreed op 635 m afstand van het plangebied en heeft derhalve geen relatie met het bouwperceel Churchillstraat 65. Gelet op de belangen van reclamant, wordt reclamant door het initiatief niet onevenredig in zijn belangen geschaad.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 28 november 2017

Datum ontvangst: 29 november 2017

De zienswijze is gedurende de ter visie legging ingediend, derhalve is de zienswijze ontvankelijk verklaard.

Hoofddlijn van de zienswijze

Reclamant 2 komt op tegen de vaststelling van de planontwikkeling, omdat er geen rekening is gehouden met zijn naastliggende bedrijf, gevestigd Churchillstraat 67. Reclamant is van mening dat de gemeente bij de actualisatie van het bestemmingsplan Denekamp in 2012 de bedrijfsbestemming op zijn perceel ten onrechte heeft verwijderd. Tevens wordt over de gezamenlijke perceelgrens gebouwd en ontstaan er privacy schendingen door inkijk vanuit de nieuwe woningen in privacygevoelige ruimten. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 2 ingegaan.

- 1. Reclamant heeft volgens eigen zeggen een bedrijf "Autoplaatwerkhandel Kleine Staarman", Kvknr. 58288422. De gemeente heeft hier geen rekening mee gehouden.**

Gemeentelijk standpunt

In het vigerend bestemmingsplan Denekamp, vastgesteld op 9 oktober 2012, is het perceel van reclamant voorzien van de bestemming 'wonen'. Voor de volledigheid merken wij op dat het bestemmingsplan Denekamp kern op de wettelijke voorgeschreven wijze is bekendgemaakt en vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan is er ook ge-

werkt met inloopdagen en een voorontwerp dat ter inzage heeft gelegen. Een ieder had de gelegenheid hierop te reageren. Reclamant heeft geen reactie daarop ingediend.

In het voorgaande planologische regime bestemmingsplan Denekamp West, vastgesteld 21 november 1991, had het perceel de bestemming 'garagebedrijf'. Gronden met deze bestemming waren bestemd voor de verkoop, het onderhoud, herstel en de stalling van motorvoertuigen, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven.

Het feitelijk straatbeeld in 2012 en nu toont een vrijstaande woning zonder enige bedrijfsactiviteit. Er is voor dit adres geen inschrijving bij de Kamer van Koophandel bekend en ook is er geen milieuvergunning/melding bekend. Uit het dossieronderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Denekamp Kern is naar voren gekomen dat er geen bedrijf is gevestigd op het perceel van reclamant. Wij zijn er dan ook van uitgegaan dat het perceel wordt gebruikt ten behoeve van wonen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 Reclamant stelt dat het gebruik voor de plaatwerkbewerking van zijn Auto-plaatwerkhandel Kleine Staarman valt onder het gebruiksovergangsrecht van het bestemmingsplan "Denekamp".

Gemeentelijk standpunt

Het is vaste jurisprudentie dat op degene die een beroep doet op het overgangsrecht, de plicht rust om aannemelijk te maken (te bewijzen) dat dit overgangsrecht ook daadwerkelijk van toepassing is. Reclamant heeft in zijn zienswijze niet aannemelijk gemaakt dat hij onder dit gebruiksovergangsrecht valt. De enkele stelling dat hij hier onder zou vallen en de verwijzing naar zijn bedrijf, dat overigens blijkens het uittreksel van de KvK is gevestigd aan de Kelvinstraat 13 te Oldenzaal, is niet voldoende.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3 Belemmering van zijn bedrijfsvoering en het creëren van een ongunstig woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.

Gemeentelijk standpunt

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het woonadres Churchillstraat 67 ziet op de bestemming 'wonen'. Gelet op de omgeving waarin het initiatief wordt gerealiseerd en gelet op de belangen van reclamant, wordt reclamant door het initiatief niet onevenredig in zijn belangen geschaad. Andersom is door de woonbestemming van reclamant geen sprake van een ongunstig woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

4 Onrechtmatige situering van bouwwerken ten opzichte van woning reclamant.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant stelt dat het bijgebouw van de naastliggende woning over de kadastrale grens en tegen zijn woning wordt gebouwd. Het geplande bijgebouw komt met de zijgevel op de perceelgrens te liggen en heeft een blinde muur. Het bijgebouw van reclamant staat op ca. 35 cm afstand van de perceelgrens. Beide bouwwerken komen derhalve niet met elkaar in aanraking.

Reclamant haalt artikel 2.5.17 van de bouwverordening aan waar in is geregeld dat gebouwen minimaal 1 m uit elkaar dienen te staan. Dit artikel is bedoeld om het ontstaan van smalle ontoegankelijke open ruimten tussen gebouwen op aangrenzende terreinen te voorkomen, omdat deze aanleiding tot hinder door vervuiling kunnen geven. Reclamant heeft zijn bijgebouw destijds op ca. 35 cm van de perceelgrens gebouwd. Daarmee heeft hij het risico genomen dat er geen loopruimte is tussen de erfafscheiding en zijn bijgebouw.

Overigens zijn de ramen van het type valraam: dat wil zeggen dat een dergelijk raam bij openen naar binnen valt. Hierdoor is de buitenkant van het raam van binnenuit voor onderhoud bereikbaar. Ook het kozijn is dan van binnenuit bereikbaar.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

5 Aantasting privacy

Gemeentelijk standpunt

Aan de zijde van het plangebied heeft reclamant op de begane grond een tweetal valramen: één ten behoeve van een toilet en één ten behoeve van een berging. Beiden liggen op een hoogte van ca. 1,60 m boven het terrein. Het raam van het toilet 'kijkt' uit op een blinde muur van het bijgebouw op de perceelgrens en het raam van de berging, even hoog als het naastliggende raam, ligt ter plaatse van de erfafscheiding van één van de nieuwe tuinen. Inkijk in toilet en berging is hierdoor uitgesloten. Vanwege dezelfde argumenten is inkijk vanuit de andere woningen in het plangebied ook niet mogelijk.

Op de verdieping van de woning van reclamant is een raampartij aan de zijde van het plangebied. Deze ligt op een hoogte van ca. 4 m en ligt op een afstand van 2,25 m vanaf de perceelgrens. Doordat de woonlaag van het project zich op de begane grond bevindt is door het hoogteverschil nauwelijks sprake van privacy-schending.

De geplande woning naast reclamant heeft in de zijgevel op de verdieping, wat geen verblijfruimte is, wel een smal raam van ca. 1 m breed en 1,5 m hoog aanwezig. Deze kijkt uit op de raampartij. De afstand bedraagt ca. 7 meter, welke vergelijkbaar is met de bestaande situatie, waarin het horecapand voorziet in een dakraam met zicht op de

raampartij. Ter plaatse is geconstateerd dat reclamant reeds lamellen voor genoemde ramen heeft hangen.

De woning en het lange bijgebouw van reclamant zijn in principe op de noordzijde (zijn erfgebied) en aan de oostzijde (Churchillstraat) gericht. Gelet op ligging van het plangebied aan de zuidzijde wordt het woon- en leefklimaat van reclamant niet onaantoonbaar aangetast.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3 Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan.

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht zienswijzen worden ten opzicht van het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan geen wijzigingen doorgevoerd.

Vanwege hiaten in de digitale verbeelding en regels worden ambtshalve de volgende wijzigingen aangebracht:

- Hoogtematen ontbreken: maximale goothoogte 4 meter en maximale nokhoogte 8 meter;
- Aanduiding in bouwvlak ontbreekt: maximaal 3 aaneen te bouwen woningen;
- Voetpad aan zijde Churchillstraat hoort in het plangebied te liggen, conform kadastrale situatie;
- In de regels ontbreken de afstanden van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken tot zijdelingse perceelsgrenzen.

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
dd. 24 april 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Denekamp, Churchillstraat 65".***