

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN
BURGEMEESTER HOOGKLIMMERSTRAAT 33 TE DENEKAMP.

Behorende bij raadsbesluit dd. 18 april 2017

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>	5

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Denekamp, Hoogklimmer 33' behandeld. In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is met ingang van 14 oktober 2016 het ontwerpbestemmingsplan "Denekamp, Hoogklimmer 33" 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 het perceel van Bouwbedrijf Ottenhof te Denekamp 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 worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen, op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 19 november 2016

Datum ontvangst: 23 november 2016

Documentnummer zienswijze: I16.075888

Hoofddlijn van de zienswijze

Reclamant 1 komt op tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming. Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat er voor hem verlies van woongenot zal zijn.

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

1 Inbreuk op zijn privacy door zichtlijnen vanuit ramen van het aan zijn achtertuin grenzende bouwblok B. Mede door mogelijkheden voor het plaatsen van een dakkapel in het aan ons grenzende dakvlak (ZO).

Gemeentelijk standpunt

De ramen op de begane grond zien niet uit op de achtertuin van reclamant. Het raam op de verdieping, onder de kap, behoort niet tot een dagelijkse leefruimte. De leefruimten, met de woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer bevinden zich volledig op de begane grond. De bovenruimte is bedoeld voor incidenteel, niet alledaags gebruik, bijvoorbeeld als logeerruimte. Een eventuele dakkapel aan de zijkant ziet uit op het dak van een schuur van reclamant. Deze schuur bevindt zich achter in de 30 m diepe achtertuin waardoor de privacy voor het overgrote deel gewaarborgd blijft, mocht een logé naar buiten kijken. 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.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 Mogelijke waardevermindering van zijn huis.

Gemeentelijk standpunt

Waardevermindering van zijn woning door in punt 1 genoemde argumenten tot een minimum teruggebracht. Eventuele financiële gevolgen komen voor rekening van de ontwikkelaar, bouwbedrijf Ottenhof. Hiervoor is een planschade-overeenkomst met de gemeente afgesloten.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3 Hogere nokhoogte dan bestaande bebouwing Hoogklimmerstraat 35-37-39, waardoor vermindering van lichtinval zal zijn.

Gemeentelijk standpunt

Dit is gebeurd naar aanleiding van de meest voor komende hoogtematen die in het bestemmingsplan 'Denekamp' voor deze omgeving is gehanteerd. De ontwikkelaar heeft gezegd dat hij naar alle waarschijnlijkheid niet de maximale hoogte van 10 m nodig heeft.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de hoogte van zowel de goot als de nok enigszins te verlagen en dit in de verbeelding te wijzigen naar 4,5 m goothoogte en 8,5 m nokhoogte.

4 Mogelijkheid tot het plaatsen van ramen langs zijn achteringang, waar hij recht van overpad op heeft, wat reclamant niet wenselijk vindt.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant bedoelt een raam waar de ontwikkelaar de badkamer heeft gedacht en waar reclamant vreest voor privacyverlies als hij daar langs loopt. 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.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 21 november 2016

Datum ontvangst: 23 november 2016

Documentnummer zienswijze: I16.075717

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 2 komt op tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming. Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat er voor hem verlies van privacy en woongenot zal zijn.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 2 ingegaan.

1 Aantasting woongenot en privacy door nieuwe zichtlijn vanuit slaapkamer van kavel B (vrijstaande woning) door de tuin, keuken en woonkamer.

Gemeentelijk standpunt

Het raam op de verdieping, onder de kap, behoort niet tot een dagelijkse leefruimte. De leefruimten, met de woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer bevinden zich volledig op de begane grond. De bovenruimte is bedoeld voor incidenteel, niet alledaags gebruik, bijvoorbeeld als logeerruimte. In gevallen waar de achtertuinen in elkaars verlengde liggen, dus met dagelijks gebruik van de bovenruimten, bedraagt de afstand tussen de achtergevels van woningen minimaal 16 m; de diepte van een achtertuin bedraagt nl. minimaal 8 m, zoals vastgelegd in de regels van een bestemmingsplan. In onderhavige situatie bedraagt de afstand tussen de achtergevels ruim 23 m, dat is ruimschoots meer dan 16 m. Voor een centrumgebied met een woning zonder dagelijks gebruik van de bovenruimte is dit geen uitzonderlijke situatie. 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.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 Beperking van zonlicht in de tuin door de hoogtematen van kavel B in het bestemmingsplan, zijnde max. 6m goothoogte en max. 10 m nokhoogte.

Gemeentelijk standpunt

De hoogtematen komen overeen met de meest voor komende hoogtematen die in het bestemmingsplan 'Denekamp' voor deze omgeving is gehanteerd. De ontwikkelaar heeft gezegd dat hij voor de vrijstaande woningen naar alle waarschijnlijkheid niet de maximale hoogte van 10 m nodig heeft.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de hoogte van zowel de goot als de nok enigszins te verlagen en dit in de verbeelding te wijzigen naar 4,5 m goothoogte en 8,5 m nokhoogte. Volgens reclamant kan in dat geval een schaduwonderzoek voorlopig achterwege worden gelaten.

3. Mogelijke waardevermindering van zijn huis.

Gemeentelijk standpunt

Waardevermindering van zijn woning worden door in punt 1 genoemde argumenten tot een minimum teruggebracht. Eventuele financiële gevolgen komen voor rekening van de ontwikkelaar, bouwbedrijf Ottenhof. Hiervoor is een planschade-overeenkomst met de gemeente afgesloten.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen

3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

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

Toelichting

In hoofdstuk 3 (Planbeschrijving) wordt in paragraaf 3.1, de zin

'Dit betekent dat de rij- en vrijstaande woningen de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 m mogen krijgen' gewijzigd in

'Dit betekent dat de rijwoningen de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 m mogen krijgen en de vrijstaande woningen de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 m en 8,5 m.

In dezelfde paragraaf, 3.1, wordt de zinsnede

'.... met een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 m geen extra belemmeringen op voor de molen.' aangevuld met

'.... met een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 m c.q. 4,5 en 8,5 m geen extra belemmeringen op voor de molen.'

Regels

In de regels worden de goot- en bouwhoogten verwezen naar de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding. In de regels worden derhalve geen wijzigingen aangebracht.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de aanduidingen goothoogte en de bouwhoogte van de twee vrijstaande woningen gewijzigd van 6 respectievelijk 10 m in 4,5 respectievelijk 8,5 m.

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
dd. 18 april 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Denekamp Hoogklimmer 33".***