

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPWIJZIGINGSPLAN
‘Denekamp, Krabbendijk 9-9a’.

Inhoudsopgave

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

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpwijzigingsplan 'Denekamp, Krabbendijk 9-9a' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 11 augustus 2022 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 12 augustus 2022 het ontwerpwijzigingsplan 'Denekamp, Krabbendijk 9-9a' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpwijzigingsplan 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 ontwerp-wijzigingsplan ziet op een wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van 6 appartementen.

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.

Belangenafweging wel of niet vaststellen wijzigingsplan

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 wijzigingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen wijzigingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen wijzigingsplan 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, levert het vast te stellen wijzigingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op.

Opzet reactienota

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

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 5 september 2022

Datum ontvangst: 5 september 2022

1 Reclamant stelt dat er te weinig parkeerplaatsen zijn en dat de bouw te hoog is.

Door het wegvallen van diverse parkeerplaatsen aan de Dunantstraat (bouw en inrit Fietz) zijn er te weinig parkeerplaatsen voor de te bouwen appartementen op 9 en 9a Krabbendijk/Dunantstraat. Twee hoog geeft een bezwaarlijke inkijk in de tuinen aan de Dunantstraat. Gelieve het plan aan te passen.

Gemeentelijk standpunt

Parkeerplaatsen

In het ontwerp wijzigingsplan is een foutieve berekening onder parkeren gevoegd, waardoor het aantal op 10 parkeerplaatsen is gekomen. Deze fout is hersteld in het vast te stellen wijzigingsplan. Met de juiste berekening worden er 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Binnen het plangebied wordt hiermee voorzien in de parkeerbehoefte voor de zes toe te voegen appartementen, conform de beleidsnotitie 'Bouwen en parkeren 2018'. Van de zes appartementen hebben twee appartementen een oppervlakte minder dan 100m² en vier appartementen hebben een oppervlakte tussen de 100m² en 150m². Voor de twee appartementen minder dan 100m² geldt een parkeernorm van 1,6 per appartement. Voor de vier appartementen tussen de 100m² en 150m² geldt een parkeernorm van 1,9 per appartement. Conform deze parkeernormen moeten er 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd ($2 \times 1,6 + 4 \times 1,9 = 10,8$ afgerond 11). Op eigen terrein worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt voldaan aan de beleidsnotitie 'Bouwen en parkeren 2018'.

Bouwhoogte twee hoog

De maximum bouwhoogte van 10 meter is overeenkomstig de omliggende bebouwing met een woonbestemming en is stedenbouwkundig passend in deze omgeving. Tussen de woning van de reclamant en het plangebied bevinden zich 3 woonbestemmingen met dezelfde maximale bouwhoogte.

Afstand reclamant tot plangebied

De afstand tussen reclamant en het plangebied is ca. 80 meter, met daartussen gelegen meerdere woningen, waardoor er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy van reclamant.

Conclusie

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

3. WIJZIGINGEN

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

In hoofdstuk 4 (Omgevingsaspecten) wordt in paragraaf 4.11 verkeer / parkeren, het onderdeel parkeren vervangen door een nieuwe tekst met een aangepaste berekening waardoor het aantal van 10 parkeerplaatsen wordt gewijzigd in het aantal van 11 parkeerplaatsen conform de Beleidsnotitie 'Bouwen en parkeren 2018'.

Regels

In de regels wordt de volgende wijziging aangebracht:

- In artikel 3.5.2 Voorwaardelijke verplichting van de planregels wordt het aantal van 10 parkeerplaatsen, gewijzigd naar aantal van 11 parkeerplaatsen.

Verbeelding

In de verbeelding is geen wijziging aangebracht.