

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN OMGEVINGSVERGUNNING met UITGEBREIDE PROCEDURE

"Cellenkampstraat 4 te Ootmarsum"

Behorende bij besluit van het college van burgemeester en wethouders 23 augustus 2011

Opgesteld: 15 augustus 2011

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning uitgebreide procedure "Cellenkampstraat 4" te Ootmarsum behandeld. Na voorafgaande publicatie in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad Dinkellandvisie is met ingang van 6 juni 2011 de ontwerp omgevingsvergunning voor een ieder 6 weken ter inzage gelegd. De ontwerp omgevingsvergunning met de hierbij behorende stukken konden tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was de ontwerp omgevingsvergunning te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.dinkelland.nl, onder Bestuur, Beleid en Organisatie (Beleidsnota's > ter inzage).

De ontwerp omgevingsvergunning uitgebreide procedure maakt de bouw van een woning aan de Cellenkampstraat 4 te Ootmarsum mogelijk.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is door twee reclamanten gebruik gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. In hoofdstuk twee worden de binnengekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

Hoofdpijn van de zienswijzen

De reclamanten zijn op het op bepaalde onderdelen niet eens met het voornemen om een omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide procedure te verlenen voor de bouw van een woning aan de Cellenkampstraat 4 te Ootmarsum. Reclamanten hebben met name kritiek op de ruimtelijke onderbouwing van het project en het feit dat er wordt afgeweken van het vigerend bestemmingsplan.

In deze reactienota wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijzen ingegaan. Elk onderdeel wordt voorzien van een gemeentelijk standpunt, waarbij wordt aangegeven of al dan niet aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen.

2.1 Schriftelijke zienswijze Achmea rechtsbijstand namens de heer A.G.A. Heisterkamp

Dhr. A.G.A. Heisterkamp
Cellenkampstraat 7 te Ootmarsum
Datum zienswijze: 15 juli 2011
Datum ingekomen: 15 juli 2011 per fax

Behandeld door: dhr. Mr. W. Visser, jurist Bestuursrecht van Stichting Achmea Rechtsbijstand

In de zienswijze wordt aangegeven dat de woning van de heer Heisterkamp tegenover het perceel aan de Cellenkampstraat 4 te Ootmarsum ligt. Vanuit de woning van de heer Heisterkamp kijkt men rechtstreeks uit op het perceel waarop de woning wordt gerealiseerd. De heer Heisterkamp verzoekt de gemeente geen medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning aan de Cellenkampstraat 4 te Ootmarsum, middels het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide procedure.

Hieronder volgen de zienswijzen.

1. Geen goede ruimtelijke onderbouwing

Gelet op de inbreuk op het bestaande planologisch regime moeten aan de planologische onderbouwing zware eisen worden gesteld. De ruimtelijke onderbouwing dient alle planologische relevante aspecten te bevatten. Onder andere:

- De afwijking van het project ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan hoort tot uitdrukking te worden gebracht dan wel moet er worden ingegaan op de relatie met het bestemmingsplan.
- In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat het bouwproject past binnen het betrokken gebied.
- Er moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke effecten van het bouwproject.
- Er moet duidelijk worden gemaakt wat de gewenste planologische ontwikkeling is.

Gemeentelijk standpunt

In de onderbouwing zijn de planologische (ruimtelijk) relevante aspecten beschreven en afgewogen. Deze geven geen belemmering voor de ontwikkeling van de nieuwe woning aan de Cellenkampstraat 4 te Ootmarsum.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de relatie met het huidig planologisch regime. Blijkens paragraaf 1.3 is de bouw van een vrijstaande woning strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Gelet op deze strijdigheid schenkt de ruimtelijke onderbouwing vervolgens aandacht aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de bouw van de woning. Dit gebeurt doordat wordt ingegaan op de beleidskaders van de verschillende overheidslagen en de ruimtelijk relevante aspecten.

Het plan past binnen provinciaal en gemeentelijk beleid. Doordat het plan past binnen de provinciale en gemeentelijke beleidskaders en de ruimtelijk relevante aspecten niet aan de ontwikkeling van een woning op onderhavig perceel in de weg staan is het mogelijk aan de ontwikkeling mee te werken.

2. Aantasting woongenot/ waardevermindering woning

In de zienswijze wordt aangegeven dat de ontwikkeling aan de Cellenkampstraat 4 een waardevermindering van de woning aan de Cellenkampstraat 7 en een vermindering van het woongenot tot gevolg heeft. De heer Heisterkamp beraadt zich op het verhalen van planschade.

Gemeentelijk standpunt

De omwonenden, en dus ook de heer Heisterkamp, kunnen na realisatie van de nieuwe woning een verzoek tot planschade indienen, waarbij wordt onderzocht of de waarde van hun woning is verminderd door de ontwikkeling van de woning op nummer 4.

3. Belangenafweging

In de zienswijze wordt aangegeven dat in de ruimtelijke onderbouwing duidelijk moet worden gemaakt waarom aan het belang van het bouwplan meer gewicht moet worden toegekend dan aan het belang van het behouden, het beschermen en het ontwikkelen van de in het betrokken gebied aanwezige waarden.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant geeft hiermee aan dat het aan een belangenafweging ontbreekt.

De ruimtelijke onderbouwing toont echter aan dat de bouw van de woning aan de Cellenkampstraat 4 te Ootmarsum vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het Rijk, Provincie en de gemeente Dinkelland. De omgevingsaspecten (o.a. milieuaspecten, flora&fauna, cultuurhistorie en watertoets) zijn onderzocht en staan de ontwikkeling van de woning niet in de weg. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt op dermate wijze invulling gegeven aan het perceel dat qua maatvoering en bouwvolume wordt aangesloten bij de naastgelegen woningen. De woning sluit aan bij het bestaand stedelijk gebied. Naast de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan heeft er wel degelijk een belangenafweging plaatsgevonden, welke is te vinden in hoofdstuk 2 van het ontwerpbesluit.

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een afwijking van het bestemmingsplan hebben wij een ruime beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij horende 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 geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

Instemmen met de aanvraag levert in de optiek van de gemeente Dinkelland een wenselijke planologische situatie op, welke de gemeente vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar acht. Het overschrijden van de vigerende bestemming voor het betreffende perceel acht de gemeente in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. De woning sluit immers aan bij de voorschriften van de omringende bestemmingsplannen. Daarbij heeft de gemeente tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van het bouwplan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

4. Cultuurhistorische achtergrond en verlies van open ruimte

In de zienswijze wordt aangegeven dat er onvoldoende aandacht is besteed aan de historische achtergrond van het groengebied. Het teloorgaan van de open ruimte is van invloed op niet alleen de allure en aantrekkelijkheid van Ootmarsum, maar ook de kwaliteit van de woonomgeving. De ruimtelijke onderbouwing zou als het gaat om de beschreven ruimtelijke gevolgen evengoed betrekking kunnen hebben op een willekeurige invullocatie in een nieuwbouwwijk. Dit doet geen recht aan de cultuurhistorische achtergrond van het gebied.

Gemeentelijk standpunt

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur van Ootmarsum. Dat Ootmarsum is aangewezen als beschermd stadsgezicht komt aan bod. Dat het plangebied hierbuiten gelegen is, namelijk ten noordoosten van het beschermde stadsgezicht is gelegen wordt ook vermeld. *"Ten oosten en ten zuiden van het beschermde stads- en dorpsgezicht liggen traditionele woongebieden. Het plangebied valt hier ook onder. Dit woongebied aan de oostzijde van het centrum is divers. Ook hier bestaat de bebouwing uit twee-onder-een kap en vrijstaande woningen van twee lagen en een kap."*

Met andere woorden: in de ruimtelijke onderbouwing worden de aanwezige stedenbouwkundige kwaliteiten van dit woongebied onderkend. Bij de planvorming is hiermee rekening gehouden door voor wat betreft bouwmassa en maatvoering hierbij aansluiting te zoeken. De ontwikkeling wordt passend geacht in deze omgeving. Van negatieve uitstralende effecten van de ontwikkeling op de cultuurhistorische achtergrond van het gebied is dan ook geen sprake.

Het stedelijk gebied is altijd aan verandering onderhevig. Dit gebeurt onder invloed van de maatschappelijke dynamiek, trends en ontwikkelingen en de vraag naar ruimte voor wonen, werken en recreëren. Deze invloed is altijd aanwezig waardoor er in geen enkel stedelijk gebied sprake is van een standstill situatie, een situatie waarin er geen ruimte is voor ontwikkeling. Om de vraag naar ruimte, de stedelijke dynamiek, in de juiste banen te leiden en hierop te kunnen anticiperen heeft de gemeente Dinkelland een Toekomstvisie opgesteld onder de naam 'Ootmarsum Ontwikkelt 2006-2020, Toekomstvisie voor de toeristische hoofdstad van het oosten'.

Hieruit wordt duidelijk dat het plangebied weliswaar in De Kloostertuin gelegen is, maar dat dit slechts een klein gedeelte van De Kloostertuin betreft. Het is dus niet zo dat door de voorgestane ontwikkeling het gehele open gebied van De Kloostertuin teniet wordt gedaan. De Toekomstvisie beoogt een bepaalde ontwikkeling van De Kloostertuin. De bouw van een woning aan noordoostelijke kant van De Kloostertuin doorkruist deze ontwikkelingsrichting niet.

2.2 Schriftelijke zienswijze dhr. G.J.E. Steinmeijer

Dhr. G.J.E. Steijnmeijer

Cellenkampstraat 13 te Ootmarsum

Datum zienswijze: 21 juli 2011

Datum ingekomen: 21 juli 2011 per post

1. Niet ontvankelijk

Het ontwerpbesluit aangaande de bouw van een woning aan de Cellenkampstraat 4 te Ootmarsum heeft 6 weken ter inzage gelegen in de periode van 6 juni tot en met 18 juli 2011. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij het college. Het ontwerpbesluit aangaande de bouw van een woning aan de Cellenkampstraat 4 te Ootmarsum heeft 6 weken ter inzage gelegen in de periode van 6 juni tot en met 18 juli 2011. De publicatie heeft plaatsgevonden in de Dinkelland Visie, de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode kon een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze naar voren brengen. De zienswijze is gedateerd op 21 juli 2011 en ontvangen op 21 juli 2011. Dit is buiten de termijn als bedoeld in artikel 3:16 van de Awb. De te late indiening heeft tot gevolg dat in de afweging om wel of geen vergunning te verlenen de zienswijze niet wordt meegenomen. Immers, ingevolge artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), kan beroep slechts worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door de belanghebbende die tegen het ontwerpplan tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht. Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht.