

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN
't Wenshof TE Weerselo

Behorende bij raadsbesluit dd. 30 juni 2015

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
2.2 Reclamant 2	8
2.3 Reclamant 3	9
3. <u>Wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan</u>	12

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 't Wenshof behandeld. Na voorafgaande publicatie op 29 januari 2015 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad Dinkellandvisie is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 januari 2015 het ontwerp-bestemmingsplan 't Wenshof gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Het ontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis in Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft tot doel om op de locatie van de voormalige betonfabriek Krabbe aan de Bornsestraat 9 in Weerselo een viertal woningen te ontwikkelen.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken.

Er zijn 3 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze 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

Indiener:	De heer mr. J.W. Genuit (USG legal professionals)
Namens:	De heer. J.G.M. Spijker
Adres:	Wenshofsteeg 3, Weerselo
Datum brief:	5 maart 2014
Datum ontvangst:	6 maart 2015
Documentnummer zienswijze:	I15.010757

2.1.1 Het bouwplan

Reclamant heeft bezwaren tegen de omvang en situering van het bouwplan. Het ontwerp voorziet in bebouwing buiten het voormalige bedrijfsperceel, op gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde' respectievelijk 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'. Het perceel van cliënt wordt als het ware ingesloten door het L-vormige bouwperceel.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant stelt terecht dat het plan voorziet in bebouwing buiten het voormalige bedrijfsperceel. De gronden hebben grotendeels de bestemming "Industriële Bedrijven I", deels "Agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde" en deels "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Het landschapsplan 't Wenshof Weerselo (Bijkerk c.s., 11 december 2013) bevat een onderbouwing van de landschappelijke inpassing van de betrokken woningen. De noodzaak om de bebouwing deels buiten het voormalige bedrijfsperceel te situeren komt enerzijds door de noodzakelijke afstand van de nieuwe woningen tot de weg. Door de geluidscontour van de Bornsestraat kan de eerste 38 meter van het voormalige bedrijfsperceel niet worden gebruikt voor woondoeleinden. Anderzijds is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekozen voor een cluster van vier woningen, waarvan 2 woningen op de es zijn georiënteerd, 1 op de Bornsestraat en 1 op de Wenshofsteeg. Daarom is het plan (deels) buiten het voormalig bedrijfsperceel gesitueerd. Daar staat echter tegenover dat de nieuwe woningen ook landschappelijk worden ingepast en de gronden waarop de inpassing ziet wordt voorzien van de bestemming 'Groen', onder oplegging van een voorwaardelijke verplichting tot aanleg en instandhouding.

De afstand van de woning van reclamant tot de meest nabijgelegen nieuwe woning is ca. 67 meter. Alle nieuwe woningen liggen ten westen van de woning van reclamant. De stelling dat de woning van reclamant met voorliggend bestemmingsplan wordt ingesloten is daarmee onjuist.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.1.2 Toelichting

Reclamant geeft aan dat de toelichting een onjuiste voorstelling van zaken geeft. Daarbij wijst reclamant er specifiek op dat het gebied waarbinnen de bestemming gewijzigd wordt groter is dan afbeelding 1.2 op pagina 7 suggereert.

Gemeentelijk standpunt

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is exact te zien waar de plangrens loopt. Daarmee is voor een ieder duidelijk voor welke gronden de bestemming wordt herzien. De afbeelding waar reclamant op duidt is bedoeld om de bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' weer te geven, zodat ook de geldende bestemmingen helder zijn.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.1.3 Rood-voor-rood regeling

Reclamant stelt dat er geen sprake is van maatwerk, maar van een onjuiste toepassing van de Rood-voor-rood regeling. Daarbij worden de volgende punten aangehaald:

- a) Er is sprake van eerder gesloopte bebouwing.
- b) Er is sprake van overmatig ruimtebeslag van de voorziene woonbebouwing.
- c) Een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing was illegaal.
- d) Het 'inleveren' van een bedrijfswoning valt buiten de beleidskaders.
- e) Er ontbreekt een gekwantificeerde investering in ruimtelijke kwaliteit.

Gemeentelijk standpunt

Het gemeentelijke beleidskader 'Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland, 1^e tranche' vormt het toetsingskader voor Rood voor rood plannen in de gemeente Dinkelland. Het hoofddoel van de beleidsnota is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. In het beleidskader is in artikel 2.4 (afbakening), onder c, opgenomen dat de regeling in principe ook geldt voor solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied. Daarbij wordt het volgende aangegeven: "*In deze gevallen zal sprake zijn van het, in overleg met de provincie, leveren van maatwerk*". Bij voorliggend plan is sprake van niet-agrarische bedrijfsbebouwing (een betoncentrale) in het buitengebied waarbij, in overleg met de provincie Overijssel, maatwerk is geleverd.

Zoals blijkt uit de toelichting vormde het perceel aan de Bornsestraat 9 in Weerselo een ruimtelijk knelpunt in het buitengebied van de gemeente Dinkelland (eerder gemeente Weerselo). Ter plaatse was het industriële bedrijf Krabbe Beton (betonindustrie) gevestigd én ook bij recht toegestaan in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1971' (gemeente Weerselo). Gezien de milieucontouren, uitstraling en uitbreidingswensen van het bedrijf, vormde de locatie in het buitengebied en nabij gevoelige objecten in ruimtelijk opzicht een knelpunt. Vanaf 2001 heeft er daarom overleg plaatsgevonden tussen het bedrijf, de inspecteur ruimtelijke ordening, de provincie Overijssel en de gemeente Dinkelland. Dit overleg heeft er uiteindelijk in geresulteerd dat de gemeente in 2006 het perceel heeft aangekocht. In overleg met de provincie

Overijssel is afgesproken dat er ter compensatie van de kosten voor aankoop, sanering en landschappelijke inpassing van het perceel in totaal 3 extra woningen gerealiseerd mogen worden. Het plan draagt daarmee bij aan het hoofddoel van het beleid, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. Bij het leveren van maatwerk bij het plan voor de Bornsestraat 9 is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten welke gelden voor landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen, maar wordt wel op onderdelen daarvan afgeweken. Op de specifieke punten wordt hieronder ingegaan.

- a) Reclamant stelt terecht dat bij de uitgangspunten voor een standaard 'agrarisch' rood voor rood plan eerder gesloopte bebouwing niet alsnog in aanmerking komt voor compensatie. Bij voorliggend plan is echter het bedrijfsperceel aan de Bornsestraat 9 specifiek aangekocht om een ruimtelijk knelpunt op te lossen en ter compensatie woningen te ontwikkelen. Nadat het perceel was aangekocht en de afspraken met de provincie Overijssel waren gemaakt over de sloop en compensatie was er geen reden meer om het ruimtelijk knelpunt langer dan noodzakelijk in stand te houden. Vanuit planologisch oogpunt wordt een bedrijfsperceel in het buitengebied ten behoeve van de betonindustrie onwenselijk geacht. Het had dan ook de voorkeur om de locatie te saneren, zodat er geen verdere verpaupering kon optreden. Daarom is ervoor gekozen om vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure de betoncentrale te slopen, het perceel te saneren en de ruimtelijke kwaliteit daarmee te verbeteren.
- b) Reclamant geeft aan dat er sprake is van overmatig ruimtebeslag van de voorziene woonbebouwing. Conform het gemeentelijke beleid mag de inhoudsmaat van de compensatiewoning niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief erfbouw met een maximum van 75 m²). In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de inhoud van het hoofdgebouw maximaal 750 m³ mag bedragen. Voor de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is een maximale oppervlakte van 100 m² opgenomen. Laatstgenoemde komt niet overeen met het beleid en zal worden gewijzigd bij vaststelling van het bestemmingsplan. Uitgangspunt van het beleid is het terugbouwen op locatie, mits passend vanuit het oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels. In voorliggend plan was met de korte afstand tot de Bornsestraat sprake van een milieukundig knelpunt (geluid), waardoor terugbouw niet volledig op het voormalige bedrijfsperceel plaats kon vinden. Daarnaast was het vanuit het oogpunt van een goede landschappelijke inpassing wenselijk de woningen deels buiten het voormalige bedrijfsperceel te situeren. Daarom zijn de woonpercelen gedeeltelijk buiten het voormalige bedrijfsperceel gesitueerd.
- c) Reclamant stelt dat een deel van de bedrijfsbebouwing illegaal was en in het kader van Rood voor rood geen rol kan spelen. Bij voorliggend plan was op het perceel sprake van een betoncentrale welke conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 1971' (gemeente Weerselo) was toegestaan. Omdat er sprake was van een ruimtelijk knelpunt is ervoor gekozen uit te gaan van de volledige bestaande situatie aan bebouwing en verharding zoals dat ten tijde van het overleg en de aankoop van het perceel in 2006 aanwezig

was. Omdat het een ruimtelijk knelpunt betreft waarvan het wenselijk werd geacht deze op te lossen is er geen onderscheid gemaakt tussen legale en illegale gebouwen. Daarbij wordt overigens opgemerkt dat op een enkele uitzondering na voor het merendeel van de bebouwing en verharding inder tijd wel de benodigde bouwvergunningen zijn verleend. Ter verduidelijking zal in de toelichting worden vermeld dat het bij de sloopopgave ging om de sanering van het complete verharde bedrijfsperceel met een oppervlakte van ca. 2600 m².

- d) Reclamant geeft aan dat het 'inleveren' van een bedrijfswoning buiten de beleidskaders valt en de betreffende bedrijfswoning niet in het betreffende bestemmingsplan wordt weg bestemd. Het beleid biedt mogelijkheden om een voormalige agrarische bedrijfswoning te bestemmen als burgerwoning, maar op specifieke locaties (landbouwontwikkelingsgebied én ster locaties in verwevingsgebied) ook om deze te saneren (waarvoor als compensatie elders een extra bouwkaavel toegekend kan worden). Bij voorliggend plan wordt een bedrijfswoning, welke is toegestaan op het perceel van de Weerselose Markt, als burgerwoning mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan 't Wenshof. In een overeenkomst met de eigenaren is vastgelegd dat de bedrijfswoning in een separate procedure voor de Weerselose Markt de betreffende bedrijfswoning wordt weg bestemd. Door deze constructie was het mogelijk een wandelverbinding te realiseren naar het beschermd stads- en dorpsgezicht Het Stift en de ruimtelijke kwaliteit in het gebied verder te versterken. Omdat dit bijdraagt aan het hoofddoel, verbeteren van de kwaliteit in het landelijk gebied, wordt op dit onderdeel afgeweken van de uitgangspunten voor een standaard 'agrarisch' rood voor rood plan.
- e) Reclamant geeft aan dat er een gekwantificeerde investering in ruimtelijke kwaliteit ontbreekt. De uitgangspunten voor een standaard 'agrarisch' rood voor rood plan gaan uit van het principe van 'gesloten beurs' wat inhoudt dat de waarde van de compensatiewoningen moet worden besteed aan sanering van landschapsontsierende stallen en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Bij voorliggend plan is sprake van het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (betoncentrale in het buitengebied), waarvan in de toelichting staat verwoord dat de kosten voor aankoop, sanering en landschappelijke inpassing van het perceel de waardevermeerdering van de bouwkaavels ruimschoots overschrijden. Omdat daarmee op voorhand kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan het principe van 'gesloten beurs', is afgezien van een nadere kwantitatieve onderbouwing.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen, voor zover het gaat om:

- het beperken van de oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot een oppervlakte van 75 m²;
- het verduidelijken dat het bij de sloopopgave ging om de sanering van het complete verharde bedrijfsperceel met een oppervlakte van ca. 2600 m².

2.1.4 Exploitatieplan

De inbrengwaarde van de grond behoort tot de exploitatiekosten. De in de plantoelichting genoemde redenen zijn onvoldoende om een exploitatieplan achterwege te laten. Voorts is er sprake van staatssteun nu de gemeente 50% van de kosten voor haar rekening neemt.

Gemeentelijk standpunt

De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vloeit voort uit artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De bouw van een of meer woningen, waarvan met voorliggend bestemmingsplan sprake is, vormt een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. De gemeenteraad kan echter bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Bij voorliggend bestemmingsplan is het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd middels een koopovereenkomst. Daarin zijn concrete afspraken gemaakt over de betalingen en termijnen. De gemeenteraad kan derhalve besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Er is geen sprake van staatssteun. De woningbouwkavels worden verkocht voor een marktconforme prijs, welke tot stand is gekomen na taxatie door een onafhankelijke makelaar. De sanering van het betonbedrijf is het gevolg van een door Inspectie Ruimtelijke Ordening en Provincie afgedwongen beëindiging van het industrieel bedrijf ter plaatse. Het bedrijf had er geen bestaansrecht meer. De realisatie van de woningen en het bouwrijp maken komen voor rekening en risico van de kopers.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.2 Reclamant 2

Indiener: De heer ing. T.S.G. Busscher
Namens: Busscher Weerselo
Adres: Bornsestraat 14, Weerselo
Datum brief: 11 maart 2015
Datum ontvangst: 11 maart 2015
Documentnummer zienswijze: I15.011259

2.1.1 Kelder

Reclamant verzet zich niet tegen de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling, maar ziet in de regels graag de mogelijkheid opgenomen om de woningen te voorzien van een kelder, waarbij wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Bornsestraat 15'.

Gemeentelijk standpunt

Het gemeentelijke beleidskader 'Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland, 1^e tranche' biedt geen uitgangspunten voor de realisatie van kelders. In enkele recente bestemmingsplannen met woonerven in het buitengebied bevatten inderdaad wel een regeling voor kelders. Het gaat dan bijvoorbeeld om de bestemmingsplannen 'Bornsestraat 15' en 'Veegherziening Verbeelding Buitengebied 2010'. De mogelijkheid tot realisatie van een kelder heeft geen ruimtelijke uitstraling en leidt niet tot negatieve gevolgen voor de ter plaatse aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Derhalve kan het verzoek van reclamant tot opname van een regeling voor kelders worden gehonoreerd.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen, voor zover het gaat om:

- Het opnemen van regels om bij een woning een kelder mogelijk te maken.

2.1.2 Extra bijgebouwen

Reclamant verzoekt om de mogelijkheid op te nemen van extra bijgebouwen ten behoeve van stallen en of stallingsruimte ten behoeve van materieel voor onderhoud van de nabijgelegen gronden.

Gemeentelijk standpunt

Het gemeentelijke beleidskader 'Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Dinkelland, 1^e tranche' biedt concrete uitgangspunten met betrekking tot erfbebouwing (aan-, uit- en bijgebouwen). Deze mogen een maximale oppervlakte hebben van 75 m². Het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid om extra bijgebouwen toe te staan is in strijd met het gemeentelijke beleidskader.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen. In de regels wordt de maximaal toegelaten oppervlakte voor aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen gewijzigd van 100 m² naar 75 m².

2.3 Reclamant 3

Indiener: De heer mr. D. Pool (Achmea Rechtsbijstand)
Namens: De heer en mevrouw Bulters
Adres: Bornsestraat 8, Weerselo
Datum brief: 11 maart 2015
Datum ontvangst: 12 maart 2015
Documentnummer zienswijze: I15.011557

2.3.1 Verstening

Reclamant stelt dat het bestemmingsplan een verstening mogelijk maakt met een oppervlakte van 3.000 m². Het totale grondbeslag neemt daarmee toe ten opzichte van de eerdere betonfabriek. Reclamant vindt de beoogde uitbreiding van het te bebouwen perceel, waarbij 1 woning buiten het originele plangebied valt, bijzonder onwenselijk.

Gemeentelijk standpunt

De bouw mogelijkheden komen overeen met hetgeen is bepaald in het gemeentelijke beleidskader. Uitgaande van een woning met een maximale inhoud van 750 m³ en met een gemiddelde hoogte van 5 meter, heeft een woning een oppervlakte van 150 m². Voor de vier nieuwe woningen geldt dan een oppervlakte van ca. 600 m². Wanneer daarbij de oppervlakte aan bijgebouwen ($4 \times 75 \text{ m}^2 = 300 \text{ m}^2$) wordt meegerekend is de totale oppervlakte aan nieuwe bebouwing ca. 900 m². Ten opzichte van de oude situatie met de voormalige betoncentrale is er sprake van een aanzienlijke afname van bebouwing.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.3.2 Geluid

Reclamant geeft aan dat het akoestisch onderzoek is opgesteld voor een ander bestemmingsplan (Bornsestraat 6) en daarom niet gebruikt kan worden bij voorliggend plan. Het onderzoek is bovendien niet compleet en volledig, zo ontbreekt het aspect verkeerslawaaï.

Gemeentelijk standpunt

Het onderzoek waarop reclamant doelt is het 'Akoestisch onderzoek Busscher Transport & Containerverhuur BV te Weerselo' van Munsterhuis Geluidsadvies B.V. (d.d. 31 januari 2014). Dat dit onderzoek is opgesteld in het kader van een andere bestemmingsplan doet niets af aan het feit dat het onderzoek inzicht biedt in de geluidsbelasting van het meest nabijgelegen bedrijf (Busscher Transport & Containerverhuur B.V.) op de nieuwe woningen. De geplande woningen uit voorliggend bestemmingsplan zijn meegenomen in het onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat de ambitiewaarden voor het aspect 'industrielawaai' bij de nieuwe woningen niet worden overschreden.

Voor het aspect 'wegverkeerslawaaï' is eveneens een onderzoek uitgevoerd, welke als bijlage was opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat daarbij om de 'Briefrapportage akoestisch onderzoek Plan Bornsestraat te Weerselo' van Munsterhuis

Geluidsadvies B.V. (d.d. 4 maart 2013). Met de situering van de nieuwe woningen is rekening gehouden met de geluidscontouren van de nabijgelegen wegen (Bornsestraat). Daarmee wordt ook voldaan aan de ambitiewaarden voor het aspect 'wegverkeerslawaaï'.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.3.3 Gebruik

Reclamant stelt dat in de gebruiksvoorschriften expliciet moet worden vastgelegd dat het gebruik van het terrein voor de Weerselose Markt (parkeren, opslag of anders) uitgesloten is. Hetzelfde geldt voor het gebruik van het plangebied ten behoeve van Busscher Zand en Grind en/of nieuw te vestigen bedrijven.

Gemeentelijk standpunt

Het terrein van de Weerselose Markt en Busscher Zand en Grind ligt niet in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Voorliggend plan ziet enkel toe op de realisatie van een viertal woningen ter plaatse van de voormalige betoncentrale. Aan de locatie van de compensatiewoningen is de bestemming 'Wonen' toegekend. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, en overkappingen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 2. mantelzorg.

Daarbij is in de specifieke gebruiksregels bij de bestemming 'Wonen' bepaald dat het gebruik van een woonbestemming voor bedrijfsdoeleinden, anders dan een aan-huis-verbonden beroep of caravanstalling, tot een strijdig gebruik wordt gerekend. In de begripsbepalingen is vastgelegd wat wordt verstaan onder een aan-huis-verbonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Hieruit volgt dat het gebruik van de woonpercelen ten behoeve van een door reclamant genoemde zelfstandige bedrijven in strijd is met het bestemmingsplan.

Tot slot is onder de algemene gebruiksregels bepaald dat het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden strijdig is met het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.3.3 Financiële haalbaarheid- ladder duurzame verstedelijking.

Reclamant stelt dat door de gemeente onvoldoende is onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er voldoende belangstelling is voor vier woningen in deze prijscategorie. De Raad van State heeft in 2 uitspraken het gebruikte onderzoek van Companen (ten behoeve van de ladder van duurzame verstedelijking) naar de prullenbak verwezen.

Gemeentelijk standpunt

Financiering en realisatie van de nieuwe woningen geschiedt voor rekening en risico van particulieren, waarmee de gemeente een koopovereenkomst heeft gesloten. De uitvoering van het plan wordt geacht financieel haalbaar te zijn.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van 4 woningbouwkavels mogelijk ter plaatse van een voormalige betoncentrale. In het oude bestemmingsplan was ten behoeve van het voormalige bedrijf 1 bedrijfswoning toegestaan. Geconstateerd wordt dat het gaat om kleinschalige woningbouw. Het plan is, gelet op de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan daarom achterwege blijven.

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 de toelichting worden de volgende wijzigingen aangebracht.

- De oppervlakte aan toegestane bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken wordt in de gehele toelichting gewijzigd in 75 m².
- Verduidelijkt wordt dat het bij de sloopopgave ging om de sanering van het complete verharde bedrijfsperceel met een oppervlakte van ca. 2600 m².

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht.

- Artikel 5.2.2. onder c. wordt gewijzigd in:
de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75 m² bedragen;
- Artikel 5.2.4. wordt als volgt toegevoegd:
Voor het bouwen van kelders, gelden de volgende regels:
 - a. de kelder ligt in zijn geheel onder het gebouw en de kelder is niet van buitenaf toegankelijk;
 - b. de kelder wordt in maximaal 1 bouwlaag uitgevoerd;
 - c. de kelderramen mogen niet boven maaiveldniveau worden aangebracht;
 - d. de kelder heeft op maaiveldniveau geen ruimtelijke uitstraling en is dus niet zichtbaar;
 - e. ten behoeve van daglichttoetreding en ventilatie mogen ramen met een koekoek worden aangebracht;
 - f. de maximale breedte van een koekoek haaks op de gevel bedraagt 0,75 meter;
 - g. maximaal 50% van de omtrek van het bouwwerk (buitenmuren) mag worden voorzien van een koekoek;
 - h. het is toegestaan over de volle lengte/breedte van het pand een koekoek aan te brengen;
 - i. het is niet toegestaan een talud aan te brengen.

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
dd. 30 juni 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"t Wenshof".***