

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN “TUBBER- GEN, WELEVELD-REUTUMMERWEG

Behorende bij raadsbesluit dd. 15 december 2020

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	2
2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN	3
2.1 RECLAMANT 1	3
2.2 RECLAMANT 2	5
2.3 RECLAMANT 3	8
2.4 RECLAMANT 4	9
3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN	11

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Tubbergen, Weleveld-Reutummerweg' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 25 augustus 2020 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 26 augustus 2020 het ontwerp-bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Tubbergen worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de bouw van 18 woningen in het gebied globaal gelegen tussen de Reutummerweg en de Weleveldstraat en 20 woningen in het gebied tussen de Weleveldstraat en de Verdistraat.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn vier reclamanten die gebruik heeft gemaakt/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: 4 oktober 2020

Datum ontvangst: 4 oktober 2020

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant ingegaan. Elk onderdeel is voorzien van een gemeentelijk standpunt en een conclusie.

- 1) *Het woningbouwprogramma van Tubbergen is gebaseerd op een Primos-analyse uit 2013. Reclamant is van mening dat deze analyse niet meer actueel is en zou graag de toekomstige woningbouwaantallen willen zien op basis van een actuele groeiverwachting. In de STEC-analyse 2017-2027 wordt uitgegaan van een groei van het aantal huishoudens van 7%. Dit percentage is volgens reclamant niet correct, volgens onderzoek door het PBL en het CBS wordt er juist een krimp van 3,8% verwacht in de gemeente Tubbergen. Reclamant vraagt zich af wat de gemeente van deze cijfers vindt in relatie tot het grote aantal voorgenomen nieuw te bouwen woningen (89 stuks) in het dorp Tubbergen.*

Gemeentelijk standpunt

Het gemeentelijk woonbeleid wordt globaal genomen elke 4 á 5 jaar geactualiseerd door het opstellen van een nieuwe woonvisie. In 2015 is gewerkt aan de Woonvisie 2016+. Hierbij is gebruik gemaakt van de toen actuele PRIMOS cijfers uit 2013. PRIMOS is een algemeen geaccepteerde trendprognose.

Omdat de gemeentelijke woonvisie een looptijd heeft van 4 jaar, is aangegeven dat na twee een Uitvoeringsnota woningbouw wordt opgesteld. Daarmee wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van de woningbouw en de aanpassingen in de planning. Deze nota bevat een actueel beeld van het woningbouwprogramma voor Tubbergen en is de gemeentelijke inzet bij de regionale afstemming van de woningbouw. In 2017 heeft dit plaats gevonden; dit heeft geresulteerd in het gemeentelijk uitvoeringskader woningbouw dat in 2018 is vastgesteld; hierbij is gebruik gemaakt van nieuwere PRIMOS cijfers, die van 2016. In dit Uitvoeringskader wordt uitgegaan van maximaal 530 woningen in de periode 2017 -2027.

In 2017 is in regionaal verband, in samenwerking met de Provincie, de Regionale Woon Programmering (RWP) vastgesteld; hierin is voor de gemeente Tubbergen een maximum van 585 toe te voegen woningen opgenomen. Dit aantal is overgenomen in de RWP van 2019. Dit jaar wordt de RWP naar verwachting vervangen door de Regionale Woonagenda. Nog onduidelijk is hoe de programmering voor de gemeente Tubbergen hierin zal worden opgenomen.

De verdeling van de genoemde aantallen uit de RWP over de 9 kernen van de gemeente heeft ertoe geleid dat voor de kern Tubbergen op basis van de bovenstaande gegevens, rekening houdend met gereed gemelde woningen en harde plancapaciteit in de kern Tubbergen, nog 166 woningen kunnen worden toegevoegd. De aantallen zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Tubbergen, Weleveld-Reutummerweg" past binnen dit gemeentelijk woningbouwprogramma.

Ten aanzien van het door reclamant betwiste percentage groei van het aantal huishoudens in de gemeente Tubbergen, merken wij het volgende op. Het onderzoek waar reclamant naar verwijst gaat niet over het huishoudenaantal, dit onderzoek gaat over de verwachte bevolkingskrimp tot 2035. De verwachte krimp in inwoneraantal en de verwachte groei in het aantal huishoudens is niet één op één met elkaar vergelijkbaar. Daarbij is de gemiddelde grootte van een huishouden de laatste jaren kleiner geworden, daar waar voorheen in Tubbergen sprake was van een situatie met de gemiddeld hoogste huishoudensgrootte in Overijssel. Gevolg van deze gezinsverdunding is dat ook bij een gelijkblijvend inwoneraantal, er wel behoefte is aan extra woningen. Overigens is het inwoneraantal in

Tubbergen de laatste jaren ook nog licht gestegen en is van krimp op dit moment geen sprake. Wel is bekend, dit wordt ook onderkend in de STEC-analyse waar reclamant naar verwijst, dat in de periode na 2027 de noodzaak om woningen aan de voorraad toe te voegen zal afnemen.

Overigens hebben wij naar aanleiding van de zienswijze van reclamant wel noodzaak gezien om te bekijken of de Laddertoets van oktober 2018 nog voldoende actueel is. Dit is gedaan middels een oplegnotitie opgesteld oor bureau STEC. In deze notitie is gekeken naar actuele inzichten in de woningvraag op basis van de recent verschenen Primos 2020. Daarnaast is gekeken naar de actuele inzichten aan de aanbodkant, op basis van de gemeentelijke woningbouwplancapaciteit. Conclusie van de oplegnotitie is dat de Laddertoets uit oktober 2018 nog voldoende actueel is. Op basis van deze oplegnotitie, welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, zijn paragraaf 4.1.2 en paragraaf 4.4.2.6 van de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd en aangevuld.

- 2) *Gelet op de ontwikkeling van het plan De Esch en de ontwikkeling van plan Weleveld in hetzelfde segment, vraagt reclamant zich af of er nog wel sprake is van een geleidelijke woningbouwontwikkeling zoals de gemeente aangeeft in haar gemeentelijk beleid en de structuurvisie. Reclamant verwijst hierbij naar plan Binnenveld waarbij het 8 jaar geduurd heeft om volledig verkocht en volgebouwd te raken.*

Gemeentelijk standpunt

Het woningbouwplan Binnenveld 2, waar door reclamant naar verwezen wordt, heeft inderdaad een langere tijd nodig gehad om alle kavels verkocht te krijgen. Dit heeft mede een oorzaak gehad in de periode waarin de kavels beschikbaar kwamen: rond de recessie in 2007 als gevolg van de kredietcrisis/bankencrisis. Op dit moment is wel vraag naar dergelijke woningbouw kavels en zijn alle kavels op het plan Binnenveld 2 uitgegeven.

Overigens zijn wij van mening dat beide bestemmingsplannen, woningbouwplan De Esch en het voorliggende plan, complementair aan elkaar zijn en niet te vergelijken zijn met het woningbouwplan Binnenveld aangezien er ook voor de onderkant van de startersmarkt gebouwd gaat worden.

- 3) *Het plangebied wordt opgehoogd omdat van nature niet voldaan kan worden aan de ontwateringseisen. Wat betekent deze ophoging voor de huidige bestaande woningen aan de Weleveldstraat.*

Gemeentelijk standpunt

Het plan dient opgehoogd te worden omdat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) voor de laaggelegen weilanden relatief hoog staat. Circa 30 centimeter onder maaiveld. Dit komt mede doordat de weilanden ten opzichte van de omliggende (bebouwde) percelen lager liggen. De woningen aan de Weleveldstraat 14 en 21-21A hebben ongeveer hetzelfde bouwpeil als de meest nabij deze woningen gelegen bouwkegel. Voor de nieuwbouwkavels geldt een ontwateringseis van 1 meter boven de GHG, ook de bestaande woningen liggen circa 1 meter boven de GHG. Daarnaast ligt de drainage in de wadi's lager dan de huidige slootbodembodem. Dit heeft ten opzichte van de huidige situatie een positief effect in de natte periodes. Hier komt bij dat de sloot voor de woning aan de Weleveldstraat 14 gehandhaafd wordt, waardoor dit erf op de huidige wijze blijft afwateren.

- 4) *De tegenover de woning van reclamant gelegen wadi, met daar achter drie nieuw te bouwen woningen, doet afbreuk aan het huidige uitzicht vanaf de kavel van reclamant. Hierdoor wordt*

het uitzicht op het bestaande groen ontnomen terwijl er in het voorontwerp en het beeldkwaliteitsplan sprake lijkt te zijn van een nieuwe rij bomen op deze locatie. Ook vreest reclamant stankoverlast en ongedierte als gevolg van stilstaand water in de wadi.

Gemeentelijk standpunt

Het is vaste jurisprudentie dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. De raad heeft beleidsruimte om de betrokken belangen af te wegen. De raad kent een zwaarder belang toe aan de woningbehoefte waarin dit plan voorziet.

Ten aanzien van de vrees van reclamant voor stankoverlast en ongedierte wordt het volgende opgemerkt. De wadi wordt zo ontworpen dat hier maximaal 10 centimeter water in kan blijven staan. Bij het bereiken van deze waterstand stroomt deze in een kolk over richting het oosten. Voor de resterende 10 centimeter water wordt er een drainage op circa 40 centimeter diepte gelegd in de wadi/greppel. Deze drainage zorgt ervoor dat het achtergebleven water in de wadi binnen afzienbare tijd de grond is getrokken en vertraagd wordt afgevoerd. Van stankoverlast en ongedierte als gevolg van stilstaand water zal dan ook geen sprake zijn. Gelet op de inpassing van de wadi in de omgeving is er geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant.

Conclusie

De zienswijze van reclamant heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 5 oktober 2020

Datum ontvangst: 5 oktober 2020

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant ingegaan. Elk onderdeel is voorzien van een gemeentelijk standpunt en een conclusie.

- 1) *De locatie is niet bestemd voor woningbouw en is in het verleden aangeduid als een blijvende groene long voor Tubbergen. In het verleden zijn meerdere plannen om deze reden afgewezen. De gemeente voert inconsistent beleid naar mening van reclamant. Reclamant wil op basis van de Wet openbaarheid van bestuur inzage in alle besluiten van de gemeente over deze locatie vanaf de periode dat sprake is geweest dat hier mogelijk een basisschool gebouwd zou worden.*

Gemeentelijk standpunt

Het verzoek in het kader van de Wet openbaarheid van bestuur is conform de Wet openbaarheid van bestuur separaat behandeld.

Ten aanzien van de mening van reclamant dat sprake is van inconsistent beleid merken wij op dat in het kader van voorliggende procedure, plannen of initiatieven uit het verleden voor deze locatie niet relevant zijn. De ontwikkeling als vervat in voorliggend bestemmingsplan is op dit moment het uitgangspunt en getoetst aan de planologische uitgangspunten die voor dit gebied relevant zijn. In paragraaf 4.4 van de plantoelichting is getoetst aan het gemeentebestuur. De conclusie is dat voorliggend plan hieraan voldoet.

- 2) *Volgens reclamant wordt vanaf 2016 ten onrechte aangegeven dat op deze locatie bouwplannen ontwikkeld kunnen worden op basis van de Nota inbreidingslocaties 2016. De aard en*

strekking van inbreidingslocaties waar op bedoeld wordt in deze nota is een andere dat de locatie aan de Reutummerweg-Weleveldstraat.

Gemeentelijk standpunt

Het voorliggende bestemmingsplan en de woningbouwontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is niet gebaseerd op de Nota inbreidingslocaties 2016. In deze nota, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2016, is in paragraaf 1.2 de reikwijdte van de nota opgenomen:

“Deze beleidsnota is van toepassing op aanvragen voor kleinschalige woningbouw in bestaand stedelijk gebied. Prioriteit wordt toegekend aan aanvragen die betrekking hebben op de benutting van locaties voor herstructurering of transformatie.

Voor uitleg van het begrip “kleinschalig” wordt aangesloten bij de actuele stand van de jurisprudentie met betrekking tot de toepassing van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening).”

Gelet op de jurisprudentie is er bij een plan van 11 woningen sprake van kleinschalige woningbouw. Dit betekent dat de beleidsnota van toepassing is op woningbouwplannen op woningbouwplannen van maximaal 11 woningen.¹ Onderhavig bestemmingsplan maakt meer woningen mogelijk, zodat de beleidsnota niet van toepassing is.

- 3) *Er wordt onvoldoende rekening gehouden met ecologische aspecten. Zo wordt onnodig over gegaan tot de kap van twee oude monumentale eiken, en wordt geen rekening gehouden met het goed in stand houden van aanwezige flora en fauna.*

Gemeentelijk standpunt

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is in juli 2017 een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in mei 2020 uitgebreid en aangevuld omdat de lijst met soorten, waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling, was aangepast. Het ecologisch onderzoek is in oktober 2020 wederom geactualiseerd zodat sprake is van een actueel onderzoek. In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, zijn de ecologische aspecten wel onderdeel geweest van de belangenafweging.

Ten aanzien van de twee eiken waar reclamant op doelt merken wij op: kap van deze bomen is noodzakelijk in verband met de aanleg van een keer lus voor o.a. bezoekers, de vuilniswagen en de veiligheidsdiensten en een ontsluiting voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Voor het bouwrijp- en woonrijp maken van dit gebied is het noodzakelijk om de grond (wegen, tuinen en bouwkavels) waar de twee eiken staan waarop u doelt, met minimaal 80 cm worden opgehoogd. Dit ophogen kunnen de eiken niet verdragen en mede om deze reden gekapt moeten worden. Het gaat hier niet om eiken die zijn aangewezen als een monumentale boom.

- 4) *Er wordt onvoldoende rekening gehouden met een goede waterhuishouding met betrekking tot aanliggende bestaande (hogere) percelen.*

Gemeentelijk standpunt

Er wordt wel degelijk voldoende rekening gehouden met een goede waterhuishouding, ook met betrekking tot de aanliggende bestaande percelen. In het kader van deze ontwikkeling is een waterhuishoudkundig plan opgesteld dat de basis vormt voor de verder inrichting van het plan qua waterhuishouding.

¹ ABRvS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1066.

Ten opzichte van het perceel van reclamant wordt opgemerkt dat dit perceel hoger ligt dan de eerstvolgende aangrenzende bouwkavel. Deze bouwkavel, en de daaraan grenzende bouwkavels, wateren af richting de Weleveldstraat. Van enige vorm van wateroverlast als gevolg van dit nieuwbouwplan voor reclamant is dan ook geen sprake.

- 5) *Planologisch klopt het plan niet. Naar mening van reclamant is het onlogisch om de grotere kavels aan de kant van de Reutummerweg in te tekenen, juist aan de noordkant van het plan zijn ruimer opgezette kavels ingetekend. Het is naar mening van reclamant logische om aan de noordkant de ruimere kavels te situeren. Tevens worden hiermee onnodige verkeersstromen gecreëerd doordat de wijk vanaf de Reutummerweg ontsloten wordt.*

Gemeentelijk standpunt

Wij zijn van mening dat de gekozen planopzet, gelet op de bebouwingsdichtheid en opzet van de ten noorden gelegen woonwijk, vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

De opmerking van reclamant inzake het creëren van onnodige verkeersstromen door de gekozen planopzet kunnen wij niet plaatsen. Met de door reclamant voorgestelde planopzet, wijzigt er immers niets aan de verkeerstromen aangezien ook dan de woningen, op drie woningen na, allen ontsluiten op de Reutummerweg. Ten aan van deze ontsluiting wordt aanvullend opgemerkt dat de Reutummerweg een capaciteit heeft van 5.000/6.000 motorvoertuigen per etmaal. Zoals uit het verkeer- en parkeeronderzoek blijkt wordt deze capaciteit met een toekomstige werkdagintensiteit van circa 2.500 motorvoertuigen per etmaal ook na de ontwikkeling van deze woonwijk ruimschoots niet benaderd.

- 6) *Reclamant is van mening dat de wijze waarop in plan De Esch wordt aangesloten bij de bestaande bouw afwijkt van de wijze waarop het voorliggende plan aansluit op de bestaande bouw. Hierbij doelt reclamant op de ruim opgezette groenwal, in het voorliggende plan is slechts sprake van een groenstrook van in het slechtste punt nog geen meter.*

Gemeentelijk standpunt

De situatie bij het woningbouwplan De Esch is niet één op één vergelijkbaar met het voorliggende plan. De wijze waarop een plan aansluit op de omgeving is sterk afhankelijk van de omgeving waar het plan wordt gerealiseerd. Ten aanzien van de groenwal in het woningbouwplan De Esch waar reclamant naar verwijst, merken wij op dat deze groenwal noodzakelijk is vanwege de geluidsbelasting als gevolg van de Tubbergeresweg (N343). Hier is dus sprake van een groenwal die in eerst instantie fungeert als geluidswal. Bij het voorliggende plan is er geen noodzaak om een dergelijke voorziening te realiseren.

De door reclamant bedoelde groenstrook is het gevolg van een overleg tussen reclamant en initiatiefnemer. Uit overleg blijkt dat de betreffende groenstrook een breedte krijgt van 4 meter, 1 meter op grond van initiatiefnemer (indien gewenst) en 3 meter op gronden die behoren tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De aanleg van deze groenstrook is naar onze mening niet noodzakelijk in het kader van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

- 7) *Reclamant heeft de indruk dat men in de gemeente Tubbergen alleen zijn/haar zin krijgt als er veel heisa gemaakt wordt. Reclamant voelt zich niet serieus behandeld en voelt zich genoodzaakt om in plaats van in goed overleg te zoeken naar een oplossing op een andere wijze te kijken wie gelijk heeft in deze kwestie.*

Gemeentelijk standpunt

Wij herkennen ons niet in het beeld dat reclamant schetst, wel betreuren wij het dat reclamant zich niet serieus behandeld voelt. Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant is het bouwplan aangepast door het bouwvlak van de aan de kavel van reclamant grenzende woning te verschuiven naar het zuiden. Daarnaast heeft initiatiefnemer getracht om in overleg met reclamant te komen tot

overeenstemming over de groenstrook aangrenzend aan het perceel van reclamant. Wij betreuren het dat dit niet heeft geleid tot de gewenste overeenstemming, maar zijn wel van mening dat het nu voorliggende plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 2 oktober 2020

Datum ontvangst: 2 oktober 2020

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant ingegaan. Elk onderdeel is voorzien van een gemeentelijk standpunt en een conclusie.

- 1) *Het plan garandeert onvoldoende dat de geel omlinjnde groenstroken/houtwallen inclusief de bestaande begroeiing behouden blijven. Zowel de tekeningen bij het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan verschaffen hieromtrent geen helderheid. Deze groenstroken/ houtwallen dienen gehandhaafd te worden. Reclamant verzoekt om de groenstroken onderdeel uit te laten maken van het plan.*

Gemeentelijk standpunt

De door reclamant geel omlinjnde groenstrook maakt, met uitzondering van een beperkt deel grenzend aan de Weleveldstraat (in de zienswijze van reclamant zichtbaar door de overlapping van de rode lijn met de gele lijn), geen onderdeel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Deze groenstrook, waarin zich tevens een sloot bevindt die van belang is voor de waterafvoer, blijft in eigendom van de gemeente. Zoals ook blijkt uit het bij het bestemmingsplan behorende groenplan, waarin ook de groenstrook is ingetekend die in eigendom blijft van de gemeente, worden in de groenstrook in totaal drie bomen gekapt waarbij tevens de onderbegroeiing onder deze bomen verwijderd zal worden. De kap van deze bomen is noodzakelijk in verband met de verkaveling van het voorliggende woningbouwplan en de mogelijkheid om de bestaande groenstrook te kunnen onderhouden. Voor het overige blijft de door reclamant bedoelde groenstrook gehandhaafd, met dien verstande dat hier wel regulier onderhoud gepleegd zal worden. Dit is mede noodzakelijk vanwege de functie van de afvoersloot in deze groenstrook.

Omdat de door reclamant bedoelde groenstrook in eigendom blijft van de gemeente, wordt geen noodzaak gezien en heeft het geen meerwaarde om deze groenstrook onderdeel uit te laten maken van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

- 2) *Het met rode lijnen afgebakende gebied komt niet overeen met de kadastrale grenzen volgens de website van het kadaster.*

Gemeentelijk standpunt

Het is juist dat aan de oostzijde de huidige kadastrale grenzen niet overeenkomen met de grens van het plangebied. Een deel van het bij de gemeente in eigendom zijnde kadastrale perceel Tubbergen, sectie L, nummer 6757 wordt namelijk verkocht aan de initiatiefnemer van het voorliggende woningbouwplan. Dit gedeeltelijke perceel maakt daarmee ook onderdeel uit van het voorliggende woningbouwplan.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.4 Reclamant 4

Datum brief: 5 oktober 2020

Datum ontvangst: 6 oktober 2020

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant ingegaan. Elk onderdeel is voorzien van een gemeentelijk standpunt en een conclusie.

- 1) *Reclamant is blij te lezen uit de gemeentelijke reactie op de door reclamant ingediende inspraakreactie, dat zij niet beperkt worden in haar activiteiten. Reclamant ziet wel graag als opmerking in de koopovereenkomst dat een toekomstig koper zich bewust is van het feit dat men gaat wonen naast een terrein waar de stichting activiteiten uitvoert die (mogelijk) enige uitstraling heeft naar de omgeving.*

Gemeentelijk standpunt

De koopovereenkomst waar reclamant naar verwijst betreft een privaatrechtelijke overeenkomst tussen verkoper en koper, de gemeente is geen partij in deze overeenkomst. Wel heeft de gemeente nogmaals de wens van reclamant kenbaar gemaakt aan initiatiefnemer van het voorliggende woningbouwplan.

- 2) *Reclamant vraagt te overwegen of de ruimtelijke inpassing gebaseerd op de het onderzoek dat is uitgevoerd naar de activiteiten van de stichting, voldoende is om discussie omtrent de activiteiten van de stichting te voorkomen dan wel te weerleggen.*

Gemeentelijk standpunt

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in verband met de activiteiten van de stichting. Vanzelfsprekend zal de stichting zowel in de huidige als de toekomstige situatie moeten voldoen aan het bepaalde in het Activiteitenbesluit. Zoals uit het onderzoek blijkt wordt de stichting in haar reguliere activiteiten niet belemmerd. Het muziekgeluid van muziekboxen op het buitenterrein bij afwijkende activiteiten, zorgt in de huidige situatie al voor een overschrijding van de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit bij bestaande woningen. Om bij de bestaande woningen te kunnen voldoen, dient het geluidsniveau uit de boxen fors naar beneden bijgesteld te worden. Door toepassing te geven aan de 12-dagenregeling uit het Activiteitenbesluit, kan voor maximaal 12 dagen per jaar zowel bij de bestaande als de nieuwe woningen een overschrijding van de geluidsvoorschriften worden toegestaan en kan de stichting haar afwijkende activiteiten grotendeels blijven uitvoeren. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening en is tevens sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de bestaande en de nieuwe woningen.

- 3) *Reclamant merkt op dat de stichting beschikt over een permanente stookvergunning. Deze is door de gemeente Tubbergen verzonden op 17 maart 1997 onder kenmerk BO-b/97-2184. Als gevolg van de woningbouwontwikkeling acht reclamant de kans groot beperkt te worden in het houden van een kampvuur op de daarvoor ingerichte locatie op het terrein. Reclamant wil niet beperkt worden in de mogelijkheid om op deze daarvoor bedoelde locatie een kampvuur te houden.*

Gemeentelijk standpunt

De betreffende stookvergunning, het betreft hier een ontheffing van de destijds geldende Algemene Plaatselijke Verordening, waar reclamant naar verwijst is overlegd door reclamant aan de gemeente. De betreffende ontheffing voor het ontsteken van een kampvuur voor de scouting geldt op dit moment nog steeds. Aan de ontheffing zijn een aantal voorwaarden verbonden, één van

deze voorwaarden luidt als volgt: *er mag uitsluitend gestookt worden indien de windrichting van de gebouwen afstaat, aan de zijde waar wordt gestookt.*

Indien de omgeving in ogenschouw wordt genomen dan kan op dit moment uitsluitend een kampvuur worden ontstoken indien er sprake is van een westenwind. Daarbij staat de wind richting het oosten en dus van de kern Tubbergen af. Is sprake van een andere windrichting, dan kan geen kampvuur ontstoken worden omdat dan de wind richting de gebouwen staat en niet voldaan wordt aan de ontheffingsvoorwaarde. Gelet op deze voorwaarde, levert de realisatie van woonbebouwing in het plangebied geen extra belemmering op voor het ontsteken van het kampvuur op de daarvoor bedoelde locatie van de stichting.

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

Paragraaf 4.1.2 en paragraaf 4.4.2.6 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn gewijzigd/aangevuld op basis van de oplegnotitie van bureau STEC (kenmerk: 20.362 BT/LH). De oplegnotitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Tubbergen
dd.15 december 2020 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Tubbergen, Weleveld-Reutummer-
weg".