

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

**Ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Westermatenweg 8b Haarle
en Veeneggeweg 24 Geesteren”**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Behandeling zienswijzen	5
2.1 Reclamant 1	5
3. Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan	10

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Westermatenweg 8b Haarle en Veeneggeweg 24 Geesteren" behandeld. Na voorafgaande publicatie op 12 april 2022 heeft dit ontwerpbestemmingsplan, in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 13 april 2022 tot en met 24 mei 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan 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.

Plan

Aan de Westermatenweg 8b te Haarle bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel. Dit bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van één compensatiewoning op het perceel aan de Westermatenweg 8b te Haarle door toepassing van de rood voor rood regeling. Het plan is om deze woning te realiseren in ruil voor de sloop van 630 m² aan landschap ontsierende bebouwing aan de Westermatenweg 8b en 654 m² ter plaatse van het agrarische bedrijfsperceel aan de Veeneggeweg 24 te Geesteren.

Het realiseren van een compensatiewoning aan de Westermatenweg 8b te Haarle is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016". Daarnaast dient het agrarische bouwvlak aan de Veeneggeweg 24 te worden verwijderd. Deze locatie krijgt eveneens een reguliere woonbestemming. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is één reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een schriftelijke zienswijze in te dienen.

Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan

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 bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten.

Gelet op de aspecten die in de plandoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op.

Opzet reactienota

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

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 20 mei 2022

Datum ontvangst: 23 mei 2022

1. Minder vrijheid en woongenot

De dichtstbij wonende burens van reclamant wonen op 120 en 400 meter (reclamant geeft aan op ca. 200 en 800 meter). Met de bouw van de nieuwe woning wordt de afstand van de woning van reclamant ten opzichte van het dichtst bijstaande bijgebouw 22 meter en ten opzichte van nieuw te bouwen woningen 40 meter. Dit heeft minder vrijheid en woongenot tot gevolg.

Gemeentelijk standpunt

Het is vaste rechtspraak dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht. Momenteel staan er agrarische bedrijfsgebouwen zonder bedrijfswoning op de locatie naast de woning van reclamant. De kortste afstand tot de woning van reclamant bedraagt 22 meter ten opzichte van de huidige varkensstal. Het nieuwe bijgebouw komt op dezelfde afstand, maar wordt aanzienlijk kleiner. De nieuwe compensatiewoning komt vanuit reclamant gezien achter het bijgebouw te staan, op ten minste 40 meter van de woning van reclamant. De totale oppervlakte aan bebouwing neemt af. Daarbij zijn er straks geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer mogelijk, maar is er sprake van een woonfunctie. Voorliggend plan leidt daarmee niet tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant.

Conclusie

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

2. Waardedaling woning

Met het bouwen van de nieuwe woning daalt de waarde van de woning van reclamant.

Gemeentelijk standpunt

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van de Wro is in hoofdstuk 8 van de plantoelichting inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente heeft met initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Reclamant heeft niet aannemelijk gemaakt dat de gemeente financieel niet in staat zou zijn een eventuele planschadevergoeding toe te kennen. Reclamant kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Eventuele planschade is geen aanleiding om voorliggend bestemmingsplan niet vast te stellen.

Conclusie

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

3. Beperking eigen ontwikkelingen

Met het bouwen van de nieuwe woning is het aannemelijk dat nu en/of in de toekomst de ontwikkelingen en mogelijkheden van de locatie van reclamant beperkt zullen worden.

Gemeentelijk standpunt

Niet duidelijk is op welke ontwikkelingen en mogelijkheden hier bedoeld wordt. Opgemerkt wordt dat het perceel van reclamant een woonperceel is waar (bedrijfsmatige) ontwikkelingsmogelijkheden sowieso beperkt mogelijk zijn. Daarnaast is in de huidige situatie sprake van een agrarische bedrijfsbestemming naast het woonperceel van reclamant. Dit zorgt voor beperkingen vanwege bijvoorbeeld de aan te houden milieuafstanden. In de nieuwe situatie is er sprake van twee naast elkaar gelegen woonpercelen. Hiervoor gelden onderling in principe geen milieuafstanden. Dit biedt reclamant dus eventueel meer mogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie (bijvoorbeeld het verplaatsen van de woning dichterbij de erfgrans).

Conclusie

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

4. Niet meer woningen bouwen in agrarisch gebied

Het is niet wenselijk om meer te bouwen op het erf omdat daarbij het agrarische karakter dreigt te veranderen in een groep woningen in agrarisch gebied. Dat komt het landschap niet ten goede.

Gemeentelijk standpunt

In het buitengebied is al langer de trend gaande dat steeds meer agrarische bedrijven stoppen. Deze trend zal zich de komende jaren alleen maar verder voorzetten is de verwachting. Dit heeft tot gevolg dat agrarische erven steeds vaker veranderen in woonerven. Omdat agrarische bedrijfsgebouwen vaak geen vervolgfunctie meer hebben dreigt verval en verkrotting. Dit doet afbreuk aan het landschap. Om dit zoveel mogelijk te voorkomen kennen wij verschillende sloopregelingen, waaronder rood voor rood, om de ruimtelijke kwaliteit van het landschap te verbeteren. Daarvan is in dit geval sprake. Mede gelet op voornoemd beleid en de landschappelijke inpassing, waarvan de aanleg en instandhouding is geborgd in de planregels middels een zogenoemde voorwaardelijke verplichting, is het plan ruimtelijke aanvaardbaar.

Conclusie

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

5. Alternatief plan

Reclamant heeft de initiatiefnemer aangeboden om de locatie Westermatenweg 8b over te nemen (tegen een reële aankoopprijs) om de bebouwing te slopen en geen woning en/of andere gebouwen te laten plaatsvinden.

Gemeentelijk standpunt

Als gemeente zijn wij geen partij in eventuele onderhandelingen tussen reclamant en initiatiefnemer over alternatieve plannen en is het geen aspect dat een rol speelt in de belangenafweging tot het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Conclusie

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

6. Verplaatsen rechten naar elders niet overwogen

Het college heeft nagelaten om de optie uit lid 8 van artikel 4.1 uit het rood voor rood beleid, om de geclusterde rechten voor het bouwen van een woning te verplaatsen naar een andere bouwlocatie, te overwegen.

Gemeentelijk standpunt

Lid 8 van artikel 4.1 zegt: *“Slooplocaties mogen worden geclusterd. Hiermee wordt bedoeld dat op meerdere locaties gesloopt gaat worden om aan de sloopnorm te voldoen.”* Daarvan is in dit plan juist sprake. Dit artikel maakt het niet mogelijk om het bouwrecht voor een woning naar een andere locatie te verplaatsen. Het beleid zegt juist (o.a. artikel 5.1 lid 1) dat teruggebouwd moet worden op de slooplocatie. Hier voldoet het plan aan. Het is niet aan de gemeente om op voorhand te bepalen op welke van beide slooplocaties gebouwd moet worden. Het ingediende plan om te bouwen aan de Westermatenweg 8b past binnen het beleid en is ruimtelijk aanvaardbaar.

Conclusie

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

7. Geen voldragen belangenafweging

Voorafgaande aan het verlenen van medewerking zijn de belangen van reclamant niet meegenomen, althans het afwegen van hun belangen blijkt nergens uit.

Gemeentelijk standpunt

Wij verwijzen naar paragraaf 1 van deze reactienota.

Conclusie

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

8. Onvoldoende gesloopt

Reclamant geeft aan dat aan de Westermatenweg onvoldoende gesloopt wordt om voor een compensatiewoning in aanmerking te komen. De sloopmeters van de Veenegegeweg kunnen volgens reclamant namelijk niet ingezet worden voor de Westermatenweg omdat deze nodig zijn om de huidige bedrijfswoning aan de Veenegegeweg om te zetten in een woning met een woonbestemming. Dit is volgens reclamant immers alleen mogelijk wanneer de rood voor rood regeling toegepast wordt.

Gemeentelijk standpunt

In het plan is sprake van één rood voor rood compensatiewoning, welke gerealiseerd wordt aan de Westermatenweg. Op het perceel aan de Veeneggeweg wordt de huidige agrarische bedrijfsbestemming omgezet in een woonbestemming, omdat er na de sloop van de gebouwen geen sprake meer is van agrarische bedrijfsactiviteiten. De huidige bedrijfswoning wordt hiermee een reguliere woning. Voor deze omzetting hoeft geen rood voor rood toegepast te worden. Rood voor rood dient alleen toegepast te worden om extra woningen te kunnen realiseren. Daarbij gelden dan o.a. de voorwaarden dat op de betrokken slooplocaties het agrarische bedrijf beëindigd moet worden (artikel 8.1 lid 1) en dat het agrarische bouwvlak en de bedrijfswoning een woonbestemming moeten krijgen (artikel 8.1 lid 2), maar hiervoor geldt geen sloopcompensatie. Het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming (waardoor de bedrijfswoning een reguliere woning wordt) is bij bedrijfsbeëindiging immers ook gewoon mogelijk middels een wijzigingsprocedure zonder sloopcompensatie.

Conclusie

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

9. Verzoeken van verschillende aanvragers kunnen niet samengevoegd worden

Er worden twee locaties in procedure gebracht waarbij geen sprake is van dezelfde aanvrager/verzoeker. Dit is niet mogelijk op basis van artikel 4.1 lid 6 uit het beleid.

Gemeentelijk standpunt

Artikel 4.1 lid 6 uit het beleid zegt: *“Het is niet toegestaan om een gedeelte van een erf aan te melden en het overige deel via andere aanvragers aan te melden.”* Hiermee wordt bedoeld dat een erf in zijn geheel ingezet moet worden voor een rood voor rood ontwikkeling en dat een erf niet opgeknipt mag worden in verschillende afzonderlijke rood voor rood plannen. Dit om te voorkomen dat wanneer één van de projecten niet doorgaat, een gedeelte van de gebouwen blijft staan. Het samenvoegen van slooplocaties is op basis van het beleid gewoon mogelijk, artikel 4.1 lid 8 zegt immers: *“Slooplocaties mogen worden geclusterd. Hiermee wordt bedoeld dat op meerdere locaties gesloopt gaat worden om aan de sloopnorm te voldoen.”* Dat het daarbij gaat om verschillende eigenaren en wie het plan heeft aangevraagd is ruimtelijk niet relevant. De daadwerkelijke aanvraag om bestemmingsplanherziening is in dit geval overigens gedaan door één partij.

Conclusie

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

10. Rood voor rood regeling bevroren

Het is twijfelachtig of wel aan toepassing van de rood voor rood regeling toegekomen kan worden. Vanaf 1 november 2020 kon namelijk geen medewerking meer verleent worden omdat er geen woningen meer beschikbaar waren. Dit betekent dat er voor dit initiatief reeds voor 1 november 2020 een aanvraag/verzoek ingediend zou moeten zijn. En dat hierna binnen één jaar na het principebesluit een bestemmingsplan aangeleverd zou moeten zijn, om te voldoen aan de termijn van één jaar voor de reservering van het

woningcontingent. Daarvan is geen sprake waardoor het initiatief niet aan de regels voldoet en om die reden medewerking geweigerd zal moeten worden.

Gemeentelijk standpunt

Het principeverzoek is ingediend op 28 oktober 2020. Het principeverzoek is positief beantwoord bij brief van 15 februari 2021. In deze brief is een termijn van één jaar opgenomen, gerekend vanaf de dag na verzending van de brief, waarbinnen een bestemmingsplan moest zijn aangeleverd in verband met de reservering van het woningbouwcontingent voor het plan. Het bestemmingsplan voor het plan is op 31 januari 2022 aangeleverd. Dit is binnen de gestelde termijn.

Conclusie

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

3. **WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN**

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht zienswijzen worden ten opzicht van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan geen wijzigingen doorgevoerd.