

CONCEPT REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPAN
'Buitengebied, Beekzijdeweg 33 en 35'.

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
3. <u>WIJZIGINGEN</u>	8

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Beekzijdeweg 33 en 35' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 22 maart 2022 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 maart 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Beekzijdeweg 33 en 35' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan 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 bestemmingsplan maakt de realisatie van 19 gastenkamers en 2 vakantiewoningen mogelijk.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is een reclamant die gebruik heeft gemaakt/hebben gemaakt van het recht om een 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 plantoelichting 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 wijzigingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 26 april 2022

Datum ontvangst: 26 april 2022

1 Bestemming

De voorgestelde nieuwe situatie past niet in de bestemming wonen. De hoofdfunctie wijzigt in de nieuwe vorm zonder enige discussie in recreatie.

Gemeentelijk standpunt

Binnen de systematiek van de gemeente Tubbergen is wonen de hoofdbestemming waaronder vaak nevenfuncties mogelijk worden gemaakt. Één van deze nevenfuncties kan recreatie zijn. In dit geval is er voor dit erf een nieuw verdienmodel nodig om het monumentale erf in stand te houden en te behouden voor verval. Het gebruik van de monumentale gebouwen voor recreatie is dan ook een nevenfunctie bij de hoofdfunctie wonen.

Conclusie

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

2 Woningen

Er komen 2 bedrijfswoningen. Uit niets blijkt dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is.

Gemeentelijk standpunt

Er zijn twee woningen toegestaan op dit perceel. Op dit moment is er nog maar 1 in het bestemmingsplan geregeld, maar de andere is in het verleden op basis van een artikel 19 procedure uit de "oude" WRO toegekend. Het gaat om bestaande rechten en geen nieuwe rechten.

Conclusie

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

3 Inrit

De bestaande inrit is niet geschikt voor een toename van verkeer. Verkeer dient daar dan ook uitgesloten te worden. De nieuwe inrit is echter van onvoldoende kwaliteit om als alternatief te dienen met name in de winter. De voorgestelde situatie betreft daarom geen oplossing.

Gemeentelijk standpunt

De bestaande inrit heeft altijd gefunctioneerd als inrit van het agrarisch bedrijf dat hier gevestigd was. De inrit is voorzien van asfalt en is voldoende breed voor landbouwvoertuigen en vrachtverkeer. Om de overlast voor omwonenden te beperken is gekozen voor een nieuwe inrit voor bezoekers van het erf. De uitvoering van de inrit wordt inderdaad nog aangepast zodat deze geschikt is om in de winter te gebruiken.

Conclusie

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

4 Parkeren

Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden. Er zijn voldoende alternatieven.

Gemeentelijk standpunt

In de basis dient inderdaad het parkeren op eigen erf plaats te vinden. Om aan het aanzicht, karakter en sfeer van het zeer waardevolle, monumentale erf geen afbreuk te doen en om bestaande waardevolle bomen te behouden is gekozen om op een kleine afstand van het erf een locatie voor parkeren aan te wijzen. Deze parkeerplaats wordt goed ingepast in het landschap en gaat niet ten kosten van bestaande bomen. Op het erf zijn ons inziens geen reële alternatieve locaties zonder afbreuk te doen aan genoemde waarden. Buiten het erf zijn mogelijk alternatieven denkbaar, echter is ingediend plan op zorgvuldige wijze tot stand gekomen en biedt dit naar oordeel van het q-team voldoende kwaliteit.

Conclusie

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

5 Verplichting

Er wordt (extra) verlichting toegevoegd. Dit is in strijd met het gestelde beleid.

Gemeentelijk standpunt

Door de juiste verlichting toe te passen is er geen of een minimaal effect op de omgeving. Door toepassing van het juiste type verlichting, neerwaarts gerichte lichtbron en lage plaatsing van de lichtbron, zal slechts het aanliggend pad verlicht worden waardoor geen negatieve effecten ontstaan op landschap en/of fauna. Daarnaast wordt buiten het erf niet meer verlichting aangebracht dan noodzakelijk is voor veiligheid en oriëntatie. Verder zal de nieuw aan te brengen beplanting op den duur een deel van de lichtuitstraling afschermen. In het plan zijn referentiebeelden opgenomen voor de te plaatsen verlichting.

Conclusie

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

6 Beeldbepalende bomen

De beeldbepalende en cultuurhistorische bomen nabij het erf zijn beschermd, maar worden in de nieuwe situatie aangetast door het aanbrengen van (nieuwe) functies. Negatieve effecten met betrekking tot de bomen moeten vermeden worden.

Gemeentelijk standpunt

Wij zijn het eens met de stelling dat de bomen beeldbepalend zijn en cultuurhistorische waarde hebben. De bomen zijn waardevol en er is een risico dat een nieuwe functie zorgt voor aantasting van de kwaliteit van deze bomen. Het grootste risico voor aantasting bij een nieuwe functie (waarbij geen nieuwbouw op nieuwe plekken plaatsvindt) ligt in beschadigingen van stam en wortels

door verkeersbewegingen en parkeren. Onder andere daarom is er ook gekozen om parkeren verder van het erf te regelen, waarmee ook de hoeveelheid verkeersbewegingen op het erf beperkt blijft. De beeldbepalende bomen en cultuurhistorische bomen blijven behouden voor de toekomst..

Conclusie

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

7 Uitwerking KGO

De uitwerking in het kader van de KGO komt op meerdere punten tekort.

Gemeentelijk standpunt

In onze ogen voldoet de uitwerking van het KGO. Alle relevante aspecten zijn behandeld en vastgelegd.

Conclusie

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

8 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bevat meerdere punten die tegenstrijdig zijn met hetgeen voor wordt gesteld.

Gemeentelijk standpunt

Het bestemmingsplan is door ons als voldoende beoordeeld en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

9 Aanplant Beekzijdeweg 31

De functie Beekzijdeweg 31 is wonen. Met de aanplant wordt nagenoeg het gehele zicht op het landschap ontnomen. Dit druist in tegen de afspraken onderling en dit druist ook in tegen de "noabergedachte".

Gemeentelijk standpunt

De onderlinge afspraken zijn ons niet bekend. Wij beoordelen of een ingediend plan in het landschap past en dat doet het in onze ogen. Vrij uitzicht is daarbij geen garantie.

Conclusie

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

10 Afbreuk privacy

Daarnaast wordt met de grootschalige ontwikkeling afbreuk gedaan op de privacy om meerdere redenen.

Gemeentelijk standpunt

Om de privacy van omwonenden te beschermen is mede gekozen voor een nieuwe inrit. De huidige inrit wordt zo niet belast met auto's van gasten, de gasten dienen de nieuwe inrit te gebruiken. Maar ook met de landschappelijke inpassing wordt, door aanplant die afschermend zal functioneren, de privacy voldoende gewaarborgd.

Conclusie

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

11 Stikstof

Gelet op de forse toename van al het (vracht)verkeer moeten er gevolgen zijn voor de stikstofdepositie. N2000 gebied ligt op slechts 100 meter. In vergelijkbare gevallen is er sprake van een negatief effect.

Gemeentelijk standpunt

Vanzelfsprekend is hier onderzoek naar gedaan, zie bijlage 5 van de toelichting. Het onderzoek is door de omgevingsdienst getoetst. Het onderzoek geeft aan dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Conclusie

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

12 Toename verkeer

Kan de weg (o.a. cultuurhistorische bomen) de toename aan en kunnen de (cultuurhistorische) gebouwen dit aan (trillingen). Is daar onderzoek naar geweest en is er een 0-meting uitgevoerd?

Gemeentelijk standpunt

Er is geen onderzoek en 0-meting geweest. In het verleden was hier een agrarisch bedrijf met landbouwverkeer. Dit landbouwverkeer kon over de toegangsweg en veroorzaakte geen schade aan de gebouwen of de toegangsweg. De bomen/beplanting langs de toegangsweg hebben zich ontwikkeld in een periode dat het erf in gebruik was als agrarisch bedrijf met bijbehorend landbouwverkeer. De impact van de verkeersbewegingen destijds (trekkers, vrachtwagens, auto's e.d.) zijn naar verwachting niet noemenswaardig anders dan toekomstige verkeersbewegingen van de bewoners (is huidig gebruik) en bevoorrading van het recreatief gedeelte.

Conclusie

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

13 Communicatie

In de toelichting wordt aangegeven: "plannen zijn uitvoerig met omwonenden besproken". Dat is echter niet het geval. Het plan is enkel, na afronding, gepresenteerd. De daarbij gemaakte opmerkingen zijn niet terug gevonden in de definitieve plannen.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente is niet altijd aanwezig geweest bij deze gesprekken. Wel is ons bekend dat de initiatiefnemers met de omgeving hebben gesproken. De belangrijkste opmerkingen hebben wij

onderzocht, maar niet als mogelijk beoordeeld. Wij hebben zelfs geprobeerd om door middel van gesprekken een mogelijk alternatief aan te dragen. Helaas heeft dit niet tot het gewenste resultaat geleid.

Conclusie

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

3. WIJZIGINGEN

Mede naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

In hoofdstuk 3 Planbeschrijving wordt in paragraaf 1.1 het onderdeel "*In totaal gaat het om maximaal 21 recreatieve eenheden*" vervangen door "*In totaal gaat het om maximaal 17 recreatieve eenheden, verspreid over drie gebouwen, betreffende de hooischuur, stal en het oale hoes*".

In hoofdstuk 3 Planbeschrijving wordt in paragraaf 1.2 het onderdeel "*De buitenplaats richt zich met twee vakantiewoningen en maximaal 19 een- twee- of driepersoonskamers voor maximaal 38 personen, waarvan maximaal 8 studio's, met eigen douche en toiletfaciliteiten, op groepen die op deze plek inspiratie zoeken, nieuwe inzichten en ervaringen opdoen*" vervangen door "*De buitenplaats richt zich met twee vakantiewoningen en maximaal 15 een- twee- of driepersoonskamers, waarvan maximaal 8 studio's, met eigen douche en toiletfaciliteiten, op groepen die op deze plek inspiratie zoeken, nieuwe inzichten en ervaringen opdoen*".

In hoofdstuk 3 Planbeschrijving wordt in paragraaf 1.3 ingevoegd "*Opgemerkt wordt dat het gewenst is om twee vakantiewoningen te realiseren binnen de bestaande bebouwing. Het is nog niet bekend waar deze exact zullen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt deze flexibiliteit.*"

In hoofdstuk 3 Planbeschrijving wordt in paragraaf 1.3 afbeelding 3.1 vervangen door een nieuwe afbeelding met de nieuwe aantallen.

In hoofdstuk 3 Planbeschrijving wordt in paragraaf 2.2 het onderdeel "*In voorliggend gaat het om de realisatie van maximaal 19 tweepersoonskamers en twee vakantiewoningen.*" vervangen door "*In voorliggend gaat het om de realisatie van maximaal 15 tweepersoonskamers en twee vakantiewoningen.*"

In hoofdstuk 3 Planbeschrijving wordt in paragraaf 2.2 het aantal "19" twee keer vervangen door "17".

In hoofdstuk 3 Planbeschrijving wordt in paragraaf 2.2 het aantal "33,39" vervangen door "27,03".

In hoofdstuk 3 Planbeschrijving wordt in paragraaf 2.2 het aantal "41,59" vervangen door "35,23".

In hoofdstuk 4 Beleidskader wordt in paragraaf 1.2 het aantal "19" vervangen door "17".

In hoofdstuk 4 Beleidskader wordt in paragraaf 3.1 het aantal "17" vervangen door "15".

In hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten wordt in paragraaf 3.2 het aantal "17" vervangen door "15".

In hoofdstuk 9 Vooroverleg wordt in paragraaf 3 ingevoegd "*Het plan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend. De*

behandeling van de zienswijze heeft geleid tot enkele aanpassingen. In de zienswijzennota, die is opgenomen als Bijlage 6, wordt hier nader op ingegaan. Het vooroverleg is hiermee positief afgerond.”

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

In artikel 6 Wonen wordt in paragraaf 1 onder b het aantal “17” vervangen door “15”.