

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

Ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Kernen'

Behorende bij raadsbesluit dd.

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Behandeling zienswijzen	4
Reclamant 1	4
Reclamant 2	5
Reclamant 3	7
Reclamant 4	8
Reclamant 5	9
Reclamant 6	11
Reclamant 7	12
3. Opmerkingen instanties	13
Gasunie Transport Services B.V.	13
Brandweer Twente	15
4. Wijzigingen	17
A. Wijzigingen n.a.v. zienswijzen	17
B. Ambtelijke wijzigingen	19
6. Conclusie	22

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Kernen' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 18 maart 2015 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 maart 2015 het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Kernen' voor een ieder voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Tubbergen worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerpbestemmingsplan ziet toe op een integrale herziening van de planologische regelingen voor de bebouwde kom van Harbrinkhoek-Mariaparochie, Manderveen, Langeveen, Fleringen, Reutum, Vasse met inbegrip van Mekkelenberg.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. In de publicatie is aangegeven dat indieners van zienswijzen in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijze nader toe te lichten ten overstaan van een hoorcommissie, bestaande uit leden van de gemeenteraad. Indien zij van deze gelegenheid gebruik willen maken dienden zij dit bij de schriftelijke of mondelinge ingebrachte zienswijze aan te geven.

Er zijn zeven 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. In hoofdstuk drie worden de ingekomen reacties van externe overlegpartners samengevat en van gemeentelijk standpunt voorzien. In hoofdstuk 4 wordt een opsomming weergegeven van de aanpassingen als gevolg van de reacties. Tenslotte wordt het rapport afgesloten met een overzicht van alle wijzigingen.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

Reclamant 1

Datum brief: 7 april 2015

Datum ontvangst: 8 april 2015

Betreffende locatie: Almeloseweg 218, Mariaparochie

Documentnummer: I15.016315

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan voor een gedeelte van het bouwblok aan de Almeloseweg 218 te Mariaparochie een bouwhoogte wordt voorgeschreven van maximaal 4 meter. In het vigerende bestemmingsplan geldt voor het gehele bouwblok een bouwhoogte van 9 meter. Reclamant verzoekt de gemeente het bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat de rechten voor het bouwen met een hoogte van 9 meter in het gehele bouwvlak gehandhaafd blijft.

Gemeentelijk standpunt

In het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' uit 2006 geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 6 meter voor het gehele bouwvlak. Er is geen aanleiding om de toegestane hoogtemaat te beperken in het vast te stellen bestemmingsplan. Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt aan het betreffende bouwvlak weer een goothoogte van 6 en bouwhoogte van 9 meter toegekend.

Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen.

Wijziging

Op de verbeelding wordt het betreffende bouwvlak weer voorzien van een maximale goothoogte van 6 en bouwhoogte van 9 meter.

Reclamant 2

Datum brief: ongedateerd

Datum ontvangst: 9 april 2015

Betreffende locatie: Denekamperweg 148 en 150, Vasse

Documentnummer: 115.017135

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant wil graag weten waarom de woonbestemming aan de locatie Denekamperweg 148 Vasse is vervangen door een detailhandelsbestemming. Reclamant merkt daarbij op dat sinds 1997 een wijnwinkel in het pand gevestigd is, waar ook geproefd mag worden. Reclamant geeft daarnaast aan dat de woning aan de Denekamperweg 150 in Vasse in het ontwerpbestemmingsplan per vergissing is opgenomen als bedrijfswooning (detailhandel). Dit terwijl de woning aan de Denekamperweg 150 al sinds de bouw ervan (1954) een privé woning is. Reclamant wenst voor dit adres de woonbestemming te behouden.

Gemeentelijk standpunt

In het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' uit 2006 is aan het pand aan de Denekamperweg 148 de bestemming 'Detailhandel' toegekend met de aanduiding 'horeca toegestaan'. Aan de naastgelegen woning (Denekamperweg 150) is de bestemming 'Detailhandel' met de aanduiding 'dienstwooning' toegekend. Zoals reclamant zelf aangeeft is er feitelijk sprake van een drankenhandel met wijnproeverij aan de Denekamperweg 148. De woning aan de Denekampweg 150 wordt bewoond door de eigenaar van de drankenhandel. De bestemming 'Detailhandel' met de aanduidingen 'horeca' en 'bedrijfswooning' doet daarmee recht aan de feitelijke situatie en conserveert de bestemming uit het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' van 2006.

Voordat bestemmingsplan 'Kleine Kernen' in 2006 was vastgesteld, was bestemmingsplan 'Vasse' op deze locatie van toepassing. Bestemmingsplan 'Vasse' was door de gemeenteraad van Tubbergen vastgesteld op 22 oktober 1973 en (met één voorbehoud) goedgekeurd door de provincie Overijssel op 20 augustus 1974. In dat bestemmingsplan was de woning aan de Denekamperweg 150 inderdaad bestemd als 'Woningbouw eo', wat betekent dat een eengezinswoning (burgerwoning) was toegestaan. In het bouwdoossier is de oorspronkelijke bouwvergunning niet aanwezig. In latere vergunningen (jaren '60-'80) wordt echter telkens gesproken over het woonhuis en niet over dienstwooning/bedrijfswooning. Aangenomen wordt dat de woning inderdaad is gebouwd en wordt gebruikt als burgerwoning. Het pand aan de Denekamperweg 148 en de achterliggende hal/ het terrein was bestemd als 'Handel en nijverheid (L)'. De categorie L betrof bedrijven voor de be- en/of verwerking en/of opslag en/of verkoop van agrarische producten.

Uit bovenstaande blijkt dat de woning op nr. 150 inderdaad was bestemd als reguliere burgerwoning en dat het aannemelijk is dat deze ook dusdanig is vergund. Qua feitelijk gebruik is er in al die jaren niets gewijzigd. Om onduidelijke redenen is het gebruik van de woning als burgerwoning bij het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' in 2006 onder het overgangsrecht geplaatst. Nu blijkt dat het gebruik als burgerwoning gedurende die planperiode niet is beëindigd en dat dit de komende periode ook niet wordt beëindigd, is het wenselijk de woning weer te voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Conclusie

De zienswijze wordt wel overgenomen.

Wijziging

Het perceel aan de Denekamperweg 150 in Vasse wordt voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Reclamant 3

Datum brief: 17 april 2015

Datum ontvangst: 17 april 2015

Betreffende locatie: Ootmarsumseweg 261, Fleringen

Documentnummer: 115.019545

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant schrijft dat op de locatie Ootmarsumseweg 261 in Fleringen een showroom voor meubelen en woninginrichtingsartikelen is gevestigd. Deze showroom kent een oppervlakte van circa 200 m². Binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan is slechts een oppervlakte van maximaal 50 m² als beroepsvloeroppervlakte aan te merken. Daar waar sprake is van een bestaande en vergunde situatie dient deze te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan hierop aan te passen, zodat de beroepsvloeroppervlakte van 200 m² is toegestaan.

Gemeentelijk standpunt

In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan 'Kleine Kernen' is middels een afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid tot een aan-huis-verbonden-bedrijf opgenomen. Als voorwaarde is daarin onder andere opgenomen dat *"het gebruik ondergeschikt is aan de woning, waarbij de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel met een maximum tot 50 m²".*

Op 18 maart 2010 is voor het perceel een principeverzoek ingediend. Daarin werd aangegeven dat slechts 30% van de woonboerderij van 430 m² gebruikt zou worden voor het beroep/bedrijf van de interieurarchitect. In de reactie op het verzoek is aangegeven dat een aan huis verbonden beroep niet meer dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de woning mag beslaan. Omdat het verzoek aan de voorwaarden voldeed en paste binnen de bestemmingsomschrijving is destijds aangegeven dat hiervoor geen ontheffing hoefde te worden verleend.

Conclusie

De woning aan de Ootmarsumseweg 261 in Fleringen heeft een oppervlakte van 447 m². Conform het principebesluit mocht 30% van de bruto vloeroppervlakte gebruikt worden voor het vrije beroep van interieurarchitect. Dit betekent concreet dat maximaal 134 m² gebruikt mocht worden ten behoeve van het bedrijf. De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk overgenomen.

Wijziging

- Op de verbeelding en in de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte (m²)' een oppervlakte van 134 m² mag worden gebruikt voor het beroep aan huis.
- De afwijkingsbevoegdheden voor 'aan-huis-verbonden-bedrijf' (16.6.4 in OBP) en 'aan-huis-verbonden-beroep' (16.6.5 in OBP) worden bij de bestemming 'Wonen' gewijzigd, in die zin dat deze met voorwaarden bij recht worden opgenomen onder de specifieke gebruiksregels.

Reclamant 4

Datum brief: 20 april 2015

Datum ontvangst: 21 april 2015

Betreffende locatie: De Zoeke Brink 8, Vasse

Documentnummer: 115.019200

Hoofdlijn van de zienswijze

De zienswijze van reclamant richt zich op het perceel aan De Zoeke Brink 8 te Vasse. Ten tijde van de aankoop van het perceel was bestemmingsplan 'De Zoek' uitbreiding 1981-1 van kracht. Daarin was voor het perceel een bouwvlak van 12x15 meter opgenomen. Het bouwblok was op een afstand van circa 4 meter vanaf de erfscheiding aan de noordzijde gepland. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Kernen' is een bouwvlak geprojecteerd van 11x15 meter op een afstand van 1 meter vanaf de erfafscheiding aan de noordzijde. Reclamant heeft aan de plaats en afmetingen van het oorspronkelijke bouwvlak graag te behouden.

Daarnaast geeft reclamant aan dat het perceel een hoekperceel is. Het ontwerpbestemmingsplan geeft niet duidelijk aan welke zijde als meest belangrijke gevel beschouwd kan worden. Hierover is reeds contact geweest met de behandelend ambtenaar. De meest belangrijke gevel is de oostgevel. De voorgevelrooilijn aan de zuidzijde is voor meerdere uitleg vatbaar. Reclamant vraagt daarom de voorgevelrooilijn aan de zuidzijde vast te leggen op een afstand van 8,60 meter uit de weg.

Gemeentelijk standpunt

Bij het bestemmingsplan zijn bouwvlakken toegekend aan de hand van de BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen). De BAG bevat de officiële gegevens van alle adressen en gebouwen in Nederland. Conform de BAG heeft de woning aan De Zoeke Brink 8 een breedte van 11 meter. Conform de bestemmingsplansystematiek krijgen bouwvlakken bij vrijstaande woningen een standaard diepte van 15 meter. Zodoende is een bouwvlak van 11 bij 15 meter toegekend. Dit geldt ook voor de situering van het bouwvlak. De woning van reclamant ligt op 1 meter van de erfscheiding. Het verzoek het bouwvlak op een afstand van 4 meter van de erfscheiding te leggen doet geen recht aan de feitelijke situatie. Daarbij wordt opgemerkt dat het bouwvlak in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' uit 2006 dezelfde situering kent.

Het begrip 'voorgevel' is in het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd: "*de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt*". Bij De Zoeke Brink 8 is sprake van een hoekperceel met twee naar de weg gekeerde gevels. Zoals blijkt uit de zienswijze en overleg tussen de ambtelijke organisatie en reclamant wordt de oostgevel gezien als de voorgevel. Reclamant geeft aan met het oog op bijgebouwen het van belang te achten dat ook een voor de zuidelijke gevel een rooilijn wordt opgenomen. De definitie biedt in combinatie met de regels voor bijbehorende bouwwerken bij hoekpercelen voldoende rechtszekerheid met betrekking tot de bouw-mogelijkheden van reclamant.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Reclamant 5

Datum brief: 29 april 2015

Datum ontvangst: 29 april 2015

Locatie: Mekkelenbergweg 3 en 5, Harbrinkhoek

Documentnummer: 115.020692

Hoofdlijn van de zienswijze

De zienswijze van reclamant richt zich op het perceel aan de Mekkelenbergweg 3 en 5 in Harbrinkhoek. De gemeenteraad heeft voor dat perceel op 22 april 2013 het bestemmingsplan 'Harbrinkhoek, Mekkelenbergweg 3-5' vastgesteld. Daarin is aan het perceel de bestemming 'Bedrijf' toegekend waarbinnen bedrijven met een categorie 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Kernen' is aan het perceel echter weer de oude bestemming 'installatiebedrijf' toegekend. Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan de dienstwoning niet meer opgenomen. Reclamant verzoekt de bestemming uit het bestemmingsplan 'Harbrinkhoek, Mekkelenbergweg 3-5' weer over te nemen in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen'.

Naast bovenstaande geeft reclamant aan de dienstwoning aan de Mekkelenbergweg 3 graag bestemd te zien als burgerwoning. Reclamant is van mening dat dit past binnen de huidige ruimtelijke structuur aan de Mekkelenbergweg. Een omzetting naar burgerwoning maakt het eenvoudiger de woning te verkopen, zodat onnodige leegstand wordt voorkomen.

Gemeentelijk standpunt

Voor de locatie Mekkelenbergweg 3 en 5 in Harbrinkhoek is op 22 april 2013 het bestemmingsplan 'Harbrinkhoek, Mekkelenbergweg 3-5' vastgesteld. Er is geen aanleiding om de destijds mogelijk gemaakte bedrijvigheid nader in te perken tot enkel een installatiebedrijf. Ook is er geen aanleiding de aanwezige bedrijfswoning onder het gebruiksovergangsrecht te plaatsen. Het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' dient daarom te worden aangepast, in die zin dat voor deze locatie weer bedrijven genoemd in de in Staat van Bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan en er één bedrijfswoning aanwezig is. Omdat er bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Harbrinkhoek, Mekkelenbergweg 3-5' door de gemeenteraad een specifieke begripsbepaling was opgenomen voor deze locatie, wordt deze voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning – 1', zodat de specifieke regels gehandhaafd blijven.

Aan de Mekkelenbergweg 5 is bedrijvigheid conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 toegestaan. Zoals blijkt uit de toelichting geldt voor deze categorieën een richtafstand van minimaal 10 meter. De bestaande afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens met de Mekkelenbergweg 5 is ca. 12 meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Ten oosten van de bedrijfswoning is aan de Ootmarsumseweg 12 in Harbrinkhoek het bouwbedrijf gevestigd. Conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten gaat het hier om een bedrijf in de categorie 3.2. Zoals blijkt uit de toelichting geldt daarvoor een richtafstand van 50 meter ten opzichte van gevoelige objecten. De bestaande afstand tussen de woning en het bedrijfsgebouw bedraagt 25 meter, waarmee niet wordt voldaan aan de richtafstand. Er is daarmee geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarom kan geen medewerking worden verleend aan het verzoek om de bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

Wijziging

Voor de locatie Mekkelenbergweg 3 - 5 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – installatiebedrijf' verwijderd. Daarnaast wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfswoning 1' toegevoegd. In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijf' worden bovendien voor de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfswoning 1' de voorwaarden behorende bij het begrip 'bedrijfswoning' uit het bestemmingsplan 'Harbrinkhoek, Mekkelenbergweg 3-5' vastgelegd.

Reclamant 6

Datum brief: 29 april 2015

Datum ontvangst: 29 april 2015

Betreffende locatie: Demmersdwarsweg 6, Mariaparochie

Documentnummer: 115.020563

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant ziet graag een perceel grond ten westen van de Demmersdwarsweg 6 in Mariaparochie opgenomen in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' in plaats van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Reclamant wil meewerken met energiebesparende maatregelen o.a. zonnepanelen die in het huidige bestemmingsplan niet geplaatst mogen worden.

Gemeentelijk standpunt

De gronden ten westen van het perceel bestaan uit een weiland met daarin een inrit naar enkele parkeerplaatsen bij het perceel. De gronden maken deel uit van bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' en hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Gezien het feitelijke gebruik van de gronden als grasland en de vigerende bestemming is er geen reden de betreffende gronden onderdeel te maken van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen'.

Op de luchtfoto uit 2014 is te zien dat een strook grond ten westen van de Demmersdwarsweg 6 van 5 meter in gebruik is genomen als tuin. Bovendien is een strook van ca. 10 meter ten noordwesten van de Demmersdwarsweg 6 verhard en ingericht als parkeerplaats bij de ter plaatse gevestigde kookstudio. Deze ontwikkeling heeft omstreeks het jaar 2010 plaatsgevonden. Omdat er sprake is van een geringe ruimtelijke impact en deze ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor aangrenzende functies kan deze ontwikkeling positief worden bestemd door deze te voorzien van een woonbestemming en op te nemen in bestemmingsplan 'Kleine Kernen'.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

Wijziging

De verbeelding wordt gewijzigd in die zin dat de uitbreiding van de tuin en parkeerplaats wordt opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' welke aan het woonerf van de Demmersdwarsweg 6 in Mariaparochie wordt toegekend.

Reclamant 7

Datum brief: 21 mei 2015

Datum ontvangst: 22 mei 2015

Betreffende locatie: Pleijhuisstraat 9, Fleringen

Documentnummer: 115.024244

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Kernen' het bouwvlak voor het perceel Pleijhuisstraat 9 in Fleringen aanmerkelijk is verkleind. Voor het perceel had reclamant eerder in overleg met medewerkers van de afdeling Wabo een bouwplan ingediend dat passend was binnen het vigerende (oude) bestemmingsplan. Nu blijkt uit een brief van de gemeente Tubbergen (documentnummer U15.011008) dat het bouwplan niet past in het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Kernen' omdat het bouwvlak daarin verkleind is. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan te herstellen zodat de bouwmogelijkheden op zijn minst gelijk blijven en de aanvraag vergund kan worden.

Gemeentelijk standpunt

Deze zienswijze is buiten de termijn van ter inzage legging ingediend en wordt daarom niet meegenomen in de afweging.

Conclusie

De zienswijze is buiten de termijn ingediend en geen onderdeel van de afweging.

3. OPMERKINGEN INSTANTIES

Gasunie Transport Services B.V.

Datum brief: 14 april 2015

Datum ontvangst: 16 april 2015

Documentnummer: 115.018218

Hoofdlijn van de zienswijze

Verbeelding

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen belemmeringenstrook (dubbelbestemming 'Leiding – Gas') is te breed. Wettelijk gezien is het voldoende om de belemmeringenstrook te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding. Verzocht wordt om de breedte van de belemmeringenstrook terug te brengen tot deze afstand.

Ter plaatse van het perceel Almeloseweg 199 is het bouwvlak te dicht bij de leiding geprojecteerd. Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen, zodat het buiten de belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding komt te liggen.

Regels

In artikel 18.1 van de regels (Leiding – Gas) staat dat de aangewezen gronden mede bestemd zijn voor een gas-/waterleiding. Het gaat hier echter alleen om een gastransportleiding. Verzocht wordt om dit aan te passen. Daarnaast wordt verzocht om aan artikel 18.6.a onder 5 (vergunningstelsel) aan te vullen met de volgende werkzaamheden: Het rooien van diepwortelende beplanting en bomen.

Toelichting

In paragraaf 4.5.2 van de toelichting is onvoldoende aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen. Op grond van de artikelen 11 en 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen is dit wettelijk verplicht. Geadviseerd wordt om hier meer aandacht aan te besteden.

Gemeentelijk standpunt

De belemmeringstrook wordt conform de opmerking van de Gasunie op de verbeelding terug gebracht tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding. Ook de constatering dat ter plaatse van het perceel Almeloseweg 199 in Mariaparochie het bouwvlak de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' overlapt terwijl er geen sprake is van een bestaand gebouw is correct. Het bouwvlak kan worden gewijzigd, zodat deze exact aan de belemmeringstrook grenst. Er is inderdaad enkel sprake van een gasleiding en niet van een waterleiding. De begripsbepaling zal daarop worden aangepast. Tot slot wordt tegemoet gekomen aan de het verzoek om het rooien van diepwortelende beplanting ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' vergunning plichtig te maken. Met betrekking tot de toelichting van de externe veiligheidsaspecten wordt geconstateerd dat met voorliggend bestemmingsplan er geen toename in het groepsrisico optreedt ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie

De verbeelding wordt gewijzigd, in die zin dat:

- De belemmeringstrook wordt teruggebracht tot 4 meter aan weerszijden van de leiding.
- Het bouwvlak ter plaatse van de Almeloseweg 199 wordt gewijzigd door de grens te leggen bij de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.

De regels worden gewijzigd, in die zin dat:

- Artikel 18, eerste lid, onder a uitsluitend toeziet op een gastransportleiding.
- Artikel 18, zesde lid, onder a wordt aangevuld met 'het rooien van diepwortelende beplanting en bomen'.

Brandweer Twente

Datum brief: 30 april 2015

Datum ontvangst: 13 mei 2015

Documentnummer: I15.022837

Hoofdlijn van het advies

In het advies wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan overwegend conserveerend van aard is en de situatie met betrekking tot de externe veiligheid niet verandert en er ook geen sprake is van een toename van het groepsrisico. Bovendien voldoen de situaties bij de LPG-tankstations aan de geldende wet- en regelgeving.

De situatie rondom de buisleiding bij Mariaparochie voldoet eveneens aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. De effecten kunnen zich tot over het plangebied reiken. Geadviseerd wordt de verbeelding op de risicokaart te verifiëren met de gegevens in de betreffende rapportage en deze op elkaar af te stemmen.

Er is een diversiteit wat betreft de zelfredzaamheid van de aanwezigen binnen het invloedgebied van risicobronnen. Het bestemmingsplan biedt echter geen mogelijkheden ten aanzien van de vestiging van objecten met verminderd of niet-zelfredzame personen. Aandachtspunt hierbij vormt de conclusie uit een eerder advies ten aanzien van de aanwezigheid van een beperkt kwetsbaar object binnen de in acht te nemen afstand van de richtwaarde voor de plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour van het LPG-tankstation aan de Almeloseweg 175 te Harbrinkhoek.

De risicobronnen zijn beoordeeld op beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Geadviseerd wordt na te gaan in hoeverre de reeds eerder geadviseerde maatregelen (advies voor de LPG-tankstations uit 2012) zijn doorgevoerd in de plannen.

Tot slot wordt geadviseerd op de volgende punten, die de veiligheid rondom de betreffende risicobronnen kunnen verbeteren, maar niet direct ruimtelijk relevant zijn:

- Voer in overleg met Brandweer Twente een nader onderzoek uit naar een geschikte aanvullende bluswatervoorziening ten behoeve van het tankstation aan de Hardenbergerweg 103 te Geesteren.
- Voer in overleg met Brandweer Twente een nader onderzoek uit naar een geschikte aanvullende bluswatervoorziening ten behoeve van het tankstation aan de Almeloseweg 182 te Mariaparochie. Deze voorziening kan tevens dienen als bluswatervoorziening voor het tankstation aan de Almeloseweg 175 te Harbrinkhoek.

Gemeentelijk standpunt

De belemmeringenstrook van de buisleiding, waaronder bij Mariaparochie, wordt aangepast conform opmerkingen bij reactie Gasunie. De adviespunten die niet direct ruimtelijk relevant zijn voor het bestemmingsplan worden voor kennisgeving aangenomen en doorgespeeld naar de betrokken afdelingen.

Conclusie

De geplaatste opmerkingen leiden niet tot wijzigingen.

4. WIJZIGINGEN

A. Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

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

Toelichting

-

Regels

- Bedrijf (artikel 4)

De regels worden gewijzigd, in die zin dat:

- Wordt toegevoegd dat ook ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfswoning 1' een bedrijfswoning is toegestaan.
- In de specifieke gebruiksregels wordt vastgelegd dat in afwijking van het begrip 'bedrijfswoning' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfswoning 1' het moet gaan om:
 - een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting; van een functionele binding ten behoeve van beheer van en/of toezicht op een bedrijf, instelling of inrichting is sprake
 - a. bij nieuw te bouwen of te herbouwen woningen: als er een noodzaak is voor ten minste één lid van het huishouden om ter plaatse te wonen met het oog op de bestemming;
 - b. bij bestaande woningen:
 1. als ten minste één lid van het huishouden een dienstverband heeft voor minimaal 18 uur per week bij het bedrijf, de instelling of de inrichting en op basis van dat dienstverband werkzaamheden verricht op het terrein van het bedrijf, de instelling of de inrichting, of
 2. als er geen dienstverband is, ten minste één lid van het huishouden zijn inkomsten voor ten minste 40% van het voor hem geldende wettelijk bruto-minimumloon binnen het bedrijf verwerft; of
 3. als er een noodzaak is voor ten minste één lid van het huishouden om ter plaatse te wonen met het oog op de bestemming;

- Wonen (artikel 16)

De afwijkingsbevoegdheden voor 'aan-huis-verbonden-bedrijf' (16.6.4 in OBP) en 'aan-huis-verbonden-beroep' (16.6.5 in OBP) worden bij de bestemming 'Wonen' gewijzigd, in die zin dat deze met voorwaarden bij recht worden opgenomen onder de specifieke gebruiksregels.

- Leiding – Gas (artikel 18)
De regels worden gewijzigd, in die zin dat:
 - Artikel 18, eerste lid, onder a uitsluitend toeziet op een gastransportleiding.
 - Artikel 18, zesde lid, onder a wordt aangevuld met ‘het rooien van diepwortelende beplanting en bomen’.

Verbeelding

- Almeloseweg 218, Mariaparochie
Op de verbeelding wordt het bouwvlak behorende bij de locatie Almeloseweg 218 in Mariaparochie weer voorzien van een maximale goothoogte van 6 en bouwhoogte van 9 meter.
- Ootmarsumseweg 261, Fleringen
Op de verbeelding en in de regels wordt opgenomen dat in het bouwvlak aan de Ootmarsumseweg 261 ter plaatse van de aanduiding ‘maximum vloeroppervlakte (m²)’ een oppervlakte van 134 m² mag worden gebruikt voor het beroep aan huis.
- Mekkelenbergweg 3-5, Harbrinkhoek
Voor het perceel Mekkelenbergweg 3-5 in Harbrinkhoek wordt op de verbeelding wordt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – installatiebedrijf’ verwijderd. Aan het perceel wordt de aanduiding ‘bedrijfswooning -1’ toegevoegd.
- Demmersdwarsweg 6, Mariaparochie
De verbeelding wordt gewijzigd in die zin dat een strook tuin en parkeerplaats ten westen van de Demmersdwarsweg 6 in Mariaparochie wordt opgenomen binnen de bestemming ‘Wonen’ welke aan het woonerf van de Demmersdwarsweg 6 in Mariaparochie wordt toegekend.
- Belemmeringenstrook Leiding - Gas
Conform de reactie van de Gasunie wordt de belemmeringstrook teruggebracht tot 4 meter aan weersijden van de leiding.
- Almeloseweg 199, Mariaparochie
Het bouwvlak ter plaatse van de Almeloseweg 199 wordt gewijzigd door de grens te leggen bij de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’.

B. Ambtelijke wijzigingen

Ambtelijk worden de volgende wijzigingen voorgesteld.

Toelichting

- Deze reactienota zienswijzen wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Regels

- Begrip: maatschappelijke voorzieningen

Uit de definitie voor 'maatschappelijke voorzieningen' blijkt niet duidelijk of kinderopvang daaronder wordt verstaan. Conform de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) valt een kinderdagverblijf onder een maatschappelijke bestemming. Om onduidelijkheid hierover weg te nemen wordt de definitie aangevuld met 'voorzieningen ten behoeve van kinderopvang'.

- Begrip: mantelzorg

De definitie uit het ontwerpbestemmingsplan komt niet overeen met de definitie zoals die in het Besluit omgevingsrecht (Bor) is opgenomen. De definitie wordt alsnog in overeenstemming gebracht met de Bor door deze te wijzigen in:

'intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond'

- Bouwmogelijkheden bijgebouwen

Door de afdeling Wabo is geconstateerd dat de systematiek om woningen te voorzien van een bouwblok, in plaats van bouwstroken, ertoe leidt dat de bouwmogelijkheden met betrekking tot bijgebouwen sterk worden beperkt. Dit komt doordat bijgebouwen die voorheen binnen de bouwstrook lagen, niet meetellen bij de maximale oppervlakte aan bijgebouwen. Nu deze buiten een bouwblok liggen tellen deze wel mee. Geadviseerd wordt daarom conform de systematiek in de gemeente Dinkelland een groter oppervlakte aan bijgebouwen toe te staan van respectievelijk 85 m² bij percelen tot 400 m² groot en 100 m² bij percelen groter dan 400 m².

- Artikel 3.5 (Agrarisch) Afwijken van de gebruiksregels

In dit artikel wordt een afwijking voor mantelzorg opgenomen. Deze afwijkingsbevoegdheid is gelijk aan de regeling voor mantelzorg bij de overige bestemmingen.

- Artikel 3.5.2 (Agrarisch) afwijking inwoning

In het ontwerpbestemmingsplan is de verwijzing waarvan wordt afgeweken niet correct opgenomen. De aanhef bij dit artikel wordt daarom gewijzigd in "Burge-

meester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder k in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor inwoning, mits”.

- Artikel 8.4.1 (Groen) afwijking jongeren ontmoetingsplekken
In het ontwerpbestemmingsplan is de verwijzing waarvan wordt afgeweken niet correct opgenomen. De aanhef bij dit artikel wordt daarom gewijzigd in “Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 en 8.2 teneinde 'jongeren ontmoetingsplekken' toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden”.
- Artikel 12.3 onder e (Recreatie)
In het ontwerpbestemmingsplan bevat dit lid geen regel. Daarom wordt dit lid verwijderd.
- Artikel 14.5.1 (Verkeer) afwijking jongeren ontmoetingsplekken
In het ontwerpbestemmingsplan is de verwijzing waarvan wordt afgeweken niet correct opgenomen. De aanhef bij dit artikel wordt daarom gewijzigd in “Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.1 en 14.2.2 teneinde 'jongeren ontmoetingsplekken' toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden”.
- Hoofdstuk 3 (Algemene regels)
In het ontwerpbestemmingsplan is de volgorde/opbouw van de artikelen met betrekking tot de algemene regels verkeerd. Dit wordt bij de vaststelling hersteld. Inhoudelijk worden de betreffende artikelen niet gewijzigd.
- Hoofdstuk 3 (Algemene regels / Parkeren)
Als gevolg van een wetswijziging zijn de regels in de bouwverordening voor wat betreft het parkeren/laden/lossen niet meer van toepassing als er een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Als de gemeente het parkeren/laden/lossen wil reguleren dan moet dit vanaf nu via het bestemmingsplan. Daarom wordt in het bestemmingsplan een regeling voor het parkeren/laden/lossen opgenomen bij de algemene regels.

Verbeelding

- Maatvoering uitbreidingsplannen
Voor de uitbreidingsplannen Dannenkamp IV fase 2, De Scholt II, Bessentuin en Steenbrei II is in het ontwerpbestemmingsplan de verkeerde maatvoering overgenomen. Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat reeds toegestane bouwhoogten van 10 meter terug zijn gebracht naar 8 meter. Dit wordt gewijzigd door de maatvoering uit de vigerende digitale plannen weer over te nemen bij de vaststelling van bestemmingsplan ‘Kleine Kernen’.
- Uitwerkingsgebied Bessentuin
In verband met een lopende procedure wordt het uit te werken gebied bij uitbreidingsplan Bessentuin bij de vaststelling buiten het plangebied gelaten.

- Stobbengoor 3, Mariaparochie
Een perceel tuin op de locatie Stobbengoor 3 in Mariaparochie is conform het oude bestemmingsplan bestemd als 'Groen' terwijl deze feitelijk in gebruik is als achtertuin. Daarom zal dit perceel alsnog worden voorzien van de bestemming 'Wonen'.

- Kerklaan 2/2a, Langeveen
Aan de noordoostzijde van het schoolplein wordt een sportcourt gerealiseerd. Deze sportcourt overschrijdt voor een klein deel de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen'. De wijziging ziet erop toe het sportcourt binnen de plangrenzen te situeren. Aan de betreffende gronden wordt daartoe de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'speelvoorziening' toegekend.

6. CONCLUSIE

De zienswijzen worden deels overgenomen en geven aanleiding tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan "Kleine Kernen".

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Tubbergen d.d.
tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kleine Kernen".***

Mij bekend,

De griffier,