

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN MEKKELENBERGWEG
3-5 HARBRINKHOEK**

Behorende bij raadsbesluit dd. 18 juni 2018

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
2.2 Reclamant 2	7
3. <u>wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u>	8

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 8 augustus 2017 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 augustus 2017 het ontwerp-bestemmingsplan 'Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek' 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 het geheel herbestemmen van een bestaand bedrijfsperceel met bedrijfswoning naar een regulier woonperceel. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en het bestaande bedrijfsgebouw wordt omgezet naar een bijbehorend bouwwerk bij de burgerwoning.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 2 reclamanten die gebruik 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: 17 september 2017

Datum aangetekend verzonden: 18 september 2017

Datum ontvangst: 21 september 2017

Documentnummer zienswijze: I17.042171

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 1 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming en verzoekt het ontwerp-plan af te keuren. Reclamant 1 gaat daarbij voornamelijk in op onduidelijkheid over het ontstaan van ruimte voor een additioneel woonhuis, onterecht uitgangspunt dat er momenteel geen sprake meer is van bedrijfsmatig gebruik van het perceel en het prevaleren van een individueel belang boven het algemeen belang van de gemeente.

Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat voor omwonenden en strijdig is met het algemene belang dat gehecht wordt aan bedrijfsbestemmingen met bedrijfswoningen.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 1 ingegaan.

1 Indien er ruimte ontstaat voor een additioneel woonhuis is dit een aantasting van het woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Reclamant geeft aan dat hoewel in het ontwerp de intentie wordt uitgesproken het aantal woonhuizen niet uit te breiden het onduidelijk is of het ontwerp bestemmingsplan ook daarin voorziet. Het perceel waarop dit ontwerp bestemmingsplan betrekking heeft is opgedeeld in twee huisnummers, te weten Mekkelenbergweg 3 en Mekkelenbergweg 5. Uit het ontwerp bestemmingsplan komt niet naar voren dat dit ook in het vast te stellen bestemmingsplan wordt omschreven. Indien er ruimte in het nieuwe bestemmingsplan ontstaat voor een additioneel woonhuis zal dit een aantasting zijn van het woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Gemeentelijk standpunt

Het perceel Mekkelenbergweg 3-5 is door middel van het toekennen van de bestemming 'Wonen' als woonperceel bestemd. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen met de daaraan ondergeschikte voorzieningen waaronder speel- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen. Met de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen regels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

Hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd waarbij is bepaald dat per bouwvlak maximaal 1 woning is toegestaan (artikel 3.2.1, lid a). Binnen het woonperceel is slechts 1 bouwvlak opgenomen, die feitelijk gezien gelegd is rondom de huidige woning waarvoor het huisnummer Mekkelenbergweg 3 is toegekend.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel aangebouwd als vrijstaand worden gebouwd. Voorliggend bestemmingsplan staat wat betreft de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal de bestaande oppervlakte toe. In de gebruiksregels is vervolgens bepaald dat onder strijdig gebruik in ieder geval het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning wordt verstaan (artikel 3.5.1, lid e).

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het perceel Mekkelenbergweg 5 voorzien van de aanduiding 'opslag', waardoor nader aangeduid is dat dit perceel uitsluitend bestemd is voor de opslag en de stalling van motorvoertuigen en fietsen. In de bouwregels wordt vervol-

gens voor beide percelen bepaald dat maximaal de bestaande oppervlakte is toegestaan. En in de gebruiksregels wordt bepaald dat het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'opslag' voor bewoning strijdig is.

Het bestemmingsplan voorziet derhalve dus niet in de toevoeging van een woning. Dat aan het perceel momenteel 2 huisnummers zijn toegekend doet hier niets aan af.

Conclusie

De angst van reclamant dat er meer dan één woning kan worden gerealiseerd op de percelen Mekkelenbergweg 3-5 is onjuist, omdat er in de planregels is geregeld dat er alleen een woning is toegestaan ter plaatse van het bouwvlak dat is opgenomen op het perceel Mekkelenbergweg 3. Voor het perceel Mekkelenbergweg 5 is en wordt geen bouwvlak opgenomen op de Verbeelding. Daarnaast wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan het perceel Mekkelenbergweg 5 voorzien van de aanduiding 'opslag' die het gebruik als woning uitsluit.

2 De aangevoerde motivatie voor de aanvraag wijziging bestemmingsplan dat er geen sprake meer is van bedrijfsmatig gebruik van het perceel is onjuist

Reclamant 1 geeft aan dat in het ingediende ontwerp bestemmingsplan als argumentatie wordt opgevoerd dat er geen sprake meer is van bedrijfsmatig gebruik van het perceel met bedrijfsbestemming. De opmerking dat recentelijk de activiteiten van installatiebedrijf zijn beëindigd is onjuist. Er is reeds jaren geen installatiebedrijf meer gevestigd in het bedrijfsgebouw. Wel is er een timmerbedrijf en een kapsalon in het bedrijfsgebouw gevestigd. De eigenaar van de kapsalon woont in de bedrijfswoning, behorend bij het bedrijfsgebouw. De aangevoerde motivatie voor de aanvraag wijziging bestemmingsplan kan dus niet juist zijn.

Gemeentelijk standpunt

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat voorheen op het perceel een installatiebedrijf werd geëxploiteerd en dat deze recentelijk beëindigd is. Het installatiebedrijf is bij de Kamer van Koophandel op 31 december 2012 opgeheven. In hoeverre hier sprake is van recentelijke beëindiging zou wellicht ter discussie kunnen worden gesteld. In de toelichting op het bestemmingsplan is echter als aanleiding voor de gevraagde functiewijziging naar 'Wonen' opgevoerd dat niet te verwachten is dat het bedrijf op korte termijn opnieuw zal worden aangevend ten behoeve van een (soortgelijke) bedrijfsmatige functie. Dat hier geen sprake van is blijkt ook uit het huidige gebruik van het voormalige bedrijfspand. Het voormalige bedrijfspand wordt momenteel als volgt gebruikt:

- kapsalon, ca 20 m², welke in de vorm van een beroep aan huis wordt gedreven door de bewoonster van de woning op het perceel die een dochter van de eigenaar van het perceel is;
- opslagdoeleinden voor een in Almelo gevestigd timmerbedrijf, ca 75 m²;
- hobbymatige stalling van auto's, ca 75 m²;
- leegstand, ca 130 m².

De (bedrijfsmatige) activiteiten zullen worden opgezegd zodra de woonbestemming definitief is. Binnen de regels van de bestemming 'Wonen' blijft het, net als bij elke andere woonbestemming binnen de kleine kernen, toegestaan om een ruimte in of bij de woning onder voorwaarden te gebruiken voor een aan-huis-verbonden beroep (maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m²) of een aan-huis-verbonden-bedrijf (maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofgebouw, inclusief de aan-, en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel met een maximum tot 50 m²). Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid voor een aan-huis-verbonden-beroep dan wel aan-huis-verbonden-bedrijf uitgesloten voor gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

Om te voorkomen dat het bestaande bedrijfsmatige gebruik oneindig wordt voortgezet zonder dat de exploitant of de beoefenaar van het beroep woonachtig is in het hoofdverblijf, wordt er een gebruiksregel toegevoegd die het algemene gebruiksovergangsrecht op zij zet. Dat betekent dat degene die na afloop van de termijn van één jaar na het onherroepelijk worden van het

bestemmingsplan het bestaande bedrijfsmatige gebruik voortzet, niet langer een beroep kan doen op de beschermende werking van het gebruiksovergangsrecht.¹ Deze termijn is gelet op het feit dat initiatiefnemer heeft aangegeven dit bedrijfsmatige gebruik op korte termijn te beëindigen redelijk.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen door in de Toelichting van het bestemmingsplan de tekst in Hoofdstuk 1 (Aanleiding) aan te passen dat de datum van beëindiging van het installatiebedrijf wordt genoemd in plaats van dat de functie recentelijk is beëindigd. Verder zal het huidige bedrijfsmatige gebruik worden benoemd. Daarnaast wordt in de planregels een zgn. voorwaardelijke verplichting in artikel 3.5.4 opgenomen dat moet voorkomen dat het bestaande bedrijfsmatige gebruik als hiervoor genoemd langer dan één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt voortgezet.

3 Economische belangen van een individu prevaleren boven gemeentebeleid met betrekking tot locaties met bedrijfswoning en bedrijfspandbestemmingen en de waarde die gehecht wordt aan dergelijke bedrijfsbestemmingen binnen de gemeente.

Reclamant geeft aan dat de eigenaar reeds langere tijd het perceel probeert te verkopen en zich daarin belemmert ziet vanwege de bedrijfsbestemming die op het perceel rust. In 1990 heeft de huidige eigenaar van het perceel door het kopen van een bedrijfspand zich het recht bemachtigd om op dit perceel een bedrijfswoning te bouwen. Nu ziet diezelfde eigenaar zich door genoemde bedrijfsbestemming beperkt in de mogelijkheden tot verkoop van de bedrijfswoning. Reeds eerder heeft de gemeente haar medewerking verleend aan het verruimen van de mogelijkheden om een bedrijf te voeren in het bedrijfspand. Voorheen werd het gebruik van het pand enkel toegestaan voor het voeren van een installatiebedrijf. In 2013 is het bestemmingsplan gewijzigd. Tijdens de procedure van de genoemde wijziging bestemmingsplan in 2013 benadrukte het college destijds het gemeentelijk beleid met betrekking tot locaties met bedrijfswoning en bedrijfspandbestemmingen en de waarde die gehecht wordt aan dergelijke bedrijfsbestemmingen binnen de gemeente. Het is verontrustend dat het college de economische belangen van de huidige eigenaar laat prevaleren boven genoemde gemeentelijk beleid en het algemeen belang van de gemeente en voornemens is de bestemming van te bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming. Het college dient het belang van de gemeente te vertegenwoordigen, niet van een enkel individu.

Gemeentelijk standpunt

Op 26 januari 2012 heeft de grondeigenaar middels een principeverzoek verzocht om de bedrijfswoning aan de Mekkelenbergweg 3 te wijzigingen in de bestemming 'woondoeleinden'. Op 28 februari 2012 is besloten hier geen medewerking aan te verlenen, omdat het ongewenst is het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning van elkaar los te koppelen. Gemotiveerd is dat er bij kleine kernen op dat moment weinig mogelijkheden voor bedrijven zijn. De mogelijkheden die er zijn wil de gemeente koesteren en daar hoorde ook een bedrijfswoning bij. Op 22 april 2013 is het bestemmingsplan 'Harbrinkhoek, Mekkelenbergweg 3-5 vastgesteld. Deze herziening maakte het mogelijk dat de bedrijfswoning voor alle toegestane bedrijvigheid op het perceel Mekkelenbergweg 3-5 gebruikt kan worden. Het betrof een reparatie van het eerder geldende bestemmingsplan waarin het gebruik van de bedrijfswoning enkel vastzat aan één specifiek bedrijf. Daarnaast is de bepaling dat de bedrijfswoning noodzakelijk moest zijn ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf uit de regels geschrapt en is de bepaling opgenomen dat sprake moet zijn van een functionele binding met het bedrijf.

In voorliggend bestemmingsplan gaat het niet om een ontkoppeling van het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning, maar om een omzetting van het gehele bedrijfspand naar een woonperceel. Voorliggend perceel maakt geen onderdeel uit van een bedrijventerrein. Wel zijn er aan de achterzijde van voorliggend perceel (Ootmarsumseweg 12) en aan de Mekkelenbergweg 33 en 35 bedrijven gevestigd. Maar hier is geen sprake van clustering van bedrijven zoals op een

¹ ABRvS 27 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7514.

bedrijventerrein. Tevens is het perceel niet gelegen binnen de centrale kern van Harbrinkhoek, maar meer richting het buitengebied. Er is bij de gemeente geen vraag bekend voor bedrijvigheid op voorliggende locatie. Evenals dat er geen ambitie is om in dit gedeelte aan de rand van Harbrinkhoek bedrijvigheid te vestigen, zoals die ambitie er wel is voor de kernen Harbrinkhoek/Mariaparochie. Daar is er een concrete behoefte aan een clustering van bedrijvigheid en een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Het tegemoetkomen aan de wens om het perceel Mekkelenbergweg 3-5 naar een woonperceel om te zetten is derhalve niet strijdig met gemeentelijk beleid en het algemeen belang van clustering van bedrijvigheid.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.2 Reclamant 2

Datum email: 3 oktober 2017

Datum ontvangst: 3 oktober 2017

Documentnummer zienswijze: I17.043132

Termijn indienen zienswijze

Reclamant 2 heeft op 3 oktober 2017 een mail gestuurd waarin hij vraagt waarom hij nog geen reactie ontvangen heeft op zijn email van 21 september 2017 waarin hij aangeeft bezwaar te hebben tegen de wijzigingen aangaande het perceel Mekkelenberg 3-5. Tevens geeft reclamant 2 in die e-mail aan dat hij daarover niets heeft kunnen vinden, maar dat hij niet akkoord gaat met de voorgestelde wijzigingen. De e-mail van 21 september 2017 hebben wij niet ontvangen. Gebleken is dat in de adressering van zijn mail een fout stond; achter tubbergen.nl stond een extra karakter.

De zienswijzetermijn liep van 9 augustus 2017 tot en met 19 september 2017. De zienswijze van reclamant 2 dateert van 21 september 2017, dan wel 3 oktober 2017 en is daarmee buiten de termijn ingediend. Reclamant 2 geeft aan dat hij niets heeft kunnen vinden over het plan. Dat is echter geen verschoonbare reden om de zienswijze te laat in te mogen indienen, aangezien voldaan is de aan wettelijke publicatievereisten betreffende bekendmaking van het ter inzage liggen van het ontwerp bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 2 wordt niet meegenomen in de afweging om het bestemmingsplan wel of niet vast te stellen.

3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Zowel op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze als op ambtelijke gronden worden ten opzicht van het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan de navolgende wijzigingen in de planregels en op de verbeelding doorgevoerd.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

In artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving) wordt een nieuw lid b toegevoegd, waarmee automatisch de overige leden vernummerd worden:

b. uitsluitend opslag en de stalling van motorvoertuigen en fietsen, ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

In artikel 3.2.1 (bouwregels hoofdgebouwen in casu woonhuizen) wordt achter hoofgebouw toegevoegd:

'in casu woonhuizen'

Een nieuw artikel 3.2.3 (bouwregels gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'opslag') wordt toegevoegd, waarmee automatisch de artikelen 3.2.4 en 3.2.5 vernummerd worden:

3.2.3 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'opslag'

Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'opslag' gelden de volgende regels:

- a. een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'opslag' wordt niet aangemerkt als hoofgebouw of bijbehorend bouwwerk;*
- b. gebouwen zijn uitsluitend op de bestaande locatie toegestaan;*
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen mag ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;*
- d. de goothoogte mag ten hoogste de bestaande goothoogte bedragen;*
- e. de bouwhoogte mag ten hoogste de bestaande bouwhoogte bedragen.*

In artikel 3.5.1 (strijdig gebruik) wordt toegevoegd:

- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'opslag' voor bewoning;*
- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken anders dan functioneel ondergeschikt aan het hoofgebouw.*

Er wordt een artikel 3.5.4 (Voorwaardelijke verplichting) toegevoegd:

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting

Binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten anders dan het gebruik als bedoeld in artikel 3.1, onder b, artikel 3.5.2 en artikel 3.5.3., dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, te zijn beëindigd.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt de volgende wijziging aangebracht:

De functieaanduiding 'opslag' wordt toegevoegd

**Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Tubbergen
dd. 18 juni 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Mekkelenbergweg 3-5 Harbrinkhoek".**