

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN
Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4 (1e herziening)

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Zienswijzen</u>	3
3. <u>Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan</u>	5

1. Inleiding

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4 (1e herziening)’ behandeld. Na voorafgaande publicatie op 1 maart 2016 is met ingang van 2 maart 2016 het ontwerp voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het ontwerp met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Tubbergen worden ingezien. Ook was het te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk een zienswijze indienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. In hoofdstuk twee worden de ingekomen reacties samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Afgesloten wordt met een conclusie, waarin wordt aangegeven of de reacties al dan niet tot aanpassingen leiden.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1

Datum: 8 april 2016

Documentnummer: I16.030089

1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet toegepast. De provincie stelt dat de ontwikkeling niet voldoet aan het bepaalde in artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening. De onderbouwing is gericht op het oorspronkelijke concept van het knooperf, dat inhoudt een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied. Dat betekent dat de KGO van toepassing is. De vereiste balans van extra ontwikkelruimte en investeringen in verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit ontbreekt in het plan en is tevens niet onderbouwd.

Gemeentelijk standpunt

Onderhavige ontwikkeling wordt gezien als een dorpsuitbreiding van Langeveen. Op dergelijke ontwikkelingen is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet van toepassing. De plantoelichting wordt aangepast waarbij dit nader wordt onderbouwd.

2 Boscompensatie

Compensatie bos en landschap is niet onderbouwd. De gronden maken deel uit van het Nationaal Landschap Noordoost Overijssel. Dit betekent dat nieuwe bebouwing zal leiden tot afname van het areaal bos en groen. Conform de Omgevingsverordening is nieuwe bebouwing in gebieden met een natuurbestemming in principe uitgesloten. Nieuwe ontwikkelingen zijn enkel mogelijk indien sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waarin niet op een andere wijze kan worden voorzien en alleen als er voldoende wordt gecompenseerd. De gemeente heeft geen rekening gehouden met artikel 2.6.4. en artikel 2.8.2. van de Omgevingsverordening.

Gemeentelijk standpunt

Initiatiefnemer draagt zorg voor de vereiste compensatie. De plantoelichting wordt uitgebreid met een toetsing aan de genoemde artikelen en een toelichting op de wijze van compensatie.

3 Woningbehoefte

Woningbehoefte 13 woningen niet onderbouwd. Geconstateerd wordt dat de woningbehoefte in het ontwerpplan niet actueel is. De gemeente baseert zich op verouderd woningbouwcijfers (Primos 2007) en een Woonvisie die niet actueel meer is. Ook is in het plan geen enkele relatie gelegd met de nieuwe woonafspraken die zijn gemaakt met de provincie en is niet ingegaan op de actuele regionale behoefte. Tevens is niet ingegaan op de afweging inbreiding voor uitbreiding.

Gemeentelijk standpunt

De plantoelichting wordt op dit punt geactualiseerd, waarbij uitgebreider wordt ingegaan op de woningbehoefte, gebaseerd op actuele cijfers, afspraken met de provincie en regionale woningbouwafspraken en de locatiekeuze.

Zienswijze 2

Datum: 1 april 2016, mondeling ingediend

Documentnummer: I16.026435

Op deze zienswijze is een aanvulling ontvangen.

Datum: 17 april 2016

Documentnummer: I16.032511

Deze zienswijze omvat veel zaken die niet relevant zijn voor deze procedure. In deze reactienota beperken we ons tot het ontwerp van het bestemmingsplan Langeveen, Knooperveldboersweg 4 (1e herziening)".

1 Financiële haalbaarheid

Getwijfeld wordt aan de financiële haalbaarheid van het plan.

Gemeentelijk standpunt

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten over het project. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is niet in het geding.

2 Woningbehoefte

Gesteld wordt dat niet is aangetoond dat het plan voorziet in een actuele woningbehoefte.

Gemeentelijke reactie

De plantoelichting wordt op dit punt geactualiseerd, waarbij uitgebreider wordt ingegaan op de woningbehoefte.

3 90%-regeling

Betoogd wordt dat het plan in strijd is met de zogenaamde 90%-regeling. Op basis daarvan had het plan pas in procedure gebracht mogen worden nadat 90% van het plan Binnenveld in Tubbergen is uitgegeven.

Gemeentelijk standpunt

De 90%-regeling was niet bedoeld voor deze situatie en is bovendien niet langer van kracht. Dit sinds de vaststelling van de gemeentelijke Woonvisie op 13 juli 2016.

4 Ontbreken principeverzoek en rechtsbescherming

Gesteld wordt dat in de krant uitlatingen zijn gedaan over het project. Dit zou in strijd met de regels zijn omdat er geen principeverzoek was ingediend. Ook zou beweerd worden dat het plan verder ontwikkeld kan worden, zonder dat daartegen bezwaar mogelijk is.

Gemeentelijk standpunt

Het indienen van een principeverzoek is geen procesvereiste in een ruimtelijke procedure. Dat er tegen de ontwikkeling geen bezwaar mogelijk zou zijn is ook onjuist. Reclamant heeft al gebruik gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om tegen de vaststelling in beroep te gaan.

3. Wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

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

De plantoelichting wordt aangevuld en geactualiseerd ten aanzien van de onderwerpen:

- Boscompensatie
- Woningbehoefte/Ladder voor duurzame verstedelijking
- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Regels

In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het uitvoeren van de boscompensatie.

Verbeelding

Het plangebied wordt zodanig aangepast dat de gronden waar boscompensatie plaatsvindt onderdeel uitmaken van het plangebied en de bestemming 'Bos' krijgen.

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Tubbergen
dd.2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Langeveen, Knooperveldboersweg 4 (1e herziening)".***