

## REACTIENOTA TEN BEHOEVE VAN DE BEHANDELING VAN:

- ZIENSWIJZEN TEGEN HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN;
- ZIENSWIJZEN TEGEN HET ONTWERP-BESLUIT HOGERE GRENSWAARDE;
- INSPRAAKREACTIES TEGEN HET ONTWERP-BEELDKWALITEITSPAN.

Behorende bij raadsbesluit dd. 23 september 2019

Inhoudsopgave	pagina
<b>1. <u>Inleiding</u></b>	<b>3</b>
<b>2. <u>Behandeling zienswijzen</u></b>	<b>6</b>
2.1 Reclamant 1, [REDACTED]	6
1 Publicatie en communicatie	6
2 Esgronden	6
4 Inrichting Maatweg	7
5 Wateroverlast	8
6 Nota Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016	9
7 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
8 Advies Stadsbouwmeester	11
9 Gelegenheidsplanologie	11
10 Geluid	12
11 Luchtkwaliteit	12
12 Woon- en leefklimaat in relatie tot huidige situering woning	13
13 Planschade en nadeelcompensatie	13
14 Overeenkomst	13
2.2 Reclamant 2, [REDACTED]	14
1 Esgronden	14
2 Inrichting Maatweg	14
3 Waterhuishouding	15
2.3 Reclamant 3, [REDACTED]	17
1 Wateroverlast	17
2 Esgronden	18
3 Inrichting Maatweg	18
2.4 Reclamant 4, [REDACTED]	20
2.5 Reclamant 5, [REDACTED]	21
1 Publicatie	21
2 Esgronden	21
3 Zelf realisatie	22
4 Plan Weleveld	22
5 Waterhuishouding	23
6 Inrichting Maatweg/Calamiteitenroute	24
7 Geluidswal en geluid op eigen woning	25
8 Aantal woningen in plangebied	25

9	Bodem	25
10	Planschade, kostenverhaal en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	26
11	Karakteristiek pand	26
12	Woon- en leefklimaat in relatie tot huidige situering woning	27
13	Beeldkwaliteitsplan	27
14	Hogere grenswaarde	28
2.6	Reclamant 6, ██████████	29
1	Communicatie	29
2	Procedure	29
3	Es gronden	29
4	Vrij uitzicht	30
5	Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	30
6	Plan Weleveld	31
7	Waterhuishouding	31
8	Geluidswal	32
9	Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan veegbestemmingsplan kernen	32
10	Woon- en leefklimaat	32
11	Beeldkwaliteitsplan	33
12	Hogere grenswaarde	33
2.7	Reclamant 7, ██████████	34
1	Zuinig en zorgvuldige ruimtegebruik	34
2	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie, esgronden en geluidswal	35
3	Structuurvisie	36
4	Geluidsoverlast N343 en geluid reducerende maatregelen	36
5	Wateroverlast	37
6	Beeldkwaliteitsplan	38
7	Hogere grenswaarde	38
2.8	Reclamant 8, ██████████	40
1	Wandelpad	40
2	Wateroverlast	40
3	Verkeerstechnische maatregelen Almeloseweg	41
2.9	Reclamant 9, ██████████	42
1	Aanwezigheid standplaats en toegankelijkheid	42
2.10	Reclamant 10, ██████████	43
1	Draagvlak/burgerparticipatie	43
2	Ontsluiting	43
3	Groenstrook tussen wijkontsluiting en achtererf	44
4	Waterhuishouding	44
5	Bodem	45
2.11	Reclamant 11, ██████████	46
1	Draagvlak/burgerparticipatie	46
2	Verkeersstructuur, tweede ontsluiting Maatweg	46
3	Lichthinder	47
4	Parkeerstrook	48
5	Beeldkwaliteitsplan	49

### **3. wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan**

**50**

## 1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'De Esch Tubbergen' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 29 januari 2019 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang vanaf 30 januari 2019 het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder 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 website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 11 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

### **Het bestemmingsplan**

Aan de Almeloseweg 45, binnen de bebouwde kom van Tubbergen, is het (voormalige) tuincentrum De Esch gelegen. Het tuincentrum is door omstandigheden een aantal jaren geleden gesloten.

De Esch BV (hierna: projectontwikkelaar) heeft het perceel van het voormalige tuincentrum en de weilanden gelegen ten westen en ten oosten van het tuincentrum in eigendom en heeft eveneens de beschikking over het woonperceel Almeloseweg 51/51a. De gronden van het tuincentrum, het bestaande woonperceel en de weilanden vormen tezamen een locatie die zich goed leent voor invulling met een nieuwe functie met daarbij behorende bebouwing en voorzieningen.

Het is de wens het terrein van het voormalige tuincentrum en de omliggende gronden te (her)ontwikkelen, en de bouw van 51 woningen met daarbij behorende voorzieningen mogelijk te maken. Daarnaast wordt de bestemming van de bedrijfswoning die bij het voormalige tuincentrum hoort gewijzigd in een reguliere woning. De plannen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Het plan voor nieuwbouw omvat de bouw van 30 halfvrijstaande woningen, 15 rijwoningen en 6 vrijstaande woningen. De inrit van de woonbuurt wordt gesitueerd ter plaatse van het huidige woonperceel Almeloseweg 51/51a. Dit woonperceel wordt daarnaast herontwikkeld voor woningbouw. Met het betrekken van dit perceel in het plangebied is er sprake van een stedenbouwkundig mooi afgeronde opzet van de buurt. Aan de noordzijde van dit perceel zal groen worden aangelegd.

Ter plaatse van de toegangsweg naar de nieuwe woonbuurt zal een statige asymmetrische dubbele woning de entree markeren, waarmee de hoek van de ingang van de buurt benadrukt wordt. Op deze locatie is bebouwing met een dergelijk volume passend. Deze maat past ook bij bestaande bebouwing langs de Almeloseweg waar op meerdere plekken ook sprake is van grotere volumes en a-symmetrische bebouwing. In het beeldkwaliteitsplan wordt nader inge-

gaan op de materialisering. Het betreft een beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet (welstandsnota).

Via een lusvormige ontsluiting wordt de buurt ontsloten. Aan de buitenkant van de lus zijn vooral twee onder een kap woningen gelegen. Aan de kant van het bestaande woongebied aan de oostzijde staan vooral vrijstaande en twee onder een kap woningen met een lagere goothoogte aan de achterzijde. Ter plaatse worden groenstroken aangelegd om het water en de hoogteverschillen in het terrein op te vangen. Aan de binnenzijde van de lus zijn 15 rijwoningen gelegen. Achter deze woningen is een parkeerhof/parkeerkoffer gelegen. Daarnaast zal het parkeren zo veel mogelijk plaatsvinden op eigen erf en aanvullend vindt dit plaats op parkeerstroken.

### **Afweging belangen**

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte heeft 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 ook de belangen van de omwonenden 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, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

### **Ontwerp-beeldkwaliteitsplan**

Het beeldkwaliteitsplan is op grond van de inspraakverordening gepubliceerd op 12 februari 2019 in zowel de Staatscourant als in Op en Rond de Essen. Het betreft een beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet en is daarmee het welstandsbeleid voor onderhavig plangebied. Een aantal reclamanten heeft een inspraakreactie ingediend, die in deze reactienota worden voorzien van een gemeentelijk standpunt. De raad is het bevoegde gezag inzake de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan.

### **Ontwerp-besluit hogere grenswaarde**

Er heeft tegelijk met het ontwerp-bestemmingsplan een ontwerp-besluit hogere grenswaarde ter inzage gelegen. Deze ontwerp-besluiten zijn gelijktijdig bekend gemaakt. Het (ontwerp-)besluit hogere grenswaarde heeft betrekking op het overschrijden van de voorkeurgrenswaarde van 48 dB vanwege het verkeer op de Tubbergeresweg (N343) op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. Tegen het ontwerp-besluit hogere grenswaarden is een aantal zienswijzen ingediend, die in deze reactienota worden voorzien van een gemeentelijk standpunt. Het college is het bevoegde gezag voor het nemen van een hogere waarde besluit

### **Bevoegde organen**

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de raad het bevoegde gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan. De raad is ook het bevoegde gezag voor het bevoegde gezag voor het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde gezag voor het nemen van een besluit hogere grenswaarde.

Omwille van de overzichtelijkheid zijn alle reacties in één nota opgenomen en voorzien van een standpunt door de raad dan wel het college voor zover het hun bevoegdheid betreft.

### **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, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen. Vervolgens worden op de zelfde wijze ook de inspraakreacties tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan en de zienswijzen tegen het ontwerp-besluit hogere grenswaarde behandeld. In hoofdstuk 3 worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan, op een rij gezet.

## 2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

### 2.1 Reclamant 1, [REDACTED]

Datum brieven: 10 maart, 11 maart, 5 april, 7 april 2019

Datum ontvangst: idem

**Reclamant 1 heeft op 10 maart op verschillende tijdstippen (aanvullende) en op 11 maart zienswijzen ingediend. Op gelegenheid van college heeft reclamant de zienswijze bij brieven van 5 april en 7 april aangevuld. De zienswijze van reclamant richt zich tegen het ontwerp-bestemmingsplan.**

#### 1 Publicatie en communicatie

Reclamant geeft aan dat de publicatie in 'Op en rond de Essen' misleidend was, omdat onder het kopje 'ruimtelijk beleid' was vermeld dat het beeldkwaliteitsplan ter inzage ligt. Daarmee is niet duidelijk dat het gaat om het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage is gelegd. Door de misleiding is het proces van publiekelijk maken van het ter inzage leggen niet goed verlopen. Reclamant meent dat er sprake van strijdigheid met algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dat er sprake is van rechtsongelijkheid. Reclamant stelt dat het plan opnieuw ter inzage moet worden gelegd.

Verder stelt reclamant dat de omwonenden van De Esch niet of nauwelijks worden geïnformeerd. Zo is het reclamant niet duidelijk of er plannen bestaan om huurwoningen te realiseren in het plan.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-besluit hogere grenswaarde zijn als één publicatie bekend gemaakt in de Staatscourant en in Op en Rond en de Essen op 29 januari 2019. Gelet op de inhoud van die publicatie is daarmee afdoende duidelijk dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt en dat een ieder een zienswijze kan indienen.

Het beeldkwaliteitsplan is gepubliceerd op 12 februari 2019 in zowel de Staatscourant als in Op en Rond de Essen. Gelet op de inhoud van die publicatie was voldoende duidelijk dat het beeldkwaliteitsplan ter inzage lag en dat een inspraakreactie kon worden ingediend.

In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt heeft de publicatie volgens de geldende wet- en regelgeving plaatsgevonden. Van misleiding, strijdigheid met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en van rechtsongelijkheid is geen sprake.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## 2 Esgronden

Reclamant heeft geen bezwaar tegen de bebouwing op de vijf voormalige kleine weilandjes op de Tubbergse es, maar merkt op dat deze als esgronden zijn aangemerkt. Hierop zou niet mogen worden gebouwd.

#### *Gemeentelijk standpunt*

In de Omgevingsvisie Overijssel 2017 is het gebied aangeduid als Essenlandschap. Hierin is tevens aangegeven dat de flank van de es eventueel ruimte biedt voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Voorliggend bestemmingsplan ziet niet op het bouwen op de es. Wij verwijzen hiervoor naar de website [topoopreis.nl](http://topoopreis.nl) waar op basis van de historisch topografische kaarten is te herleiden wat de es is en wat de flanken zijn. Hieruit blijkt dat het plangebied deels tot de flank van de es heeft behoord. Op de flanken van de es is er zoals aangegeven, onder voorwaarden, ruimte voor ontwikkelingen.

De groene structuur, zoals deze langs de Tubbergeresweg ligt, wordt doorgetrokken langs de rand van het plangebied, waardoor de ontwikkeling als het ware landschappelijk ingekaderd wordt. In het plangebied zelf was in het verleden een 'kampje' gelegen. Het reliëf is in de loop der jaren verdwenen door de toevoeging van bebouwing, menselijk gebruik en bodemingrepen. Het kampje die oorspronkelijk in het plangebied gelegen was, is dus niet meer als zodanig herkenbaar.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **3 Toezeggingen i.r.t. esgronden**

In relatie tot de esgronden stelt reclamant dat door een toenmalige beleidsambtenaar is bevestigd dat er niet op esgrond mocht worden gebouwd.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Wij bestrijden dat de toezegging als door reclamant wordt gesteld, is gedaan. Bovendien is de raad niet gebonden aan een eventuele mededeling van een beleidsambtenaar.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **4 Inrichting Maatweg**

De huidige inrichting van de Maatweg is toegespitst op de aanwezige woningen. Het is een doodlopende weg, niet voorzien voor een trottoir of fietsstroken. De huidige inrichting voldoet voor het huidige aantal gebruikers. Een toename van het aantal gebruikers zou volgens reclamant verkeersonveilige situaties opleveren. Mede gelet op de inrichting van de weg en de aanwezige beukenhaag bij de woning van reclamant. Ontsluiting van de Esch via de Maatweg is verkeerstechnisch gezien gevaarlijk.

Reclamant verwijst naar het rapport van Goudappel Coffeng waaruit blijkt dat er 250 fietsers per etmaal vanuit het plan De Esch gebruik zal maken van de Maatweg. Dit leidt tot ongelukken.

Reclamant vindt de calamiteitenroute c.q. ontsluiting via de Oude Almeloseweg een goed alternatief, gelet op de weginrichting (geen in/uitritten, aansluiting op Oude Almeloseweg overzichtelijk, 30 km weg).

Reclamant wenst informatie over de wijze van toetsing, wanneer en door wie van de verkeerssituatie van de Maatweg aan de voorzijde en de achterzijde. Volgens reclamant is er aantoonbaar gebleken dat er aan de voorzijde geen aandacht is geweest.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het aspect verkeren en parkeren is onderzocht door GoudappelCoffeng en dit onderzoek is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. Verder is het aspect verkeer ook beschreven in paragraaf 4.12.1 van de plantoelichting.

Het bestemmingsplan leidt inderdaad tot een toename van het aantal fietsers dat van de Maatweg gebruik zal maken. Het fietsverkeer wordt deels via de Maatweg en deels via de Almeloseweg ontsloten. De Maatweg is een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het betreft een klinkerweg met een breedte van 3,5 meter en voldoet daardoor als route voor fiets en voetgangers. Doordat het een doodlopende weg is, is het aantal verkeersdeelnemers niet problematisch. De inrichting van de weg en de verkeersintensiteiten volstaan. De vrees voor verkeersonveilige situaties is onterecht.

Naast de Almeloseweg dient de Maatweg ook als calamiteitenroute en wordt afgesloten met paaltjes, zodat gebruik door automobilisten wordt voorkomen.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **5 Wateroverlast**

Reclamant vreest voor wateroverlast, het weer wordt extremer en leidt tot een overschot aan hemelwater. Hoosbuien met een neerslag van 60 mm of meer komt vaker voor, terwijl in de reactienota op de inspraakreacties is opgenomen dat in het plan De Esch piekbuien van 40 mm of meer geborgd kunnen worden. Verder is van belang dat het plangebied volgens reclamant beduidend hoger is gelegen en de toename van de verharding in het plangebied leidt tot meer wateroverlast bij zijn woning. Doordat er op de es wordt gebouwd, infiltreert het hemelwater niet in de bodem en komt daarmee versneld tot afvoer richting de woning van reclamant aan de Maatweg.

Verder blijkt uit de rapportage van de projectontwikkelaar dat er niet waterbestendig wordt gebouwd. De projectontwikkelaar neemt niet voldoende maatregelen om de versnelde afvoer voor elke toename van verhard oppervlak te compenseren.

Reclamant wenst een schriftelijke garantie dat er geen wateroverlast ontstaat door het plan De Esch.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Door Tauw is een waterhuishoudingsplan opgesteld, dat is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting, waarin de uitgangspunten ten aanzien van water zijn bepaald. Doelstelling van het waterhuishoudingsplan is om een duurzaam hemelwater- en afvalwaterstelsel te realiseren dat aan de geldende normen en uitgangspunten voldoet en in goede samenhang met de andere functies van het gebied kan worden aangelegd. In het proces rondom de watertoets zijn afspraken gemaakt met Waterschap Vechtstromen en de gemeente Tubbergen met betrekking tot de water gerelateerde aspecten. De resultaten zijn verwerkt in het waterhuishoudingsplan.



Vanuit het plangebied wordt hemelwater via bergingsvoorzieningen geïnfiltreerd en geborgen. Het plan maakt geen functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden. Het hemelwater afkomstig van het oppervlaktewater percoleert via de bodems van de voorzieningen. Dit zorgt voor filtering van het hemelwater.

Door de ontwikkelingen neemt het verhard oppervlak af van circa 12000 m<sup>2</sup> naar circa 8250 m<sup>2</sup> (zie paragraaf 5.3, tabel 6). In het plan is meer dan 10 % ruimte gereserveerd voor bergingsvoorzieningen. De gemeente en het waterschap hanteren bij een 'binnenstedelijke herontwikkeling' een bergingseis van 20 mm. Er is rekening gehouden met 40 mm berging i.p.v. de norm van 20 mm. Op deze wijze is al rekening gehouden met klimatologische ontwikkelingen. Indien er meer water valt dan de 40 mm wordt het water afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem (sloot langs rondweg).

Hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak wordt geïnfiltreerd en geborgen in de voorzieningen (centrale wadi en zaksloten aan de oostgrens van het plangebied). Door de aanwezigheid van leemlagen dient de bodem ter plaatse van de centrale wadi bewerkt te worden zodat het water goed in de bodem kan zakken. Wanneer de bergingsvoorzieningen helemaal vol zijn en het maximumwaterpeil is bereikt, vindt er een overstorting plaats naar het oppervlaktewatersysteem in het zuidoosten van het plangebied. Het oppervlaktewatersysteem buiten het plangebied wordt hierdoor niet zwaarder belast en het water wordt niet naar benedenstrooms afgewenteld. Het watersysteem in het plangebied is klimaatrobuust ontworpen.

De hoogteverschillen langs het plangebied worden gerespecteerd en blijven zoals ze nu zijn. Eventuele hoogteverschillen met de omgeving worden opgevangen in het plangebied en niet afgewenteld op de omgeving. Zie o.a. paragraaf 5.4.2 van het waterhuishoudingsplan. Om aan te sluiten op de omgeving worden hoogteverschillen op de randen van het plangebied opgevangen door zaksloten. Ten gevolge van de inrichting van de planontwikkeling ontstaan er geen negatieve effecten op de omgeving.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **6 Nota Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016**

Reclamant stelt het plan De Esch strijdig is met de Nota Inbreidingslocaties vanwege de volgende passage die in het beleid is opgenomen:

"In uitzonderingssituaties kan medewerking worden verleend aan het bouwen op een lege plek, zulks naar het oordeel van burgemeester en wethouders en mits het woningbouwprogramma voor inbreiding dit toelaat, dit vanwege stedenbouwkundige kwaliteiten verantwoord is en zich ook overigens geen belemmeringen qua omgevingsaspecten voordoen ten aanzien van het bouwen op die lege plek. (onderstrepingen reclamant)"

Verder is het plan strijdig met het project 'Mijn Dorp 2030', waarbij gesteld wordt: "... ontwikkelingen en trends maken het noodzakelijk om met elkaar heel bewust na te denken over de toekomst...".

Reclamant geeft aan dat de wethouder zegt dat er sprake is van inbreiding en dat de burgemeester aangeeft dat er sprake is van uitbreiding. Hiermee lijkt er sprake te zijn van willekeur.

#### *Gemeentelijk standpunt*

De gemeenteraad heeft op 25 januari 2016 de Beleidsnota Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016 vastgesteld. In paragraaf 1.2 is de reikwijdte van de nota opgenomen:

*“Deze beleidsnota is van toepassing op aanvragen voor kleinschalige woningbouw in bestaand stedelijk gebied. Prioriteit wordt toegekend aan aanvragen die betrekking hebben op de benutting van locaties voor herstructurering of transformatie.*

*Voor uitleg van het begrip “kleinschalig” wordt aangesloten bij de actuele stand van de jurisprudentie met betrekking tot de toepassing van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening).”*

Gelet op de jurisprudentie is er bij een plan van 11 woningen sprake van kleinschalige woningbouw. Dit betekent dat de beleidsnota van toepassing is op woningbouwplannen op woningbouwplannen van maximaal 11 woningen.<sup>1</sup> Onderhavig bestemmingsplan maakt meer woningen mogelijk, zodat de beleidsnota niet van toepassing is.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **7 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Reclamant stelt dat er volgens de ladder meerdere alternatieven in Tubbergen voorhanden zijn om woningbouw te creëren. Gelet op de huidige es, is er van goede ruimtelijke ordening geen sprake. Evenmin heeft er een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.

#### *Gemeentelijk standpunt*

In paragraaf 3.1.1 van de plantoelichting is de toets aan de zgn. ladder voor duurzame verstedelijking vastgelegd. Het doel van de ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Binnen de kern Tubbergen zijn er, gezien de omvang van de beoogde woningbouwontwikkeling en het benodigde ruimtebeslag, fysiek geen gronden beschikbaar (al dan niet na transformatie) waar de woningbouwontwikkeling ook zou kunnen plaatsvinden. Woningbouw zal dan moeten plaatsvinden buiten de bebouwde kom van Tubbergen, richting de groene ruimte/buitengebied. Met invulling van het plangebied is er sprake van inbreiding. Dit heeft zowel vanuit provinciaal als gemeentelijk beleid vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik de voorkeur boven

---

<sup>1</sup> ABRvS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1066.

uitbreiding. Geconcludeerd wordt dat de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor uitvoering van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van het aspect van de goede ruimtelijke ordening merken wij het volgende op. De raad heeft 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 afgewogen te worden. In de plantoelichting hebben wij gemotiveerd waarom de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De belangen van de omwonenden zijn in die belangenafweging betrokken.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **8 Advies Stadsbouwmeester**

Reclamant wenst het advies van de Stadsbouwmeester te ontvangen.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Uit artikel 2.1 van de Wet bepalingen omgevingswet volgt dat een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen o.a. wordt getoetst aan de welstandscriteria. Onderhavig plan betreft geen aanvraag als hiervoor bedoeld, zodat toetsing aan de welstandscriteria bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet aan de orde is. Om die reden is er ook geen advies van de Stadsbouwmeester aanwezig.

Ten behoeve van de toetsing aan de welstand op het moment dat er aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen wordt ingediend, is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet (zie ook paragraaf 3.3.3 van de plantoelichting).

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **9 Gelegenheidsplanologie**

Door de aankoop van vijf weilandjes door de projectontwikkelaar is sprake van gelegenheidsplanologie, gedreven door winstbejag. De belangen van de omwonenden zijn ondergeschikt aan het plan.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Zoals wij hiervoor bij punt 7 hebben aangegeven heeft de raad 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. Voor onderhavig plan zijn de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze afgewogen. Het belang van reclamant is gelegen in een goed woon- en leefklimaat. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden, leidt het bestemmingsplan niet tot

een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden. Van gelegenheidsplanologie is geen sprake.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **10 Geluid**

Voorheen moesten woningen enige afstand houden tot de rondweg van Tubbergen vanwege de geluidsoverlast en nu mogen er vele woningen worden gebouwd langs de rondweg.

*Gemeentelijk standpunt*

In paragraaf 4.5 van de plantoelichting wordt het aspect geluid behandeld. Ten behoeve van de woningen in het plangebied wordt een zogenoemde hogere grenswaarde procedure doorlopen vanwege het wegverkeerslawaai van de N343. Deze procedure loopt parallel met de procedure van het bestemmingsplan.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **11 Luchtkwaliteit**

Er is fijnstof afkomstig van het verkeer van de rondweg. Reclamant verwijst naar de bouwstenen van de GGD voor een gezonde leefomgeving actueel zijn. Reclamant verbaast zich waarom er geen advies is ingewonnen bij de GGD en dat als zodanig voornoemde bouwstenen niet in beeld zijn gebracht. Volgens reclamant is het genoegzaam bekend dat alleen het hanteren van de wettelijke normen vanuit gezondheidskundig oogpunt niet voldoende is, omdat er desondanks toch gezondheidsaspecten kunnen optreden.

*Gemeentelijk standpunt*

De luchtverontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen, bijvoorbeeld gemotoriseerde verkeer. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn:

- regels opgesteld die de uitstoot van verontreinigende stoffen door de industriële en agrarische inrichtingen en het gemotoriseerde verkeer beperken.
- grenswaarden opgesteld waaraan de kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen.

Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekende mate verslechteren.

In paragraaf 4.6 van de plantoelichting is het aspect luchtkwaliteit beoordeeld. Uit de uitgevoerde berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is daardoor geen nader onderzoek nodig. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **12 Woon- en leefklimaat in relatie tot huidige situering woning**

Reclamant heeft zijn huis destijds gekocht vanwege de ligging aan een doodlopende weg met rust en ruimte in de omgeving.

### *Gemeentelijk standpunt*

Zoals hiervoor is aangegeven zijn alle in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze afwogen. Van een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant is geen sprake.

### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **13 Planschade en nadeelcompensatie**

Reclamant stelt dat hij planschade gaat claimen en nadeelcompensatie gaat eisen.

### *Gemeentelijk standpunt*

Het staat reclamant vrij om een dergelijk verzoek in te dienen.

In hoofdstuk 6 van de plantoelichting is inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **14 Overeenkomst**

Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat – gezien de overeenkomst – de projectontwikkelaar geen draagvlak (meer) hoeft te creëren bij de omwonenden. De bijdrage voor de ruimtelijke ontwikkeling bedraagt normaal 10% en voor de De Esch slechts 6,06%.

Reclamant ziet graag het besluit tegemoet waaruit blijkt dat de programmamanager volmacht heeft om deze overeenkomst te tekenen.

### *Gemeentelijk standpunt*

De gemeente heeft met de projectontwikkelaar afspraken gemaakt in de exploitatie- en planschadeovereenkomst over de ontwikkeling van het plan en de te betalen vergoedingen aan de gemeente. In dat kader zijn ook afspraken gemaakt over een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling, die normaliter 10% is van elke verkochte m2 grond (met uitzondering van de bouwka- vels met een oppervlakte van  $\leq 250$  m2). Gelet op de ruimtelijke kwaliteit die de projectontwik- kelaar levert door het toevoegen van twee percelen aan het plan waarmee de entree van de kern Tubbergen verbetert, bedraagt de bijdrage 6,06 %. Het staat de gemeente vrij om dergelij- ke afwegingen in het kader van het privaatrechtelijk kostenverhaal te maken.

De volmacht volgt uit het Mandaatbesluit Noaberkracht Dinkelland Tubbergen 2018 dat is te raadplegen op het [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **2.2 Reclamant 2, [REDACTED]**

Datum brief: 10 maart 2019

Datum ontvangst: 11 maart 2019

### **De zienswijze van reclamant richt zich tegen het ontwerp-bestemmingsplan.**

#### **1 Esgronden**

Reclamant heeft bezwaar tegen de bebouwing op de vijf voormalige kleine weilandjes op de Tubbergse es, die als esgronden zijn aangemerkt. Hierop zou niet mogen worden gebouwd.

##### *Gemeentelijk standpunt*

In de Omgevingsvisie Overijssel 2017 is het gebied aangeduid als Essenlandschap. Hierin is tevens aangegeven dat de flank van de es eventueel ruimte biedt voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Voorliggend bestemmingsplan ziet niet op het bouwen op de es. Wij verwijzen hiervoor naar de website [topoopreis.nl](http://topoopreis.nl) waar op basis van de historisch topografische kaarten is te herleiden wat de es is en wat de flanken zijn. Hieruit blijkt dat het plangebied in het verleden deels tot de flank van de es heeft behoord. Op de flanken van de es is er zoals aangegeven, onder voorwaarden, ruimte voor ontwikkelingen.

De groene structuur, zoals deze langs de Tubbergeresweg ligt, wordt doorgetrokken langs de rand van het plangebied, waardoor de ontwikkeling als het ware landschappelijk ingekaderd wordt. In het plangebied zelf was in het verleden een 'kampje' gelegen. Het reliëf is in de loop der jaren verdwenen door de toevoeging van bebouwing, menselijk gebruik en bodemingrepen. Het kampje die oorspronkelijk in het plangebied gelegen was, is dus niet meer als zodanig herkenbaar.

##### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

#### **2 Inrichting Maatweg**

De huidige inrichting van de Maatweg is toegespitst op de aanwezige woningen. Het is een doodlopende weg, niet voorzien voor een trottoir of fietsstroken. De huidige inrichting voldoet voor het huidige aantal gebruikers. Een toename van het aantal gebruikers zou volgens reclamant verkeersonveilige situaties opleveren. Mede gelet op de inrichting van de weg. Reclamant wil dan ook dat de huidige weg doodlopend blijft.

Reclamant vindt de calamiteitenroute c.q. ontsluiting via de Oude Almeloseweg een goed alternatief, gelet op de weginrichting (geen in/uitritten, aansluiting op Oude Almeloseweg overzichtelijk, 30 km weg).

##### *Gemeentelijk standpunt*

Het aspect verkeren en parkeren is onderzocht door GoudappelCoffeng en dit onderzoek is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. Verder is het aspect verkeer ook beschreven in paragraaf 4.12.1 van de plantoelichting.

Het bestemmingsplan genereert inderdaad een toename van het aantal fietsers dat van de Maatweg gebruik zal maken. Het fietsverkeer wordt deels via de Maatweg en deels via de Almeloseweg ontsloten. De Maatweg is een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het betreft een klinkerweg met een breedte van 3,5 meter en voldoet prima als route voor fiets en voetgangers. Doordat het een doodlopende weg is de hoeveelheid verkeersdeelnemers niet problematisch. De inrichting van de weg en de verkeersintensiteiten volstaan en zal niet leiden tot verkeersonveilige situaties.

Naast de Almeloseweg dient de Maatweg ook als calamiteitenroute en wordt afgesloten met paaltjes, zodat gebruik door automobilisten wordt voorkomen.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **3 Waterhuishouding**

Reclamant vreest voor wateroverlast, het weer wordt extremer en leidt tot een overschot aan hemelwater. Hoosbuien met een neerslag van 40 mm of meer zijn geen uitzondering meer. Verder is van belang dat het plangebied volgens reclamant beduidend hoger is gelegen en de toename van de verharding in het plangebied leidt tot meer wateroverlast bij zijn woning. Doordat er op de es wordt gebouwd, infiltreert het hemelwater niet in de bodem en komt daarmee tot versnel tot afvoer richting de woning van reclamant aan de Maatweg met de nodige schade tot gevolg.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Door Tauw is een waterhuishoudingsplan opgesteld, dat is opgenomen al bijlage bij de plantoelichting, waarin de uitgangspunten ten aanzien van water zijn bepaald. Doelstelling van het waterhuishoudingsplan is om een duurzaam hemelwater- en afvalwaterstelsel te realiseren dat aan de geldende normen en uitgangspunten voldoet en in goede samenhang met de andere functies van het gebied kan worden aangelegd. In het proces rondom de watertoets zijn afspraken gemaakt met Waterschap Vechtstromen en de gemeente Tubbergen met betrekking tot de water gerelateerde aspecten. De resultaten zijn verwerkt in het waterhuishoudingsplan.

Vanuit het plangebied wordt hemelwater via bergingsvoorzieningen geïnfiltreerd en geborgen. Het plan maakt geen functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden. Het hemelwater afkomstig van het oppervlaktewater percoleert via de bodems van de voorzieningen. Dit zorgt voor filtering van het hemelwater.

Door de ontwikkelingen neemt het verhard oppervlak af van circa 12000 m<sup>2</sup> naar circa 8250 m<sup>2</sup> (zie paragraaf 5.3, tabel 6). In het plan is meer dan 10 % ruimte gereserveerd voor bergingsvoorzieningen. De gemeente en het waterschap hanteren bij een 'binnenstedelijke herontwikkeling' een bergingseis van 20 mm. Er is rekening gehouden met 40 mm berging i.p.v. de norm van 20 mm. Op deze wijze is al rekening gehouden met klimatologische ontwikkelingen. Indien er meer water valt dan de 40 mm wordt het water afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem (sloot langs rondweg).

Hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak wordt geïnfiltreerd en geborgen in de voorzieningen (centrale wadi en zaksloten aan de oostgrens van het plangebied). Door de aanwezigheid van leemlagen dient de bodem ter plaatse van de centrale wadi bewerkt te worden zo-

dat het water goed in de bodem kan zakken. Wanneer de bergingsvoorzieningen helemaal vol zijn en het maximumwaterpeil is bereikt, vindt er een overstorting plaats naar het oppervlaktewatersysteem in het zuidoosten van het plangebied. Het oppervlaktewatersysteem buiten het plangebied wordt hierdoor niet zwaarder belast en het water wordt niet naar benedenstrooms afgewenteld. Het watersysteem in het plangebied is klimaatrobuust ontworpen.

De hoogteverschillen langs het plangebied worden gerespecteerd en blijven zoals ze nu zijn. Eventuele hoogteverschillen met de omgeving worden opgevangen in het plangebied en niet afgewenteld op de omgeving. Zie o.a. paragraaf 5.4.2 van het waterhuishoudingsplan. Om aan te sluiten op de omgeving worden hoogteverschillen op de randen van het plangebied opgevangen door zaksloten. Ten gevolge van de inrichting van de planontwikkeling ontstaan er geen negatieve effecten op de omgeving.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.



### 2.3 Reclamant 3, [REDACTED]

Datum brief: 10 maart 2019

Datum ontvangst: 11 maart 2019

#### **De zienswijze van reclamant richt zich tegen het ontwerp-bestemmingsplan.**

##### **1 Wateroverlast**

Reclamant verwijst naar de wateroverlast die al sinds jaren een probleem is door het hemelwater afkomstig van De Esch naar de Maatweg. Enkele jaren geleden is de riolering aangepast. Reclamant vreest wateroverlast door de nieuwe bouwplannen en stelt dat na bestudering van het rapport van Tauw dat de voorgestelde maatregelen niet succesvol en onvoldoende zullen zijn.

##### *Gemeentelijk standpunt*

Door Tauw is een waterhuishoudingsplan opgesteld, welke is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting, waarin de uitgangspunten ten aanzien van water zijn bepaald. Doelstelling van het waterhuishoudingsplan is om een duurzaam hemelwater- en afvalwaterstelsel te realiseren dat aan de geldende normen en uitgangspunten voldoet en in goede samenhang met de andere functies van het gebied kan worden aangelegd. In het proces rondom de watertoets zijn afspraken gemaakt met Waterschap Vechtstromen en de gemeente Tubbergen met betrekking tot de water gerelateerde aspecten. De resultaten zijn verwerkt in het waterhuishoudingsplan.

Vanuit het plangebied wordt hemelwater via bergingsvoorzieningen geïnfiltreerd en geborgen. Het plan maakt geen functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden. Het hemelwater afkomstig van het oppervlaktewater percoleert via de bodems van de voorzieningen. Dit zorgt voor filtering van het hemelwater.

Door de ontwikkelingen neemt het verhard oppervlak af van circa 12000 m<sup>2</sup> naar circa 8250 m<sup>2</sup> (zie paragraaf 5.3, tabel 6). In het plan is meer dan 10 % ruimte gereserveerd voor bergingsvoorzieningen. De gemeente en het waterschap hanteren bij een 'binnenstedelijke herontwikkeling' een bergingseis van 20 mm. Er is rekening gehouden met 40 mm berging i.p.v. de norm van 20 mm. Op deze wijze is al rekening gehouden met klimatologische ontwikkelingen. Indien er meer water valt dan de 40 mm wordt het water afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem (sloot langs rondweg).

Hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak wordt geïnfiltreerd en geborgen in de voorzieningen (centrale wadi en zaksloten aan de oostgrens van het plangebied). Door de aanwezigheid van leemlagen dient de bodem ter plaatse van de centrale wadi bewerkt te worden zodat het water goed in de bodem kan zakken. Wanneer de bergingsvoorzieningen helemaal vol zijn en het maximumwaterpeil is bereikt, vindt er een overstorting plaats naar het oppervlaktewatersysteem in het zuidoosten van het plangebied. Het oppervlaktewatersysteem buiten het plangebied wordt hierdoor niet zwaarder belast en het water wordt niet naar benedenstrooms afgewenteld. Het watersysteem in het plangebied is klimaatrobuust ontworpen.

De hoogteverschillen langs het plangebied worden gerespecteerd en blijven zoals ze nu zijn. Eventuele hoogteverschillen met de omgeving worden opgevangen in het plangebied en niet afgewenteld op de omgeving. Zie o.a. paragraaf 5.4.2 van het waterhuishoudingsplan. Om aan

te sluiten op de omgeving worden hoogteverschillen op de randen van het plangebied opgevangen door zaksloten. Ten gevolge van de inrichting van de planontwikkeling ontstaan er geen negatieve effecten op de omgeving.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **2 Esgronden**

Reclamant stelt dat op esgronden niet mag worden gebouwd. Er wordt gegoed met wel of geen uitbreidingsgebied vs inbreidingsgebied, transformatie of herstructurering.

#### *Gemeentelijk standpunt*

In de Omgevingsvisie Overijssel 2017 is het gebied aangeduid als Essenlandschap. Hierin is tevens aangegeven dat de flank van de es eventueel ruimte biedt voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Voorliggend bestemmingsplan ziet niet op het bouwen op de es. Wij verwijzen hiervoor naar de website [topoopreis.nl](http://topoopreis.nl) waar op basis van de historisch topografische kaarten is te herleiden wat de es is en wat de flanken zijn. Hieruit blijkt dat het plangebied deels tot de flank van de es heeft behoord. Op de flanken van de es is er zoals aangegeven, onder voorwaarden, ruimte voor ontwikkelingen.

De groene structuur, zoals deze langs de Tubbergeresweg ligt, wordt doorgetrokken langs de rand van het plangebied, waardoor de ontwikkeling als het ware landschappelijk ingekaderd wordt. In het plangebied zelf was in het verleden een 'kampje' gelegen. Het reliëf is in de loop der jaren verdwenen door de toevoeging van bebouwing, menselijk gebruik en bodemingrepen. Het kampje die oorspronkelijk in het plangebied gelegen was, is dus niet meer als zodanig herkenbaar.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **3 Inrichting Maatweg**

De plannen voorzien in het gebruik van de Maatweg voor fietsers en voetgangers v.v. van het nieuwbouwplan naar het centrum van Tubbergen. Volgens reclamant is de Maatweg hiervoor niet geschikt en wel om de volgende redenen:

- de Maatweg is slechts 3,5 meter breed en volstaat momenteel voor het huidige geringe aantal gebruikers;
- is niet voorzien in trottoirs of fietsstroken;
- door ontbreken trottoirs komen vervoersbewegingen van aanliggende percelen direct op de Maatweg, waardoor verkeersonveilige situaties ontstaan;
- bevat een kinderspeelplaats;
- het gebruik van de Maatweg door 250 verkeersbewegingen per etmaal door fietsers en voetgangers is gebaseerd op de gedachte dat dit de meest korte route is tussen het nieuwbouwplan en het Chinees restaurant Kota Radja. Deze stelling is onjuist.
- Maatweg als calamiteitenroute is geen goed alternatief.

### *Gemeentelijk standpunt*

Het aspect verkeren en parkeren is onderzocht door GoudappelCoffeng en dit onderzoek is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. Verder is het aspect verkeer ook beschreven in paragraaf 4.12.1 van de plantoelichting.

Het bestemmingsplan leidt inderdaad een toename van het aantal fietsers dat van de Maatweg gebruik zal maken. Het fietsverkeer wordt deels via de Maatweg en deels via de Almeloseweg ontsloten. Het aantal fietsers dat gebruik gaat maken van deze ontsluiting is af te leiden van de 500 motorvoertuigen per etmaal dat het plan genereert. Het fietsgebruik in Nederland is nagenoeg gelijk aan het autogebruik: voor circa 27% van de verplaatsingen in Nederland wordt de fietsgebruik en circa 32% van de verplaatsingen de auto (bron: OViN). Het plan zal dus ook circa 500 fietsverplaatsingen per etmaal genereren. Voor circa de helft van de woningen is de Maatweg de kortste route om het plangebied te verlaten. Er zullen dus circa 250 fietsers per etmaal van het plan gebruik gaan maken van de Maatweg.

De Maatweg is een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het betreft een klinkerweg met een breedte van 3,5 meter en voldoet daardoor als route voor fiets en voetgangers. Doordat het een doodlopende weg is het aantal verkeersdeelnemers niet problematisch. De inrichting van de weg en de verkeersintensiteiten volstaan. De vrees voor verkeersonveilige situaties is onterecht.

Naast de Almeloseweg dient de Maatweg ook als calamiteitenroute en wordt afgesloten met paaltjes, zodat gebruik door automobilisten wordt voorkomen.

### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

#### **2.4 Reclamant 4, [REDACTED]**

Datum brief: 10 maart 2019

Datum ontvangst: 11 maart 2019

#### **De zienswijze van reclamant richt zich tegen het ontwerp-bestemmingsplan.**

De zienswijze is identiek aan de zienswijze die is behandeld in paragraaf 2.3. Zie voor de inhoudelijke reactie dan ook die paragraaf.

## 2.5 Reclamant 5, [REDACTED]

Datum brief: 10 maart 2019

Datum ontvangst: 11 maart 2019

Reclamant heeft daarnaast ook een ongedateerde zienswijze ingediend.

**De reactie van reclamant richt zich tegen het ontwerp-bestemmingsplan, het ontwerp-beeldkwaliteitsplan en het ontwerp-besluit hogere grenswaarde. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat alle ontwerp-besluiten gelijktijdig ter inzage hebben gelegen, maar afzonderlijke besluiten zijn.**

### **REACTIE OP ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN**

#### **1 Publicatie**

Reclamant vraagt zich af waarom alleen het tuincentrum De Esch ter inzage is gelegd en niet het gehele plan De Esch. Wanneer worden de weilanden gepubliceerd?

##### *Gemeentelijk standpunt*

Het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-besluit hogere grenswaarde zijn als één publicatie bekend gemaakt in de Staatscourant en in Op en Rond en de Essen op 29 januari 2019. Gelet op de inhoud van die publicatie is daarmee afdoende duidelijk dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt en dat een ieder een zienswijze kan indienen.

Het bestemmingsplan De Esch is weergegeven door de begrenzing van het plangebied op de plankaart. Reclamant kan de plankaart raadplegen en na gaan of de gronden die hij bedoelt wel of niet binnen plangebied vallen.

##### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

#### **2 Esgronden**

Volgens reclamant wordt er gebouwd esgronden en dit is strijdig met de provinciale omgevingsvisie. De structuurvisie heeft deze gronden onterecht aangemerkt voor wonen. De gemeente merkt de betreffende gronden onterecht aan als flanken van de es. Reclamant heeft ook onderzoek laten doen door BJZ.nu een overleg een email waaruit moet blijken dat er sprake is van esgronden.

##### *Gemeentelijk standpunt*

In de Omgevingsvisie Overijssel 2017 is het gebied aangeduid als Essenlandschap. Hierin is tevens aangegeven dat de flank van de es eventueel ruimte biedt voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Voorliggend bestemmingsplan ziet niet op het bouwen op de es. Wij verwijzen hiervoor naar de website [topoopreis.nl](http://topoopreis.nl) waar op basis van de historisch topografische kaarten is te herleiden wat de es is en wat de flanken zijn. Hieruit blijkt dat het plangebied deels tot de flank van de es heeft behoord. Op de flanken van de es is er zoals aangegeven, onder voorwaarden, ruimte voor ontwikkelingen.

De groene structuur, zoals deze langs de Tubbergeresweg ligt, wordt doorgetrokken langs de rand van het plangebied, waardoor de ontwikkeling als het ware landschappelijk ingekaderd wordt. In het plangebied zelf was in het verleden een 'kampje' gelegen. Het reliëf is in de loop der jaren verdwenen door de toevoeging van bebouwing, menselijk gebruik en bodemingrepen. Het kampje die oorspronkelijk in het plangebied gelegen was, is dus niet meer als zodanig herkenbaar.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **3 Zelf realisatie**

Reclamant heeft eerder een verzoek ingediend voor de bouw van twee woningen aangrenzend aan het plan De Esch. De gemeente heeft aangegeven dat individuele aanvragen niet worden behandeld en dat het integraal onderdeel moest zijn van het plan De Esch. De gemeente heeft verzuimd om hierover afspraken te maken met de projectontwikkelaar.

#### *Gemeentelijk standpunt*

De gemeente is geen eigenaar van de gronden en maakt om die reden geen afspraken met de projectontwikkelaar over het wel of niet meenemen van gronden die in eigendom van een derde zijn. Het ligt op de weg reclamant om als eigenaar van deze gronden zelf in overleg te treden met de projectontwikkelaar.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **4 Plan Weleveld**

Reclamant verwijst op pagina 4 van zijn zienswijze naar plan Weleveld. Reclamant vraagt zich af waarom de gemeente verschillende normen en werkwijzen hanteert voor het plan Weleveld en het plan De Esch en noemt daarbij een aantal voorbeelden op de pagina's 4 t/m 7 van zijn zienswijze. De gemeente schendt het gelijkheidsbeginsel.

#### *Gemeentelijk standpunt*

In tegenstelling tot reclamant stelt worden gelijke plannen niet ongelijk behandeld. Het verschil tussen beide plannen is dat reclamant participeert in het plan Weleveld en niet in onderhavig plan. De redenen/vragen die in dit kader zijn genoemd op pagina 4 en 5 van de zienswijzen zijn niet gericht tegen onderhavig bestemmingsplan en worden om die reden niet voorzien van een reactie.

Voor de volledigheid merken wij op dat alle ruimtelijke plannen door de gemeente worden getoetst op ruimtelijke aanvaardbaarheid. 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. Het bestemmingsplan is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **5 Waterhuishouding**

Reclamant vreest wateroverlast door het plan De Esch en eist een schriftelijke verklaring dat wateroverlast direct wordt opgelost naar genoegdoening van reclamant. Reclamant stelt dat in het onderzoek naar het aspect hemelwater geen rekening is gehouden met een aantal zaken dan wel een aantal zaken niet kloppen.

Ten aanzien van het onderhoud van de sloten, wadi's en watergang rond het project wil reclamant dat deze elk kwartaal compleet worden onderhouden.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Door Tauw is een waterhuishoudingsplan opgesteld, dat als bijlage bij de plandoelichting is opgenomen, waarin de uitgangspunten ten aanzien van water zijn bepaald. Doelstelling van het waterhuishoudingsplan is om een duurzaam hemelwater- en afvalwaterstelsel te realiseren dat aan de geldende normen en uitgangspunten voldoet en in goede samenhang met de andere functies van het gebied kan worden aangelegd. In het proces rondom de watertoets zijn afspraken gemaakt met Waterschap Vechtstromen en de gemeente Tubbergen met betrekking tot de water gerelateerde aspecten. De resultaten zijn verwerkt in het waterhuishoudingsplan.

Voor het plangebied wordt uitgegaan van een volledig gescheiden systeem wat betekent dat het hemelwater in een eigen afvoerstelsel volledig gescheiden van het afvalwater (huishoudwater en eventueel bedrijfsafvalwater) wordt verwerkt. Het afvalwater neemt beperkt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het betreft de bouw van circa 50 woningen. De totale hoeveelheid huishoudelijk afvalwater komt daarmee op 20 m<sup>3</sup>/dag, met een maximum van 2 m<sup>3</sup> /uur. Het afvalwater wordt onder vrij verval aangesloten op de riolering in de Maatweg. Het rioolstelsel is onlangs vergroot (beton  $\varnothing$  300 mm) en heeft voldoende capaciteit om de toename van het afvalwater te verwerken. Het functioneren van de riolering in de Maatweg wordt niet nadelig beïnvloed. Het hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel maar zal ter plaatse geïnfiltreerd/geborgen worden.

Vanuit het plangebied wordt hemelwater via bergingsvoorzieningen geïnfiltreerd en geborgen. Het plan maakt geen functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden. Het hemelwater afkomstig van het oppervlaktewater percoleert via de bodems van de voorzieningen. Dit zorgt voor filtering van het hemelwater.

Door de ontwikkelingen neemt het verhard oppervlak af van circa 12000 m<sup>2</sup> naar circa 8250 m<sup>2</sup> (zie paragraaf 5.3, tabel 6). In het plan is meer dan 10 % ruimte gereserveerd voor bergingsvoorzieningen. De gemeente en het waterschap hanteren bij een 'binnenstedelijke herontwikkeling' een bergingseis van 20 mm. Er is rekening gehouden met 40 mm berging i.p.v. de norm van 20 mm. Op deze wijze is al rekening gehouden met klimatologische ontwikkelingen. Indien er meer water valt dan de 40 mm wordt het water afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem (sloot langs rondweg).

Hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak wordt geïnfiltreerd en geborgen in de voor-

zeningen (centrale wadi en zaksloten aan de oostgrens van het plangebied). Door de aanwezigheid van leemlagen dient de bodem ter plaatse van de centrale wadi bewerkt te worden zodat het water goed in de bodem kan zakken. Wanneer de bergingsvoorzieningen helemaal vol zijn en het maximumwaterpeil is bereikt, vindt er een overstorting plaats naar het oppervlaktewatersysteem in het zuidoosten van het plangebied. Het oppervlaktewatersysteem buiten het plangebied wordt hierdoor niet zwaarder belast en het water wordt niet naar benedenstrooms afgewenteld. Het watersysteem in het plangebied is klimaatrobuust ontworpen.

De hoogteverschillen langs het plangebied worden gerespecteerd en blijven zoals ze nu zijn. Eventuele hoogteverschillen met de omgeving worden opgevangen in het plangebied en niet afgewenteld op de omgeving. Zie o.a. paragraaf 5.4.2 van het waterhuishoudingsplan. Om aan te sluiten op de omgeving worden hoogteverschillen op de randen van het plangebied opgevangen door zaksloten. Ten gevolge van de inrichting van de planontwikkeling ontstaan er geen negatieve effecten op de omgeving.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **6 Inrichting Maatweg/Calamiteitenroute**

Reclamant betwist dat de Maatweg verhard moet worden om te kunnen dienen als calamiteitenroute en fietspad, omdat dit de kortste afstand zou zijn richting het centrum. Reclamant heeft m.b.v. googlemaps de afstanden vanaf het kruispunt Prins Bernardstraat-Maatweg naar alle ingangen van het plangebied zelf gemeten en komt tot de conclusie dat de route over de Oude Almeloseweg de meest korte route is.

Verder stelt reclamant de bredere en hogere wagens zoals brandweerauto's niet over de Maatweg kunnen vanwege overhangende takken. Verder verwijst reclamant naar de inrichting van de Maatweg (geen trottoirs en uitwijkmogelijkheden fietsers). De Oude Almeloseweg is beste oplossing van de calamiteitenroute.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het aspect verkeren en parkeren is onderzocht door GoudappelCoffeng en dit onderzoek is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. Verder is het aspect verkeer ook beschreven in paragraaf 4.12.1 van de plantoelichting.

Het bestemmingsplan leidt inderdaad tot een toename van het aantal fietsers dat van de Maatweg gebruik zal maken. Het fietsverkeer wordt deels via de Maatweg en deels via de Almeloseweg ontsloten. Het aantal fietsers dat gebruik gaat maken van deze ontsluiting is af te leiden van de 500 motorvoertuigen per etmaal dat het plan genereert. Het fietsgebruik in Nederland is nagenoeg gelijk aan het autogebruik: voor circa 27% van de verplaatsingen in Nederland wordt de fietsgebruik en circa 32% van de verplaatsingen de auto (bron: OViN). Het plan zal dus ook circa 500 fietsverplaatsingen per etmaal genereren. Voor circa de helft van de woningen is de Maatweg de kortste route om het plangebied te verlaten. Er zullen dus circa 250 fietsers per etmaal van het plan gebruik gaan maken van de Maatweg.

De Maatweg is een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het betreft een klinkerweg met een breedte van 3,5 meter en voldoet daardoor als route voor fiets en voetgangers. Doordat het een doodlopende weg is het aantal verkeersdeelnemers niet problematisch.



De inrichting van de weg en de verkeersintensiteiten volstaan. De vrees voor verkeersonveilige situaties is onterecht.

Naast de Almeloseweg dient de Maatweg ook als calamiteitenroute en wordt afgesloten met paaltjes, zodat gebruik door automobilisten wordt voorkomen.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **7 Geluidswal en geluid op eigen woning**

Reclamant stelt dat de voorgestelde geluidswal niet aansluit op de geluidswal verder aan de Tubbergse Eschweg. Er zou een geluidstek ontstaan. Nieuwe bewoners in het plan mogen geen geluidhinder ondervinden.

Verder stelt reclamant dat er geen geluidsonderzoek heeft plaatsgevonden naar het effect van het plan De Esch bij zijn woning.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Wij merken op dat de nieuwe wal niet zal aansluiten op de huidige weg langs de Tubbergse Eschweg. Het belang van reclamant is gelegen in het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat bij zijn eigen woning en niet het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in het plangebied.

Het akoestisch onderzoek is aangepast en daaruit volgt dat het plangebied geen negatieve invloed heeft op het geluinniveau ter plaatse van de bestaande woningen. Er is dan ook geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze van reclamant wordt deels tegemoetgekomen doordat in het akoestisch onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook het effect van het plangebied ter plaatse van bestaande woningen (inclusief de tuinen) is beoordeeld.

### **8 Aantal woningen in plangebied**

Reclamant stelt dat het niet vast staat of het aantal genoemde woningen in het plangebied wel of niet gehandhaafd blijft en of het aantal wel of niet kan worden uitgebreid.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Middels de bouwregels in de aanduidingen op de verbeelding is het aantal woningen bepaald. Het plan omvat de bouw van 30 halfvrijstaande woningen, 15 rijwoningen en 6 vrijstaande woningen.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **9 Bodem**

Reclamant vraagt zich af wat er wordt gedaan met de vervuilde grond.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Er heeft een zorgvuldig onderzoek plaatsgevonden en blijkens paragraaf 4.4 vormt het aspect bodem geen belemmering voor de verwezenlijking van het plan. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **10 Planschade, kostenverhaal en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling**

Reclamant stelt de projectontwikkelaar zijn planschade geregeld moet hebben voordat het plan wordt goed gekeurd. Reclamant vraagt zich af waarom de samenleving moet opdraaien voor kosten die de projectontwikkelaar maakt. Hijzelf en anderen moeten een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling betalen bij woningbouw. De projectontwikkelaar betaalt 6% over de uitgeefbare grond, terwijl dat elders 10% is.

#### *Gemeentelijk standpunt*

In hoofdstuk 6 van de plantoelichting is inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadekosten, komen voor rekening van de projectontwikkelaar.

De gemeente heeft met de projectontwikkelaar afspraken gemaakt in de exploitatie- en planschadeovereenkomst over de ontwikkeling van het plan en de te betalen vergoedingen aan de gemeente. In dat kader zijn ook afspraken gemaakt over een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling, die normaliter 10% is van elke verkochte m<sup>2</sup> grond (met uitzondering van de bouw kavels met een oppervlakte van ≤ 250 m<sup>2</sup>). Gelet op de ruimtelijke kwaliteit die de projectontwikkelaar levert door het toevoegen van twee percelen aan het plan waarmee de entree van de kern Tubbergen verbetert, bedraagt de bijdrage 6,06 %. Het staat de gemeente vrij om dergelijke afwegingen in het kader van het privaatrechtelijk kostenverhaal te maken.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **11 Karakteristiek pand**

Reclamant vraagt zich af wie heeft beslist dat het karakteristieke pand moet verdwijnen. Dat pand is zichtbaar als je Tubbergen binnen komt.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het is niet duidelijk welk karakteristiek pand reclamant bedoelt, omdat de huidige bebouwing in het plangebied niet als zodanig is aan te merken. De entree van Tubbergen wordt verfraaid doordat het huidige woonperceel Almeloseweg 51/51a in onderhavig plan wordt herontwikkeld voor woningbouw. Met het betrekken van dit perceel in het plangebied is er sprake van een stedenbouwkundig mooi afgeronde opzet van de buurt.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **12 Woon- en leefklimaat in relatie tot huidige situering woning**

Reclamant stelt dat zijn woning is gelegen in een groene omgeving met een open karakter, waarbij de contouren van Albergen zichtbaar zijn. De openheid gaat verloren door het plan.

### *Gemeentelijk standpunt*

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 afgewogen te worden. Het bestemmingsplan voldoet aan deze eisen.

Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, die wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Gelet op de aspecten die in de plan-toelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **REACTIE OP ONTWERP-BEELDKWALITEITSPLAN**

### **13 Beeldkwaliteitsplan**

Reclamant vindt het onjuist dat het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door de architect van de projectontwikkelaar en daarmee niet objectief. Ook is het beeldkwaliteitsplan niet op dezelfde wijze tot stand gekomen als bij het plan Weleveld waar een neutraal kwaliteitsteam het stedenbouwkundig plan heeft beoordeeld. Het beeldkwaliteitsplan voor onderhavig plan is niet door dit kwaliteitsteam beoordeeld. Verder stelt reclamant dat in het beeldkwaliteitsplan niet wordt verwezen naar het gemeentelijk beleid.

Reclamant stelt dat er in het beeldkwaliteitsplan geen rekening is gehouden met de openheid van het gebied en de situering van zijn woning.

### *Gemeentelijk standpunt*

Het betreft een beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet en is daarmee het welstandsbeleid voor onderhavig plangebied. Het inrichtingsvoorstel voor het plangebied en het beeldkwaliteitsplan is beoordeeld door het kwaliteitsteam.

### *Conclusie*

De inspraakreactie van reclamant wordt niet overgenomen.

## **REACTIE OP HET ONTWERP-BESLUIT HOGERE GRENSWAARDE**

#### **14 Hogere grenswaarde**

Reclamant heeft in zijn zienswijze niet expliciet aangegeven wat zijn zienswijze is tegen het ontwerp-besluit hogere grenswaarde. Wij interpreteren zijn zienswijze als dus dat reclamant van mening is dat in het plangebied geen geluidsoverlast mag zijn bij de nieuwe bewoners. Verder ziet zijn zienswijze over geluid op de geluidswal het ontbreken van geluidsonderzoek bij zijn eigen woning. Zie ook punt 7 hiervoor.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Door Munsterhuis is een geluidsrapport opgesteld, dat als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen. Uit dit rapport volgt dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd zal zijn.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **2.6 Reclamant 6, [REDACTED]**

Datum brief: 10 maart 2019

Datum ontvangst: 11 maart 2019

**De reactie van reclamant richt zich tegen het ontwerp-bestemmingsplan, het ontwerp-beeldkwaliteitsplan en het ontwerp-besluit hogere grenswaarde. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat alle ontwerp-besluiten gelijktijdig ter inzage hebben gelegen, maar drie afzonderlijke besluiten zijn.**

### **REACTIE OP ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN**

#### **1 Communicatie**

Reclamant stelt dat er nooit een gesprek is geweest met de omwonenden van De Esch en spreekt van achterkamertjes politiek.

##### *Gemeentelijk standpunt*

In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt is er met diverse omwonenden overleg geweest inzake dit bestemmingsplan. Voorts is de bestemmingsplanprocedure met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke regels is doorlopen.

##### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

#### **2 Procedure**

Reclamant vraagt zich af waarom het voorontwerpbestemmingsplan zo snel na de reactienota inspraakvoorontwerp ter inzage is gelegd. En constateert dat zijn vragen niet goed worden gelezen of verkeerd worden uitgelegd. Reclamant heeft onvoldoende tijd gehad om alles rustig te kunnen bestuderen.

##### *Gemeentelijk standpunt*

De periode voor het indienen van een zienswijze is zes weken en binnen die termijn heeft reclamant een zienswijze ingediend die is voorzien van gronden.

##### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

#### **3 Es gronden**

Reclamant stelt dat er sprake is van es gronden en zet vraagtekens bij het proces van de gemeentelijke structuurvisie. Verder stelt reclamant dat dit gebied niet mag worden afgesloten met een geluidswal, gelet op de gebiedskenmerken uit de omgevingsvisie 2017.

##### *Gemeentelijk standpunt*

In de Omgevingsvisie Overijssel 2017 is het gebied aangeduid als Essenlandschap. Hierin is tevens aangegeven dat de flank van de es eventueel ruimte biedt voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Voorliggend bestemmingsplan ziet niet op het bouwen op de es. Wij verwijzen hiervoor naar de website [topoopreis.nl](http://topoopreis.nl) waar op basis van de historisch topografische kaarten is te herleiden wat de es is en wat de flanken zijn. Hieruit blijkt dat het plangebied deels tot de flank van de es heeft behoord. Op de flanken van de es is er zoals aangegeven, onder voorwaarden, ruimte voor ontwikkelingen.

De groene structuur, zoals deze langs de Tubbergeresweg ligt, wordt doorgetrokken langs de rand van het plangebied, waardoor de ontwikkeling als het ware landschappelijk ingekaderd wordt. In het plangebied zelf was in het verleden een 'kampje' gelegen. Het reliëf is in de loop der jaren verdwenen door de toevoeging van bebouwing, menselijk gebruik en bodemingrepen. Het kampje die oorspronkelijk in het plangebied gelegen was, is dus niet meer als zodanig herkenbaar.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

#### **4 Vrij uitzicht**

Reclamant geeft aan dat hij destijds de woning heeft gekocht naar aanleiding van de toezegging van de gemeente dat er naast het perceel niet mocht worden gebouwd. Reclamant is destijds tot aankoop overgaan vanwege het uitzicht op de es.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het is vaste jurisprudentie dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. De raad heeft beleidsruimte om de betrokken belangen af te wegen. De raad kent een zwaarder belang toe aan de woningbehoefte waarin dit plan voorziet en waarbij aan de rand van het plangebied groenvoorzieningen worden aangelegd. Voorts is van belang dat de westzijde van de woning van reclamant op een afstand van ongeveer 20 meter tot aan het plangebied is aangehouden en de zuidzijde op een afstand van ongeveer 30 meter van het plangebied is gesitueerd. De afstand van de woning tot aan dichtstbij gelegen bedraagt ongeveer 40 meter. Gelet hierop is het aannemelijk dat deze verandering van uitzicht niet zo ernstig is dat de raad het bestemmingsplan niet zou kunnen vaststellen.

Voor zover de gemeente heeft kunnen nagaan, is een toezegging als door reclamant gesteld, niet gedaan.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

#### **5 Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling**

Reclamant vraagt zich af waarom de projectontwikkelaar een ruimtelijke bijdrage van 6% voor uitgeefbare grond betaalt en geen 10%.

#### *Gemeentelijk standpunt*

De gemeente heeft met de projectontwikkelaar afspraken gemaakt in de exploitatie- en plan-schadeovereenkomst over de ontwikkeling van het plan en de te betalen vergoedingen aan de gemeente. In dat kader zijn ook afspraken gemaakt over een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling, die normaliter 10% is van elke verkochte m<sup>2</sup> grond (met uitzondering van de bouwka-vels met een oppervlakte van ≤ 250 m<sup>2</sup>). Gelet op de ruimtelijke kwaliteit die de projectontwik-

kelaar levert door het toevoegen van twee percelen aan het plan waarmee de entree van de kern Tubbergen verbeterd, bedraagt de bijdrage 6,06 %. Het staat de gemeente vrij om dergelijke afwegingen in het kader van het privaatrechtelijk kostenverhaal te maken.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **6 Plan Weleveld**

Reclamant verbaast zich dat het plan Weleveld een week later ter inzage is gelegd dan het plan De Esch. Reclamant vermoedt dat het plan Weleveld bewust een week later ter inzage is gelegd gelet op het aantal woningen in het plan De Esch op es gronden. Het lijkt er op dat er door het plan Weleveld minder woningen nodig zijn voor het plan De Esch en hoefden de weilandjes (es gronden) niet te worden meegenomen.

*Gemeentelijk standpunt*

Ongeacht welk plan wanneer ter inzage is gelegd, de woningbehoefte is gemeente breed afgewogen.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **7 Waterhuishouding**

Reclamant vraagt zich af of er in de waterhuishouding wel of geen slokop wordt meegenomen.

Reclamant stelt er in 2018 een waterpeilbuis op De Klumper zou worden geplaatst, zodat dit ook niet is meegenomen in de waterhuishouding. Reclamant vreest wateroverlast doordat het water van De Esch wordt afgevoerd richting zijn perceel. Ook is geen rekening gehouden met hoosbuilen van 60 mm, in het plan is rekening gehouden met 40 mm.

Reclamant wil een schriftelijke bevestiging van de gemeente dat reclamant geen wateroverlast krijgt op zijn perceel, omdat reclamant van mening is dat het waterhuishoudingsplan niet klopt.

*Gemeentelijk standpunt*

De wadi's worden voorzien van een slokop.

De gemeente en het waterschap hanteren bij een 'binnenstedelijke herontwikkeling' een bergingseis van 20 mm. Er is rekening gehouden met 40 mm berging i.p.v. de norm van 20 mm. Op deze wijze is al rekening gehouden met klimatologische ontwikkelingen. Indien er meer water valt dan de 40 mm wordt het water afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem (sloot langs rondweg).

Door Tauw is een waterhuishoudingsplan opgesteld, welke is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting, waarin de uitgangspunten ten aanzien van water zijn bepaald. Doelstelling van het waterhuishoudingsplan is om een duurzaam hemelwater- en afvalwaterstelsel te realiseren dat aan de geldende normen en uitgangspunten voldoet en in goede samenhang met de andere functies van het gebied kan worden aangelegd. In het proces rondom de watertoets zijn afspraken gemaakt met Waterschap Vechtstromen en de gemeente Tubbergen met betrekking tot de water gerelateerde aspecten. De resultaten zijn verwerkt in het waterhuishoudingsplan.

Ten gevolge van de inrichting van de planontwikkeling ontstaan er geen negatieve effecten op de omgeving.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **8 Geluidswal**

Reclamant vraagt zich af of nu wel of geen sprake is van een onderbreking tussen de nieuwe en de huidige geluidswal langs de N343. De geluidswal komt op 2 meter hoogte waardoor het geluidsniveau op 48 dB komt. De gemeente kiest niet voor een hogere geluidswal, maar voor een verhoging van het geluidsniveau naar 58dB.

*Gemeentelijk standpunt*

Zie voor de inhoudelijke reactie punt 12.

## **9 Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan veegbestemmingsplan kernen**

Reclamant stelt dat hij op 12 maart 2018 een inspraakreactie heeft gestuurd op het voorontwerpbestemmingsplan veegbestemmingsplan kernen gemeente Tubbergen en dat hij tot op het heden hierop nog geen reactie heeft ontvangen.

*Gemeentelijk standpunt*

Dit voorontwerpbestemmingsplan heeft in 2018 ter inzage gelegen. Bij brief van 2 juli 2018 is reclamant bericht dat het voorontwerpbestemmingsplan in 2019 wordt omgezet naar een ontwerpbestemmingsplan en dat wij een inhoudelijke reactie op de brief zullen geven op het moment dat deze omzetting heeft plaatsgevonden. De verwachting is dat dit in september 2019 zal plaatsvinden.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **10 Woon- en leefklimaat**

Reclamant stelt dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast door het plan en ook dat zijn woning er in waarde op achter uit gaat.

*Gemeentelijk standpunt*

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.

In hoofdstuk 6 van de plantoelichting is inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Ten aanzien van de planschade merken wij op dat de gemeente met de projectontwikkelaar een overeenkomst heeft gesloten op basis waarvan de planschade voor rekening van de



projectontwikkelaar komt. Het staat reclamant vrij om een verzoek om planschade in te dienen (binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan).

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

**REACTIE OP ONTWERP-BEELDKWALITEITSPLAN**

**11 Beeldkwaliteitsplan**

Reclamant geeft in zijn brief niet expliciet aan wat zijn inspraakreactie is tegen het beeldkwaliteitsplan.

*Conclusie*

Het is om die reden niet mogelijk om inhoudelijke reactie te geven.

**REACTIE OP HET ONTWERP-BESLUIT HOGERE GRENSWAARDE**

**12 Hogere grenswaarde**

Reclamant vraagt zich af of nu wel of geen sprake is van een onderbreking tussen de nieuwe en de huidige geluidswal langs de N343. De geluidswal komt op 2 meter hoogte waardoor het geluidsniveau op 48 dB komt. De gemeente kiest niet voor een hogere geluidswal, maar voor een verhoging van het geluidsniveau naar 58dB.

*Gemeentelijk standpunt*

Door Munsterhuis is een geluidsrapport opgesteld, dat als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen. Uit dit rapport volgt dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd zal zijn.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## 2.7 Reclamant 7, [REDACTED]

Datum brief: 10 maart 2019

Datum ontvangst: 11 maart 2019

**De reactie van reclamant richt zich tegen het ontwerp-bestemmingsplan, het ontwerp-beeldkwaliteitsplan en het ontwerp-besluit hogere grenswaarde. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat alle ontwerp-besluiten gelijktijdig ter inzage hebben gelegen, maar afzonderlijke besluiten zijn.**

### **REACTIE OP ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN**

#### **1 Zuinig en zorgvuldige ruimtegebruik**

Reclamant stelt dat op grond van het provinciaal beleid inbreiding voor uitbreiding gaat. Er is sprake van een uitbreiding die ten koste gaat van restende groene ruimte in het stedelijk gebied.

##### *Gemeentelijk standpunt*

Om het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de onbebouwde groene omgeving scherp te houden, wordt door de provincie gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Er wordt hiermee de verplichting opgelegd om eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben.

In artikel 2.1.3 van de verordening is bepaald dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de verordening wordt bestaand bebouwd gebied in de eerste plaats gedefinieerd als de gronden die op grond van geldende bestemmingsplannen benut kunnen worden voor stedelijke functies. Onder stedelijke functies verstaat men functies als wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen, met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen. De groene omgeving zijn de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

Bij dit plan bestaat het merendeel van het plangebied uit het voormalige tuincentrum De Esch. Dit is voorzien van een bedrijfsmatige bestemming en het terrein is grotendeels verhard ten behoeve van de aanwezige kassen, parkeerplaatsen en overige verharding. Daarnaast wordt een bestaande woonperceel betrokken in het plan. Het voormalige bedrijfsperceel en het woonperceel kunnen conform het provinciale beleid worden gezien als 'bestaand bebouwd gebied'. Een deel van het plangebied bestaat uit een weide welke tussen het voormalige tuincentrum, de woningen aan de Maatweg en Almeloseweg en de Tubbergeresweg (N343) is gelegen. Daarnaast is er nog een relatief klein onbebouwd perceel aanwezig tussen het voormalige tuincentrum en het kruispunt Tubbergeresweg-Almeloseweg. Deze gronden kennen een agrarische

bestemming en kunnen daarmee niet worden benut ten behoeve van stedelijke functies. Deze gronden worden daarom gezien als 'groene omgeving'.

Het vertrekpunt voor dit bestemmingsplan is de herontwikkeling van het voormalige tuincentrum ten behoeve van woondoeleinden. Deze herontwikkeling past geheel binnen het uitgangspunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en voorkomt dat er verder beslag wordt gelegd op de groene omgeving. Dit geldt niet voor de onbebouwde weide ten oosten en de groenstrook ten westen van het voormalige tuincentrum welke conform het provinciale beleid worden gezien als groene omgeving. Deze gronden liggen echter wel ingeklemd tussen de rondweg rondom Tubbergen (Tubbergeresweg, N343) bestaande woningbouw en de beoogde herontwikkeling van het tuincentrum. Erg geschikt voor een duurzaam agrarisch gebruik worden de gronden niet langer geacht, omdat deze door de rondweg en het omliggende stedelijk gebied gescheiden zijn van het buitengebied en de aldaar gevestigde agrarische bedrijven. In die zin kunnen de gronden niet meer optimaal ten behoeve van de agrarische bestemming worden benut. Om deze redenen worden de gronden bij uitstek geschikt geacht om te voorzien in de woningbehoefte voor de kern Tubbergen. De woningen die op deze gronden zijn gepland sluiten direct aan op het omliggende bestaande bebouwd gebied en vormen gezamenlijk met het tuincentrum een afronding van Tubbergen aan deze zijde bij de rondweg.

Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. In de directe omgeving is (behalve het tuincentrum welke reeds herontwikkeld wordt) geen bestaand bebouwd gebied beschikbaar waar deze woningen gerealiseerd kunnen worden. De beoogde woningbouwopgave met grondgebonden woningen kan evenmin door meervoudig ruimtegebruik worden gerealiseerd. Daarom wordt geconcludeerd dat met dit initiatief wordt voldaan aan het uitgangspunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie, esgronden en geluidswal**

Reclamant stelt dat in beleidskeuze en ontwikkelingsperspectief voor de graslanden aan de oostzijde van het plan ten onrechte is gekozen voor alleen stedelijke ontwikkeling. Voor het bouwen op deze es zijn de door de provincie geformuleerde gebiedskenmerken van dit type niet terug te vinden in de plannen voor het bebouwen van de graslanden ten oosten van het tuincentrum. Het bouwen op de flanken van de es hangt nauw samen met de gebiedskenmerken van het landschap ter plaatse en de voorwaarden die hieraan zijn verbonden. Van een instandhouding van dit kleinschalige patroon is niets terug te vinden. De groene ruimte wordt opgesoupeerd en is de beleving van het inwendige landschap fantasieloos. Kostbare groene ruimte maakt plaats voor bebouwing en speelgroen.

#### *Gemeentelijk standpunt*

In de Omgevingsvisie Overijssel 2017 is het gebied aangeduid als Essenlandschap. Hierin is tevens aangegeven dat de flank van de es eventueel ruimte biedt voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

Voorliggend bestemmingsplan ziet niet op het bouwen op de es. Wij verwijzen hiervoor naar de website [topoopreis.nl](http://topoopreis.nl) waar op basis van de historisch topografische kaarten is te herleiden wat de es is en wat de flanken zijn. Hieruit blijkt dat het plangebied deels tot de flank van de es

heeft behoord. Op de flanken van de es is er zoals aangegeven, onder voorwaarden, ruimte voor ontwikkelingen.

De groene structuur, zoals deze langs de Tubbergeresweg ligt, wordt doorgetrokken langs de rand van het plangebied, waardoor de ontwikkeling als het ware landschappelijk ingekaderd wordt. In het plangebied zelf was in het verleden een 'kampje' gelegen. Het reliëf is in de loop der jaren verdwenen door de toevoeging van bebouwing, menselijk gebruik en bodemingrepen. Het kampje die oorspronkelijk in het plangebied gelegen was, is dus niet meer als zodanig herkenbaar.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **3 Structuurvisie**

Reclamant stelt dat Tubbergen voor wat betreft de infrastructuur niet zo ingewikkeld is dat de geluidswal als verkeersgeleider, als groene inprikker moet fungeren.

#### *Gemeentelijk standpunt*

De bestaande wal fungeert als geluidswal. Langs de N343 (Tubbergeresweg) is een groenstructuur gepland, waarbij de bestaande geluidswal met watergang die langs het bestaande woongebied gelegen is, verlengd wordt langs de nieuwe wijk. De hoogte van de geluidswal zal 2 meter bedragen. De geluidswal is weergegeven in figuur 2.8 van de plantoelichting.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **4 Geluidsoverlast N343 en geluid reducerende maatregelen**

Reclamant constateert dat de voorkeurgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de N343 wordt overschreden en daarom een hogere grenswaarde procedure wordt gevolgd. De resultaten wijzen dus op een toename van het wegverkeerslawaai en –belasting niet alleen voor toekomstige bewoners in het plangebied, maar huidige omwonenden. De effecten voor omwonenden zijn vergelijkbaar en vragen om gemonitord te worden, met van op de Klumper, vallend binnen de geluidszone.

Doortrekking van de geluidswal wordt plaatselijk onderbroken ten behoeve van de waterhuishouding. Het negatieve effect van deze onbeschermd situatie zal niet alleen voor het plan gelden, maar ook voor omwonenden op de Klumper. Het opheffen van deze onderbreking is een voorwaarde voor een betere bescherming van het huidige en toekomstige verkeerslawaai.

Reclamant stelt dat er naast een geluidswal en voorzieningen aan huizen in het plangebied er bronmaatregelen zijn die niet worden benut om geluidsoverlast van verkeerslawaai te beperken.

#### *Gemeentelijk standpunt*

De huidige geluidssituatie ter plaatse van de woning van reclamant verslechtert niet door de geluidswal voor het plangebied De Esch. Dat de nieuwe wal niet aansluit op de bestaande wal maakt dit niet anders.

Voorts is het niet aannemelijk dat de hogere waarden effect hebben op de geluidssituatie bij de woning van reclamant. Reclamant is geen eigenaar van de nieuw te bouwen woningen waar-

voor hogere waarden zijn vastgesteld. De Wgh strekt daarom kennelijk niet tot bescherming van de belangen van deze omwonenden.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **5 Wateroverlast**

Naast voorzieningen als wadi's, groenvoorzieningen en tuinen zijn zaksloten de inzijgmogelijkheden voor de berging van hemelwater. Reclamant stelt dat voor vertraging van afvoer en een optimale inzijging de hoogteligging van de uitstroom van zaksloten medebepalend is en voor omwonenden van de Klumper van wezenlijk belang. In de meest oostelijk zakslot is de hoogte voor uitstroom vastgesteld en volgens berekeningen zal dit niet tot overlast bij omwonenden mogen leiden. Reclamant deelt deze overtuiging niet. Door de te verwachten verschillen in maaihoogte tussen de aangrenzende erven en die van het plan is de kans op wateroverlast volgens de neerslagprognoses reëel. Voor het volgen van de effecten van neerslag en maatregelen welke hiervoor worden genomen heeft het plaatsen van peilbuizen extra informatie voor een goed beheer van voorzieningen in dit kader.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Door Tauw is een waterhuishoudingsplan opgesteld, dat als bijlage is opgenomen bij de plan-toelichting, waarin de uitgangspunten ten aanzien van water zijn bepaald. Doelstelling van het waterhuishoudingsplan is om een duurzaam hemelwater- en afvalwaterstelsel te realiseren dat aan de geldende normen en uitgangspunten voldoet en in goede samenhang met de andere functies van het gebied kan worden aangelegd. In het proces rondom de watertoets zijn afspraken gemaakt met Waterschap Vechtstromen en de gemeente Tubbergen met betrekking tot de water gerelateerde aspecten. De resultaten zijn verwerkt in het waterhuishoudingsplan.

Vanuit het plangebied wordt hemelwater via bergingsvoorzieningen geïnfiltreerd en geborgen. Het plan maakt geen functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden. Het hemelwater afkomstig van het oppervlaktewater percoleert via de bodems van de voorzieningen. Dit zorgt voor filtering van het hemelwater.

Door de ontwikkelingen neemt het verhard oppervlak af van circa 12000 m<sup>2</sup> naar circa 8250 m<sup>2</sup> (zie paragraaf 5.3, tabel 6). In het plan is meer dan 10 % ruimte gereserveerd voor bergingsvoorzieningen. De gemeente en het waterschap hanteren bij een 'binnenstedelijke herontwikkeling' een bergingseis van 20 mm. Er is rekening gehouden met 40 mm berging i.p.v. de norm van 20 mm. Op deze wijze is al rekening gehouden met klimatologische ontwikkelingen. Indien er meer water valt dan de 40 mm wordt het water afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem (sloot langs rondweg).

Hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak wordt geïnfiltreerd en geborgen in de voorzieningen (centrale wadi en zaksloten aan de oostgrens van het plangebied). Door de aanwezigheid van leemlagen dient de bodem ter plaatse van de centrale wadi bewerkt te worden zodat het water goed in de bodem kan zakken. Wanneer de bergingsvoorzieningen helemaal vol zijn en het maximumwaterpeil is bereikt, vindt er een overstorting plaats naar het oppervlaktewatersysteem in het zuidoosten van het plangebied. Het oppervlaktewatersysteem buiten het plangebied wordt hierdoor niet zwaarder belast en het water wordt niet naar benedenstrooms afgewenteld. Het watersysteem in het plangebied is klimaatrobust ontworpen.

De hoogteverschillen langs het plangebied worden gerespecteerd en blijven zoals ze nu zijn. Eventuele hoogteverschillen met de omgeving worden opgevangen in het plangebied en niet afgewenteld op de omgeving. Zie o.a. paragraaf 5.4.2 van het waterhuishoudingsplan. Om aan te sluiten op de omgeving worden hoogteverschillen op de randen van het plangebied opgevangen door zaksloten. Ten gevolge van de inrichting van de planontwikkeling ontstaan er geen negatieve effecten op de omgeving.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **REACTIE OP ONTWERP-BEELDKWALITEITSPLAN**

#### **6 Beeldkwaliteitsplan**

Reclamant geeft aan dat het beeldkwaliteitsplan de promotie mogelijkheid aan de rand van Tubbergen laat liggen en mist de kans om de leefbaarheid van de plaats te vergroten.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Zoals is vermeld in paragraaf 3.3.3 van de plantoelichting is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waaraan aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst. Het betreft een beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. In het beeldkwaliteitsplan is onder andere het stedenbouwkundige plan en de gewenste sfeer beschreven, evenals criteria met betrekking tot het uiterlijk (massa, vorm, gevels) van de woningen.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie van reclamant wordt niet overgenomen.

### **REACTIE OP HET ONTWERP-BESLUIT HOGERE GRENSWAARDE**

#### **7 Hogere grenswaarde**

Reclamant constateert dat de voorkeurgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de N343 wordt overschreden en daarom een hogere grenswaarde procedure wordt gevolgd. De resultaten wijzen dus om een toename van het wegverkeerslawaai en –belasting niet alleen voor toekomstige bewoners in het plangebied, maar huidige omwonenden. De effecten voor omwonenden zijn vergelijkbaar en vragen om gemonitord te worden, met van op de Klumper, vallend binnen de geluidszone.

Doortrekking van de geluidswal wordt plaatselijk onderbroken ten behoeve van de waterhuishouding. Het negatieve effect van deze onbeschermdere situatie zal niet alleen voor het plan gelden, maar ook voor omwonenden op de Klumper. Het opheffen van deze onderbreking is een voorwaarde voor een betere bescherming van het huidige en toekomstige verkeerslawaai.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Door Munsterhuis is een geluidsrapport opgesteld, dat als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen. Uit dit rapport volgt dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd zal zijn.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **2.8 Reclamant 8, [REDACTED]**

Datum brief: ongedateerd

Datum ontvangst: 12 maart 2019

### **De zienswijze van reclamant richt zich tegen het ontwerp-bestemmingsplan.**

#### **1 Wandelpad**

Reclamant stelt dat zijn privacy wordt aangetast, omdat de zogenaamde 'verlengde Oranjestraat' de functie krijgt van wandelpad. Dit heeft tot gevolg dat wandelaars op één meter afstand van de woonkamer lopen. Het lijkt reclamant afdoende als het nieuwbouwplan via de nieuwe toegang aan de Almeloseweg en via de Maatweg voor wandelaars te ontsluiten is.

##### *Gemeentelijk standpunt*

In het verlengde van de Oranjestraat ligt een openbaar pad dat gebruikt wordt om enkele bestaande woningen via de achterkant te bereiken. Het is niet aannemelijk dat het woon- en leefklimaat op onaanvaardbare wijze wordt verstoord door een toename van wandelaars van en naar het plangebied.

##### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

#### **2 Wateroverlast**

Reclamant is er niet van overtuigd dat er geen wateroverlast op zijn perceel ontstaat. Ondanks alle onderzoeken is reclamant niet gerustgesteld.

##### *Gemeentelijk standpunt*

Door Tauw is een waterhuishoudingsplan opgesteld, dat is opgenomen als bijlage bij de plan-toelichting, waarin de uitgangspunten ten aanzien van water zijn bepaald. Doelstelling van het waterhuishoudingsplan is om een duurzaam hemelwater- en afvalwaterstelsel te realiseren dat aan de geldende normen en uitgangspunten voldoet en in goede samenhang met de andere functies van het gebied kan worden aangelegd. In het proces rondom de watertoets zijn afspraken gemaakt met Waterschap Vechtstromen en de gemeente Tubbergen met betrekking tot de watergerelateerde aspecten. De resultaten zijn verwerkt in het waterhuishoudingsplan.

Vanuit het plangebied wordt hemelwater via bergingsvoorzieningen geïnfiltreerd en geborgen. Het plan maakt geen functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden. Het hemelwater afkomstig van het oppervlaktewater percoleert via de bodems van de voorzieningen. Dit zorgt voor filtering van het hemelwater.

Door de ontwikkelingen neemt het verhard oppervlak af van circa 12000 m<sup>2</sup> naar circa 8250 m<sup>2</sup> (zie paragraaf 5.3, tabel 6). In het plan is meer dan 10 % ruimte gereserveerd voor bergingsvoorzieningen. De gemeente en het waterschap hanteren bij een 'binnenstedelijke herontwikkeling' een bergingseis van 20 mm. Er is rekening gehouden met 40 mm berging i.p.v. de norm van 20 mm. Op deze wijze is al rekening gehouden met klimatologische ontwikkelingen. Indien er meer water valt dan de 40 mm wordt het water afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem (sloot langs rondweg).

Hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak wordt geïnfiltreerd en geborgen in de voor-



zeningen (centrale wadi en zaksloten aan de oostgrens van het plangebied). Door de aanwezigheid van leemlagen dient de bodem ter plaatse van de centrale wadi bewerkt te worden zodat het water goed in de bodem kan zakken. Wanneer de bergingsvoorzieningen helemaal vol zijn en het maximumwaterpeil is bereikt, vindt er een overstorting plaats naar het oppervlaktewatersysteem in het zuidoosten van het plangebied. Het oppervlaktewatersysteem buiten het plangebied wordt hierdoor niet zwaarder belast en het water wordt niet naar benedenstrooms afgewenteld. Het watersysteem in het plangebied is klimaatrobuust ontworpen.

De hoogteverschillen langs het plangebied worden gerespecteerd en blijven zoals ze nu zijn. Eventuele hoogteverschillen met de omgeving worden opgevangen in het plangebied en niet afgewenteld op de omgeving. Zie o.a. paragraaf 5.4.2 van het waterhuishoudingsplan. Om aan te sluiten op de omgeving worden hoogteverschillen op de randen van het plangebied opgevangen door zaksloten. Ten gevolge van de inrichting van de planontwikkeling ontstaan er geen negatieve effecten op de omgeving.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **3 Verkeerstechnische maatregelen Almeloseweg**

Reclamant wil bij de realisering van het plan ook betere verkeerstechnische maatregelen op de Almeloseweg, zoals duidelijker aanduidingen dat het een 30 km weg betreft en goede fietssuggestie stroken. Momenteel zijn de fietssuggestiestroken compleet weggesloten hetgeen de verkeersveiligheid niet ten goede komt.

#### *Gemeentelijk standpunt*

De betreffende weg is gelegen buiten het plangebied. Het betreft een 30 km en de bebording is sluitend daarop. De rode coating is er inderdaad afgesloten.

Het onderhoud van het weg is gepland voor het najaar van 2019. De gemeente is voornemens om de fietsstroken in rood asfalt uit te voeren.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **2.9 Reclamant 9, [REDACTED]**

Datum brief: 4 maart 2019

Datum ontvangst: idem

**De zienswijze van reclamant richt zich op het ontwerp-bestemmingsplan.**

### **1 Aanwezigheid standplaats en toegankelijkheid**

Reclamant geeft aan dit aan de achterzijde van het perceel Almeloseweg 39 het pad Oude Almeloseweg is gelegen. En dat aan dit pad een standplaats is gelegen voor een aanhangwagen van de betreffende bewoners. Deze moet altijd beschikbaar blijven voor een auto van de bewoners via het pad Oude Almeloseweg.

#### *Gemeentelijk standpunt*

In het verlengde van de Oranjestraat ligt een openbaar pad dat gebruikt wordt om enkele bestaande woningen via de achterkant te bereiken. Dit blijft ongewijzigd.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **2.10 Reclamant 10, [REDACTED]**

Datum brief: 12 maart 2019

Datum ontvangst: -

### **De zienswijze van reclamant richt zich tegen het ontwerp-bestemmingsplan.**

#### **1 Draagvlak/burgerparticipatie**

Reclamant spreekt zijn teleurstelling uit over de wijze waarop door het college is gereageerd op de ingediende inspraakreacties. Reclamant verwijst het college een gebrek aan inlevingsvermogen en dat er niet geschuwd wordt om appels met peren te vergelijken.

##### *Gemeentelijk standpunt*

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.

##### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

#### **2 Ontsluiting**

De achterzijde grenst niet aan gronden met een verkeersbestemming, maar aan het perceel van de voormalige tuinderij, waarover een pad is aangelegd dat een vervolg is van het pad achter de woningen aan de Almeloseweg. Reclamant heeft recht van overpad over dat perceel om naar het pad achter de woningen aan de Almeloseweg te komen. Dat pad loopt dood en is niet te vergelijken met de wijkontsluitingsweg die er voor in de plaats komt. Reclamant meent dat het college de impact van het plan voor reclamant niet goed heeft afgewogen.

Verder stelt reclamant voor om het huidige pad in het geheel niet aan te laten sluiten op de padenstructuur van de nieuwe woonwijk en dit pad geen andere functie geven dan de huidige functie voor de ontsluiting van de huidige erven om zo de rust en privacy van de huidige aanwonenden niet verder te verstoren. Reclamant wil het recht van overpad behouden om als bestaand met voertuigen hun achtererf te kunnen bereiken en een goede afscheiding kunnen maken met de wijkontsluiting.

##### *Gemeentelijk standpunt*

In het verlengde van de Oranjestraat ligt een openbaar pad dat gebruikt wordt om enkele bestaande woningen via de achterkant te bereiken. Dit wordt niet gewijzigd. Het is niet aannemelijk dat het woon- en leefklimaat op onaanvaardbare wijze wordt verstoord door een toename van wandelaars van en naar het plangebied. Of het recht van overpad behouden kan worden zal separaat van deze procedure beoordeeld moeten worden.

##### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **3 Groenstrook tussen wijkontsluiting en achtererf**

Reclamant stelt voor om de wijkontsluitingsweg op enige afstand van zijn perceel aan te leggen met daarin een groenvoorziening om een goede inpassing, aansluiting en overgang naar het achtererf te kunnen borgen. Het maakt het dan ook mogelijk om op de erfgrans een muur te plaatsen die, anders dan waarin het plan thans voorziet, niet pal tegen de weg aan komt te liggen. Bovendien kan dat voorzien in een alternatief voor de afscherpende functie die de kassen in de huidige situatie hebben voor het perceel van reclamant.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Het aantal vervoerbewegingen op deze locatie in het plangebied is niet onevenredig hoog. In het rapport van Goudappel wordt namelijk bij 52 woningen gesproken over een totale verkeersgeneratie van circa 401 ritten per werkdag- etmaal. Slechts een klein deel van de woningen (circa 15) wordt echter ontsloten via de weg die achter het perceel van de reclamant komt te liggen. Bovendien is de kavel afgeschermd met een dichte haag.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de bestemming van het perceel achter reclamant gewijzigd wordt van 'detailhandel – tuincentrum' naar 'wonen'. Dit kan gezien worden als een ruimtelijke verbetering.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **4 Waterhuishouding**

Reclamant is van mening dat de waterhuishouding in het plan onvoldoende is geregeld. Er blijken waterhuishoudkundige maatregelen nodig te zijn om te voorkomen dat bijvoorbeeld in verband met de hoogte verschillen omwonenden in de nieuwe situatie overlast ondervinden. Het plan voorziet immers in het ophogen van de gronden in het plangebied en ook in een overgang naar de omliggende percelen, maar is gebaseerd op een hoeveelheid neerslag van 40 mm per uur, daar waar de trend is dat heviger buien in aantal alleen maar toenemen. Daarbij heeft het gebied ook een functie voor de opvang/doorvoer van hemelwater voor omliggende percelen. Reclamant maakt zich zorgen over de borgen van een goede afwatering en menen dat in het plan niet is verzekerd dat nadelige gevolgen voor de waterhuishouding van hun aangrenzende gronden daadwerkelijk wordt voorkomen. Reclamant verwijst naar een uitspraak van de Afdeling van 14 februari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:474, r.o. 8.3) waarin werd geoordeeld dat de raad in redelijkheid niet heeft kunnen afzien van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels ten behoeve van de instandhouding en onderhoud van waterhuishoudkundige voorzieningen. Reclamant is van mening dat dit ook geldt voor huidig plan, waardoor naleving via een publiekrechtelijke regeling afdwingbaar is.

#### *Gemeentelijk standpunt*

In reactie hierop merken wij op dat in de bestemming wonen een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen om de aanleg en instandhouding van de maatregelen o.a. ten aanzien van water te borgen.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door toevoeging van een voorwaardelijke verplichting, zie daarvoor hoofdstuk 3 van de reactienota zienswijzen.

## **5 Bodem**

Reclamant is van mening dat het onderzoek naar de bodemvervuiling niet onafhankelijk is. Reclamant heeft ook tijdens de inspraakreactie tegen het voorontwerpplan ingebracht dat juist het bedrijf dat het onderzoek heeft uitgevoerd jaren geleden betrokken was bij het aanvoeren van zand en gebroken puin om het tuincentrum op te hogen. Dit wordt in de reactie door de gemeente niet weerlegd. Enkel wordt verwezen op de omstandigheid dat het bedrijf gecertificeerd is. Het college en het betrokken bedrijf doen niets om de schijn van vooringenomenheid weg te nemen.

### *Gemeentelijk standpunt*

Er heeft een zorgvuldig onderzoek plaatsgevonden en blijkens paragraaf 4.4 vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. De raad heeft zich ervan vergewist dat dit onderzoek zorgvuldig tot stand is gekomen en inhoudelijk concludent is. Er is dan ook geen sprake van vooringenomenheid.

### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **2.11 Reclamant 11, [REDACTED]**

Datum brief: 12 maart 2019

Datum ontvangst: -

**De reactie van reclamant richt zich tegen het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat alle ontwerp-besluiten gelijktijdig ter inzage hebben gelegen, maar afzonderlijke besluiten zijn.**

### **REACTIE OP ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN**

#### **1 Draagvlak/burgerparticipatie**

Reclamant spreekt zijn teleurstelling uit over de wijze waarop door het college is gereageerd op de ingediende inspraakreacties. Vrijwel alle inspraakreacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het voorontwerp. Reclamant verwijst het college een gebrek aan inlevingsvermogen en wordt er niet geschuwd om appels met peren te vergelijken.

##### *Gemeentelijk standpunt*

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte heeft 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.

##### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

#### **2 Verkeersstructuur, tweede ontsluiting Maatweg**

Reclamant stelt voor om het plangebied ook voor auto's via de Maatweg toegankelijk te maken. Het invoeren van éénrichtingsverkeer mag dan minder gewenst zijn, maar door het college zijn hiertegen geen overwegende bezwaren ingebracht. Het college stelt zelf dat het plangebied maar weinig verkeersbewegingen genereert, zodat aan die verbeterde ontsluiting (die immers een betere en meer logische verbinding met het centrum vormt) ook om die reden geen overwegende bezwaren kunnen kleven. Een verkeerscirculatieplan (door het vormen van een aparte sector voor het plangebied) is juist iets wat vreemd is aan de verkeersstructuur van Tubbergen. Er kunnen gelet op het aantal te verwachten verkeersbewegingen daarom geen verkeerskundige bezwaren worden ingebracht tegen een tweede ontsluiting aan de Maatweg.

##### *Gemeentelijk standpunt*

Het plan voorziet in een ontsluiting via de Almeloseweg. In het rapport van Goudappel Coffeng, dat is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting, zijn in hoofdstuk 5 de alternatieve ontsluitingen weergegeven. De Maatweg is geschikt voor de afhandeling van het fietsverkeer en is niet geschikt voor de ontsluiting voor het plan vanwege de breedte van de weg en de weg is niet voorzien van een trottoir of fietsstroken.

De Almeloseweg was ook de hoofdontsluiting van het tuincentrum. Het ontsluiten van het plan via de Almeloseweg is ook de meest logische optie als gekeken wordt naar functie, vormgeving en gebruik van de wegen. In voornoemd rapport is getoetst of de Almeloseweg de toename van de verkeersstromen ten gevolge van het plan veilig kan verwerken.

Conclusie van het rapport is dat de woningbouwontwikkeling op de meeste omliggende wegen nauwelijks effect heeft. De verkeersstromen die gegenereerd worden door het plan zijn beperkt in verhouding tot de reeds aanwezige verkeersintensiteiten. In de analyse is uitgegaan van een 'worst case'-scenario waarin het plan 500 ritten genereert. Dit is circa 15% meer dan de werkelijk verwachte verkeersgeneratie. De toename van de verkeersstromen ten gevolge van het plan is het grootst op de Almeloseweg. Onderzocht is of deze weg de toekomstige verkeersintensiteiten inclusief de verkeersstromen die gegenereerd worden door het plan verkeersveilig kan verwerken. Conclusie is dat de huidige vormgeving voldoet voor een verkeersveilige verkeersafwikkeling van de toekomstige verkeersstromen op deze weg.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

### **3 Lichthinder**

Reclamant stelt dat een meer directe verbinding tussen het plangebied en het centrum via de Maatweg bovendien tot gevolg heeft dat er minder lichthinder wordt ondervonden van het verkeer dat vanuit het plangebied via de Almeloseweg naar het centrum rijdt. In de nieuwe situatie en in de huidige situatie is er overlast door het naar binnen schijnen van het licht van de auto's. Verder speelt ook het hoogte verschil van de Almeloseweg vanaf de verkeerslichten naar de woning van reclamant een rol; de verlichting van de auto's afkomstig van de verkeerslichten is hoger.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Er is nader onderzoek uitgevoerd door LBP Sight, dat is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting, naar de lichthinder die reclamant stelt te ondervinden als gevolg van het plan. Uit het rapport van LBP Sight volgt kort samengevat dat er geen normen bestaan voor hinder ten gevolge van de lichtbundel van de koplampen van auto's. Om te beoordelen of er sprake is van onaanvaarde lichthinder heeft er een kwalitatieve beoordeling plaatsgevonden.

Voor reclamant geldt, dat gelet op de situering van zijn woning, het gaat om de lichtbundel van de koplampen van auto's die via de ontsluiting aan de Almeloseweg het plangebied verlaten richting het centrum van Tubbergen. Door Goudappel Coffeng is een notitie opgesteld om het aantal vertrekkende voertuigen uit het plangebied per etmaal in beeld te brengen (kenmerk 002369.20190709.N1.01, d.d. 9 juli 2019). Deze notitie is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

In het rapport van Goudappel met kenmerk 002369.20190709.N1.01 is de volgende verkeersgeneratie (vertrekkende motorvoertuigen) uit het plangebied aangegeven:

- 8.00-9.00 uur: 36 mvt;
- 17.00-18.00: 13 mvt;
- 7.00 - 19.00: 191 mvt;
- 19.00 - 23.00: 34 mvt;
- 23.00 - 7.00: 25 mvt.

In het rapport van Goudappel met kenmerk 002369.20180625.N1.01 van 25 juni 2019 is aangegeven dat rekening gehouden moet worden met de hoogte van ramen in de woningen, de afstand tussen voertuig en woning, de weghoogten en de hoogte en afstelling van de koplampen van motorvoertuigen. Op basis daarvan komt Goudappel tot de conclusie dat de bundel van de koplamp niet direct in de ramen van de betreffende woningen zullen schijnen. Eventueel te ondervinden hinder bestaat uit diffuus of verstrooid licht afkomstig van koplampen van voertuigen die bij donker uit het plangebied rijden.

Gelet op het vorengaande is de periode van 19.00 uur tot 23.00 uur met name van belang, omdat dit de periode is waar het donker kan zijn en gebruikgemaakt zal worden van de woonkamer. In de winterperiode zal dit nog iets langer zijn omdat het vanaf circa 17.00 uur donker is. Voor de zomerperiode is dit echter korter omdat de zon dan later onder zal gaan. Wij gaan ervan uit dat er alleen sprake kan zijn van hinder wanneer de verlichtingssterkte ten gevolge van de koplampen hoger zal zijn dan de verlichtingssterkte die ontstaat ten gevolge van daglicht. Dat is het geval in de periode van 19.00 uur tot en met 23.00 uur. In de zomerperiode is de periode iets korter, in de winterperiode iets langer. Wij stellen vast dat het aantal autobewegingen dat het plangebied in deze periode verlaat, beperkt is. Het gaat om 34 auto's in de periode van 4 uur. Dat betekent dat er gemiddeld iedere 7 minuten een auto het plangebied in of uitrijdt. Aangezien alleen de koplampen van vertrekkende auto's voor de beoordeling relevant zijn, gaat het om één beweging per 14 minuten. Gelet op deze beperkte frequentie zal de ondervonden overlast zeer beperkt zijn.

Vanuit de ontsluiting van het plangebied zullen auto's in de richting van het centrum van Tubbergen de Almeloseweg opdraaien met het beeld zoals dat is weergegeven in figuur 6 van het rapport van LBP Sight. Op basis van deze foto kan worden gesteld dat woning van reclamant bijna volledig wordt afgeschermd door een grote coniferen haag direct naast de woning. Coniferen zorgen alle seizoenen voor een goede afscherming. Hierdoor zal de lichtbundel van de auto's die vanuit het plangebied de Almeloseweg richting centrum Tubbergen opdraaien niet op de gevel schijnen. Naar mening van LBP|SIGHT zal de hinder die ontstaat door de lichtbundel van koplampen ter plaatse van de woning van reclamant niet beïnvloed worden als gevolg van de uitrit van het plan De Esch. Hieruit volgt dat de lichthinder niet leidt tot aan onaanvaardbare inbreuk op woon- en leefklimaat van reclamant.

#### *Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

#### **4 Parkeerstrook**

De aanwezigheid van het tuincentrum maakte het destijds wenselijk om voor de woning van reclamant een extra parkeervoorziening te realiseren. Met de nieuwe invulling van het plangebied komt die noodzaak te vervallen. De parkeerstrook wordt momenteel regelmatig gebruikt door o.a. campers, bedrijfs- en taxibusjes en incidenteel zelfs vrachtauto's. Daarbij is de verkeersintensiteit sinds het aanleggen van de parkeerstrook aanmerkelijk toegenomen. Het maakt het verlaten van de uitrit van reclamant, mede geluid op het huidige gebruik van de parkeerstrook, gevaarlijk.

#### *Gemeentelijk standpunt*



Of deze parkeerstrook destijds bedoeld was voor het tuincentrum, laat zich niet beoordelen. Er zullen ook andere gebruikers (kunnen) zijn. Daarnaast staat het al dan niet wijzigen van deze parkeerstrook los van de ontwikkeling van het tuincentrum.

*Conclusie*

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

## **REACTIE OP ONTWERP-BEELDKWALITEITSPLAN**

### **5 Beeldkwaliteitsplan**

Reclamant merkt op dat het beeldkwaliteitsplan kenmerken bevat, vergelijkbaar met andere woningen aan de Almeloseweg, maar de jaren '30 stijl is niet afdoende gewaarborgd voor de twee-onder-een-kap woningen aan de Almeloseweg. Andere bouwstijlen worden in het beeldkwaliteitsplan niet uitgesloten en kunnen op zich zelf beschouwd aanvaardbaar zijn, maar passen niet per sé bij het karakter van de bestaande woningen aan de Almeloseweg. Naar mening van reclamant komt ook onvoldoende tot uitdrukking dat bij het ontwerpen van de twee-onder-een kap woningen, om aansluiting te vinden bij de bestaande vrijstaande woningen en in aansluiting op het vereiste van (lees 1) prominente voorgevel, bovendien voor het geheel zoveel mogelijk de uitstraling van één geheel/één woning dient te worden nagestreefd, opdat het bestaande beeld van vrijstaande woningen zoveel mogelijk wordt gerespecteerd.

*Gemeentelijk standpunt*

Zoals is vermeld in paragraaf 3.3.3 van de plantoelichting is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waaraan aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst. Het betreft een beeldkwaliteitsplan als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitsplan is onder andere het stedenbouwkundige plan en de gewenste sfeer beschreven, evenals criteria met betrekking tot het uiterlijk (massa, vorm, gevels) van de woningen.

*Conclusie*

De inspraakreactie van reclamant wordt niet overgenomen.

### **3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPAN**

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan worden de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

#### **Regels**

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht.

- Artikel 5.4.2 en 5.6.5 vanwege de opname van een voorwaardelijke verplichting in artikel 5.4.2 voor de aanleg en instandhouding van waterbergingsvoorzieningen:

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met deze bestemming voor woondoeleinden is slechts toegestaan indien de waterbergingsvoorzieningen met inachtneming van Bijlage 2 zijn aangelegd en nadien in stand gehouden worden, met dien verstande dat uiterlijk op het moment dat met de bouw van de eerste woning wordt gestart de in Bijlage 2 met blauw aangeduide zaksloten gereed zijn en de met groen aangeduide wadi gereed is uiterlijk voordat met de bouw van de 36ste woning wordt gestart.

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.4.2 indien in plaats van de waterbergingsvoorzieningen van Bijlage 2 andere waterbergingsvoorzieningen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. aangetoond is dat met deze waterbergingsvoorzieningen minimaal een gelijk waterbergingsniveau als met de waterbergingsvoorzieningen van Bijlage 2 wordt behaald;
  - b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bestemmingen van de gronden en bouwwerken.
- Ambtshalve wijziging van artikel 10, waarin de parkeerregeling is opgenomen.