

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPAN
“Parapluplan Woningen In Centrum Dorpskernen”

Behorende bij raadsbesluit d.d. 25 mei 2020

| Inhoudsopgave | pagina |
|---|-----------|
| 1. Inleiding | 2 |
| 2. Behandeling zienswijzen | 3 |
| 2.1 Reclamant 1 | 3 |
| 2.2 Reclamant 2 | 3 |
| 2.3 Reclamant 3 | 5 |
| 2.4 Reclamant 4 | 6 |
| 2.5 Reclamant 5 | 7 |
| 2.6 Reclamant 6 | 9 |
| 2.7 Reclamant 7 | 10 |
| 2.8 Reclamant 8 | 11 |
| 2.9 Reclamant 9 | 12 |
| 2.10 Reclamant 10 | 13 |
| 2.11 Reclamant 11 | 14 |
| 2.12 Reclamant 12 | 15 |
| 2.13 Reclamant 13 | 16 |
| 2.14 Reclamant 14 | 17 |
| 2.15 Reclamant 15 | 18 |
| 3. wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan | 19 |

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan Woningen In Centrum Dorpskernen' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 28 mei 2019 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 29 mei 2019 het ontwerp-bestemmingsplan 'Parapluplan Woningen In Centrum Dorpskernen' voor een ieder zes weken ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Tubbergen worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in een maximalisatie van woningen bij de bestemmingen Centrum, Detailhandel en Horeca in de kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren. Voor de overige kernen (Fleringen, Manderveen, Reutum, Habrinkhoek/Mariaparochie, Langeveen en Vasse) geldt deze maximalisatie voor de bestemming Horeca.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 15 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om zienswijzen in te dienen. In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

(Eventueel) In hoofdstuk drie worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen, op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 5 juli 2019

Datum ontvangst: 5 juli 2019

Hoofdpijn van de zienswijze

Reclamant 1 komt op tegen de in het ontwerpplan voorziene maximalisatie van woningen bij zijn winkelpand. Door het ontwerpplan is het niet meer mogelijk om in de toekomst het aantal appartementen boven zijn winkel uit te breiden.

Gemeentelijk standpunt

Op dit moment is het aantal bovenwoningen bij de bestemmingen "Centrum", "Detailhandel" en "Horeca" ongelimiteerd binnen de kernen Tubbergen, Geesteren en Albergen. Binnen de overige kernen van de gemeente Tubbergen is deze ongelimiteerdheid alleen aan de orde bij de bestemming "Horeca". Het parapluplan gaat uit van de bestaande woningen. Mocht er toch behoefte zijn aan meer woningen/appartementen dan bestaand, dan zal de gemeente per geval bekijken of medewerking wordt verleend. Op voorhand is de gemeente niet tegen uitbreiding van (boven)woningen/appartementen, maar wil graag de spreekwoordelijke vinger aan de pols houden wat betreft het aantal en type woningen, zodat wordt voldaan aan de woonvisie en wordt voldaan aan de behoefte. Uitbreiding van reguliere woningen is niet ongelimiteerd mogelijk en dat geldt ook voor appartementen, gelet op de woonvisie. Er zal kwantitatief en kwalitatief gestuurd moeten worden op de behoefte. Dat is immers ook het beleid van de raad zoals dat is opgenomen in de woonvisie. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zal een binnenplanse afwijking binnen de planregels worden opgenomen. Met toepassing van deze binnenplanse afwijking wordt een mogelijkheid geboden om medewerking te verlenen aan een concrete aanvraag om omgevingsvergunning, indien onder meer wordt voldaan aan de woonvisie. Een binnenplanse afwijking is een simpelere en eenvoudigere procedure dan een bestemmingsplan en kan worden toegepast bij een reguliere aanvraag om omgevingsvergunning.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het opnemen van een binnenplanse afwijking in de planregels.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 29 juni 2019

Datum ontvangst: 2 juli 2019

Hoofdpijn van de zienswijze

Reclamant 2 komt op tegen de in het ontwerpplan voorziene bestemming. Reclamant 2 gaat daarbij voornamelijk in op de mogelijkheden die worden ontnomen om appartementen o.i.d. te realiseren boven de winkel.

Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat het een beperking van mogelijkheden is om naast detailhandel rendement te halen uit de huidige oppervlakte. Deze mogelijkheden zijn juist van belang om in de toekomst te blijven bestaan. Reclamant pleit ervoor om geen maximum qua woningen op te nemen bij de detailhandel/horeca bestemmingen op de bestaande locaties.

Gemeentelijk standpunt

Op dit moment is het aantal bovenwoningen bij de bestemmingen "Centrum", "Detailhandel" en "Horeca" ongelimiteerd binnen de kernen Tubbergen, Geesteren en Albergen. Binnen de overige kernen van de gemeente Tubbergen is deze ongelimiteerdheid alleen aan de orde bij de bestemming "Horeca". Het parapluplan gaat uit van de bestaande woningen. Mocht er toch behoefte zijn aan meer woningen/appartementen dan bestaand, dan zal de gemeente per geval bekijken of medewerking wordt verleend. Op voorhand is de gemeente niet tegen uitbreiding van (boven)woningen/appartementen, maar wil graag de spreekwoordelijke vinger aan de pols houden wat betreft het aantal en type woningen, zodat wordt voldaan aan de woonvisie en wordt voldaan aan de behoefte. Uitbreiding van reguliere woningen is niet ongelimiteerd mogelijk en dat geldt ook voor appartementen, gelet op de woonvisie. Er zal kwantitatief en kwalitatief gestuurd moeten worden op de behoefte. Dat is immers ook het beleid van de raad zoals dat is opgenomen in de woonvisie. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zal een binnenplanse afwijking binnen de planregels worden opgenomen. Met toepassing van deze binnenplanse afwijking wordt een mogelijkheid geboden om medewerking te verlenen aan een concrete aanvraag om omgevingsvergunning, indien onder meer wordt voldaan aan de woonvisie. Een binnenplanse afwijking is een simpelere en eenvoudiger procedure dan een bestemmingsplan en kan worden toegepast bij een reguliere aanvraag om omgevingsvergunning.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het opnemen van een binnenplanse afwijking in de planregels.

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 3 juli 2019

Datum ontvangst: 3 juli 2019

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 3 komt op tegen de in het ontwerpplan voorziene maximalisatie van woningen voor met name de objecten Grotestraat 20, 22, 22a en 24 en Molenstraat 1 en 3 binnen de kern Tubbergen. Reclamant 3 gaat daarbij voornamelijk in op de woonvisie, volgens reclamant is het ontwerpplan tegenstrijdig met de woonvisie.

Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze een maximalisatie van woningen betekent in de dorpskern bij de bestemde panden.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 3 ingegaan.

1 In het ontwerpplan zijn de panden van de eigenaar opgenomen, hetgeen een maximalisatie van het aantal woningen betekent.

Gemeentelijk standpunt

Op dit moment is het aantal bovenwoningen bij de bestemmingen "Centrum", "Detailhandel" en "Horeca" ongelimiteerd binnen de kernen Tubbergen, Geesteren en Albergen. Binnen de overige kernen van de gemeente Tubbergen is deze ongelimiteerdheid alleen aan de orde bij de bestemming "Horeca". Het parapluplan gaat uit van de bestaande woningen. Mocht er toch behoefte zijn aan meer woningen/appartementen dan bestaand, dan zal de gemeente per geval bekijken of medewerking wordt verleend. Op voorhand is de gemeente niet tegen uitbreiding van (boven)woningen/appartementen, maar wil graag de spreekwoordelijke vinger aan de pols houden wat betreft het aantal en type woningen, zodat wordt voldaan aan de woonvisie en wordt voldaan aan de behoefte. Uitbreiding van reguliere woningen is niet ongelimiteerd mogelijk en dat geldt ook voor appartementen, gelet op de woonvisie. Er zal kwantitatief en kwalitatief gestuurd moeten worden op de behoefte. Dat is immers ook het beleid van de raad zoals dat is opgenomen in de woonvisie. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zal een binnenplanse afwijking binnen de planregels worden opgenomen. Met toepassing van deze binnenplanse afwijking wordt een mogelijkheid geboden om medewerking te verlenen aan een concrete aanvraag om omgevingsvergunning, indien onder meer wordt voldaan aan de woonvisie. Een binnenplanse afwijking is een simpelere en eenvoudigere procedure dan een bestemmingsplan en kan worden toegepast bij een reguliere aanvraag om omgevingsvergunning.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het opnemen van een binnenplanse afwijking in de planregels.

2 Er zijn alinea's uit de woonvisie 2016+ geciteerd, waarbij de nadruk wordt gelegd op, dat de maatregel maximalisatie van woningen niet bijdraagt aan een attractieve en vitale kern. Reclamant geeft aan dat de zorg uit gaat naar de toe-

komstige ontwikkelingen. **“Uit alle cijfers blijkt dat het winkelvloeroppervlak gaat afnemen. Hierdoor kan leegstand en verpaupering ontstaan wat bij lange na niet het gewenste resultaat heeft van een attractieve kern. Om deze leegstand tegen te gaan en een attractieve kern te behouden kan het een optie zijn om te gaan investeren in de panden voor onder andere bewoning, eventueel in combinatie met winkels op de begane grond.”** Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan tegenstrijdig is aan het beoogde effect van de gehele Woonvisie 2016+.

Gemeentelijk standpunt

Met het ontwerpbestemmingsplan worden woningen gereguleerd. Geen regulering kan betekenen onvoldoende aantallen en type woningen voor de omzetting van lege panden buiten het kernwinkelgebied naar woningen. Voor het behoud van attractieve kernen is het derhalve noodzakelijk om te blijven sturen op de kwantitatieve en kwalitatieve omzetting van lege panden. In de woonvisie is opgenomen dat de gemeente, in het kader van een hoogwaardig kernwinkelgebied, vastgoedeigenaren faciliteert die te maken krijgen met panden die leeg komen te staan (p.9). Om deze eigenaren te faciliteren zal er voldoende voorraad woningen aanwezig moeten zijn en zal de gemeente hierop moeten sturen. In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt wordt met dit ontwerpplan juist bijgedragen aan het beoogde effect van de Woonvisie 2016+.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3 Er is ten onrechte, geen sprake geweest van een voorontwerpbestemmingsplan. Diverse belanghebbenden/ondernemers zijn niet op de hoogte van het ontwerpbestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt

De maximalisatie van de woningen binnen de bestemmingen Centrum, Detailhandel en Horeca is al opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan (veeg) Bestemmingsplan Kernen Gemeente Tubbergen. Dit voorontwerpbestemmingsplan is eerst gepubliceerd in het huis aan huisblad ‘Op en rond de Essen’ en heeft ter inzage gelegen vanaf 7 februari 2018. Tijdens deze te inzage termijn van zes weken zijn zes verschillende inloopmomenten georganiseerd om belanghebbenden te informeren. Uiteraard vervelend dat belanghebbenden/ondernemers niet op de hoogte zijn, maar zoals blijkt uit de wettelijke publicaties en diverse inloopmomenten heeft de gemeente zeker niet deze intentie gehad.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.4 Reclamant 4

Datum brief: 23 juni 2019

Datum ontvangst: 26 juni 2019

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 4 komt op tegen de in het ontwerpplan voorziene maximalisatie van woningen voor met name de objecten Grotestraat 62 en 62a binnen de kern Tubbergen. Reclamant 4 gaat daarbij voornamelijk in op de woonvisie, volgens reclamant is het ontwerpplan tegenstrijdig met de woonvisie.

Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze een maximalisatie van woningen betekent in de dorpskern bij de bestemde panden.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 4 ingegaan.

1 In het ontwerpplan is het pand van de eigenaar opgenomen, hetgeen een maximalisatie van het aantal woningen betekent.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.3 onder punt 1.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het opnemen van een binnenplanse afwijking in de planregels.

2 Er zijn alinea's uit de woonvisie 2016+ geciteerd, waarbij de nadruk wordt gelegd op, dat de maatregel maximalisatie van woningen niet bijdraagt aan een attractieve en vitale kern. Reclamant geeft aan dat de zorg uit gaat naar de toekomstige ontwikkelingen. *“Uit alle cijfers blijkt dat het winkelvloeroppervlak gaat afnemen. Hierdoor kan leegstand en verpaupering ontstaan wat bij lange na niet het gewenste resultaat heeft van een attractieve kern. Om deze leegstand tegen te gaan en een attractieve kern te behouden kan het een optie zijn om te gaan investeren in de panden voor onder andere bewoning, eventueel in combinatie met winkels op de begane grond.”* Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan tegenstrijdig is aan het beoogde effect van de gehele Woonvisie 2016+.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.3 onder punt 2.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.5 Reclamant 5

Datum brief: 24 juni 2019

Datum ontvangst: 24 juni 2019

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 5 komt op tegen de in het ontwerpplan voorziene maximalisatie van woningen voor met name de objecten Grotestraat 58 en 60 binnen de kern Tubbergen. Re-

clamant 5 gaat daarbij voornamelijk in op de woonvisie, volgens reclamant is het ontwerpplan tegenstrijdig met de woonvisie.

Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze een maximalisatie van woningen betekent in de dorpskern bij de bestemde panden.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 5 ingegaan.

1 Het ontwerpbestemmingsplan is tegenstrijdig aan het beoogde effect van de gehele Woonvisie 2016. De Woonvisie staat juist attractieve, vitale en betaalbare kernen voor.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.3 onder punt 2.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 Reclamant wil graag als ondernemer de mogelijkheid behouden om bijv. een andere invulling te geven aan één van zijn zalen.

Gemeentelijk standpunt

Het ontwerpbestemmingsplan gaat over de maximalisatie van bovenwoningen en spreekt zich niet uit over een andere invulling. Mocht zich deze situatie voordoen in de toekomst dan zal per geval worden bekeken of medewerking kan worden verleend naar de omzetting van een andere functie. Overigens zal ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een binnenplanse afwijking binnen de planregels worden opgenomen. Met toepassing van deze binnenplanse afwijking wordt een mogelijkheid geboden om medewerking te verlenen aan een concrete aanvraag om omgevingsvergunning, indien onder meer wordt voldaan aan de woonvisie. Een binnenplanse afwijking is een simpelere en eenvoudigere procedure dan een bestemmingsplan en kan worden toegepast bij een reguliere aanvraag om omgevingsvergunning.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt (deels) tegemoetgekomen door het opnemen van een binnenplanse afwijking in de planregels.

3 De maximalisatie van woningen geldt niet voor het pand van de voormalige Rabobank

Gemeentelijk standpunt

Het pand van de voormalige Rabobank heeft de bestemming "Kantoor". Binnen deze bestemming is het op basis van het geldende bestemmingsplan "Tubbergen" niet mogelijk om bovenwoningen te realiseren. Vandaar dat het pand niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Parapluplan Woningen In Centrum Dorpskernen". Voor de omzetting van het kantoor naar een gezondheidscentrum is een afzonderlijke planologische procedure gevolgd.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.6 Reclamant 6

Datum brief: 6 juli 2019

Datum ontvangst: 8 juli 2019

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 6 komt op tegen de in het ontwerpplan voorziene maximalisatie van woningen voor met name het object Grotestraat 61 binnen de kern Tubbergen. Reclamant 6 gaat daarbij voornamelijk in op de woonvisie, volgens reclamant is het ontwerpplan tegenstrijdig met de woonvisie.

Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze een maximalisatie van woningen betekent in de dorpskern bij de bestemde panden.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 6 ingegaan.

1 In het ontwerpplan is het pand van de eigenaar opgenomen, hetgeen een maximalisatie van het aantal woningen betekent.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.3 onder punt 1.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het opnemen van een binnenplanse afwijking in de planregels.

2 Er zijn alinea's uit de woonvisie 2016+ geciteerd, waarbij de nadruk wordt gelegd op, dat de maatregel maximalisatie van woningen niet bijdraagt aan een attractieve en vitale kern. Reclamant geeft aan dat de zorg uit gaat naar de toekomstige ontwikkelingen. *“Uit alle cijfers blijkt dat het winkelvloeroppervlak gaat afnemen. Hierdoor kan leegstand en verpaupering ontstaan wat bij lange na niet het gewenste resultaat heeft van een attractieve kern. Om deze leegstand tegen te gaan en een attractieve kern te behouden kan het een optie zijn om te gaan investeren in de panden voor onder andere bewoning, eventueel in combinatie met winkels op de begane grond.”* Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan tegenstrijdig is aan het beoogde effect van de gehele Woonvisie 2016+.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.3 onder punt 2.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.7 Reclamant 7

Datum brief: 4 juli 2019

Datum ontvangst: 4 juli 2019

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 7 komt op tegen de in het ontwerpplan voorziene maximalisatie van woningen voor met name het object Grotestraat 78/78a binnen de kern Tubbergen. Reclamant 7 gaat daarbij voornamelijk in op de beperking om op den duur twee appartementen te realiseren.

Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze een maximalisatie van woningen betekent in de dorpskern bij de bestemde panden.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 6 ingegaan.

1 De optie om op den duur twee betaalbare appartementen voor jongeren te realiseren wordt ontnomen met dit ontwerpplan

Gemeentelijk standpunt

Op dit moment is het aantal bovenwoningen bij de bestemmingen "Centrum", "Detailhandel" en "Horeca" ongelimiteerd binnen de kernen Tubbergen, Geesteren en Albergen. Binnen de overige kernen van de gemeente Tubbergen is deze ongelimiteerdheid alleen aan de orde bij de bestemming "Horeca". Het parapluplan gaat uit van de bestaande woningen. Mocht er toch behoefte zijn aan meer woningen/appartementen dan bestaand, dan zal de gemeente per geval bekijken of medewerking wordt verleend. Op voorhand is de gemeente niet tegen uitbreiding van (boven)woningen/appartementen, maar wil graag de spreekwoordelijke vinger aan de pols houden wat betreft het aantal en type woningen, zodat wordt voldaan aan de woonvisie en wordt voldaan aan de behoefte. Uitbreiding van reguliere woningen is niet ongelimiteerd mogelijk en dat geldt ook voor appartementen, gelet op de woonvisie. Er zal kwantitatief en kwalitatief gestuurd moeten worden op de behoefte. Dat is immers ook het beleid van de raad zoals dat is opgenomen in de woonvisie. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zal een binnenplanse afwijking binnen de planregels worden opgenomen. Met toepassing van deze binnenplanse afwijking wordt een mogelijkheid geboden om medewerking te verlenen aan een concrete aanvraag om omgevingsvergunning, indien onder meer wordt voldaan aan de woonvisie. Een binnenplanse afwijking is een simpelere en eenvoudigere procedure dan een bestemmingsplan en kan worden toegepast bij een reguliere aanvraag om omgevingsvergunning.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het opnemen van een binnenplanse afwijking in de planregels.

2 Het ontwerpplan heeft volgens reclamant te maken met de parkeergelegenheid voor bewoners van bovenwoningen. Aangezien er rondom het pand voldoende parkeergelegenheid is en buiten het centrum ligt, is reclamant van mening dat zijn pand buiten het ontwerpplan kan blijven.

Gemeentelijk standpunt

Het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan Woningen in Centrum Dorpskernen' staat los van parkeren. Elk bouwplan moet voldoen aan de parkeernorm die is opgenomen in het gemeentelijk beleid. De reden van het plan heeft te maken met het reguleren van woningen volgens de Woonvisie 2016+, zoals beargumenteerd in het bovenstaande argument 1. In de woonvisie is opgenomen dat de gemeente, in het kader van een hoogwaardig kernwinkelgebied, vastgoedeigenaren faciliteert die te maken krijgen met panden die leeg komen te staan (p.9). Om deze eigenaren te faciliteren zal er voldoende voorraad woningen aanwezig moeten zijn en zal de gemeente hierop moeten sturen.

Het pand van reclamant heeft de bestemming "Centrum". In het ontwerpbestemmingsplan is geen onderscheid gemaakt tussen panden welke volgens de vastgestelde detailhandelstructuurvisie (d.d. 3 november 2015) zijn gesitueerd binnen de kern winkelgebied en daarbuiten. Zoals bovenstaand is aangegeven is de regulering van woningen gekoppeld aan de bestemming en niet het gebied waarin het pand is gelegen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.8 Reclamant 8

Mondelinge zienswijze d.d. 9 juli 2019

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 8 komt op tegen de in het ontwerpplan voorziene maximalisatie van woningen voor met name het object Grotestraat 33 binnen de kern Tubbergen. Reclamant 8 is van mening dat zijn exploitatiemogelijkheden worden beperkt doordat in de toekomst geen extra appartement op de verdieping van zijn pand kan worden gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie

Op dit moment is het aantal bovenwoningen bij de bestemmingen "Centrum", "Detailhandel" en "Horeca" ongelimiteerd binnen de kernen Tubbergen, Geesteren en Albergen. Binnen de overige kernen van de gemeente Tubbergen is deze ongelimiteerdheid alleen aan de orde bij de bestemming "Horeca". Het parapluplan gaat uit van de bestaande woningen. Mocht er toch behoefte zijn aan meer woningen/appartementen dan bestaand, dan zal de gemeente per geval bekijken of medewerking wordt verleend. Op voorhand is de gemeente niet tegen uitbreiding van (boven)woningen/appartementen, maar wil graag de spreekwoordelijke vinger aan de pols houden wat betreft het aantal en type woningen, zodat wordt voldaan aan de woonvisie en wordt voldaan aan de behoefte. Uitbreiding van reguliere woningen is niet ongelimiteerd mogelijk en dat geldt ook voor appartementen, gelet op de woonvisie. Er zal kwantitatief en kwalitatief gestuurd moeten worden op de behoefte. Dat is immers ook het beleid van de raad zoals dat is opgenomen in de woonvisie. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zal een binnenplanse afwijking binnen de planregels worden opgenomen. Met toepassing van deze binnenplanse afwijking wordt een mogelijkheid geboden om medewerking te verlenen aan een concrete aanvraag om omgevingsvergunning, indien onder meer wordt voldaan aan de woonvisie. Een binnenplanse afwij-

king is een simpelere en eenvoudigere procedure dan een bestemmingsplan en kan worden toegepast bij een reguliere aanvraag om omgevingsvergunning.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het opnemen van een binnenplanse afwijking in de planregels.

2.9 Reclamant 9

Datum brief: 7 juli 2019

Datum ontvangst: 9 juli 2019

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 9 komt op tegen de in het ontwerpplan voorziene maximalisatie van woningen. Reclamant 9 gaat daarbij voornamelijk in op het plan om woningen in zijn omgeving te realiseren en de woonvisie.

Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat door een maximalisatie van woningen in de dorpskern bij de bestemde panden de mogelijkheid ontstaat om in zijn omgeving woningen te bouwen.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 9 ingegaan.

1 Met het huidige beleid wil de gemeente Tubbergen met alle kracht woningen laten realiseren buiten het woongebied aan de Maatweg en buiten het woongebied van het voormalige tuincentrum. Door het ontwerpplan wordt reclamant als aanwonende aan de Maatweg mede onevenredig benadeeld.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente herkent zich niet in het argument dat met alle kracht woningen worden gerealiseerd aan de Maatweg. Dit ontwerp paraplubestemmingsplan staat op zichzelf en heeft geen raakvlakken met het bestemmingsplan De Esch. Zoals uit de beantwoording van het volgende argument zal blijken beoogt de gemeente een regulering van de kwantitatieve en kwalitatieve woningen binnen de gemeente Tubbergen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 Er zijn alinea's uit de woonvisie 2016+ geciteerd, waarbij de nadruk wordt gelegd op, dat de maatregel maximalisatie van woningen niet bijdraagt aan een attractieve en vitale kern. *“Uit alle cijfers blijkt dat het winkelvloeroppervlak gaat afnemen. Hierdoor kan leegstand en verpaupering ontstaan wat bij lange na niet het gewenste resultaat heeft van een attractieve kern. Om deze leegstand tegen te gaan en een attractieve kern te behouden kan het een optie zijn om te gaan investeren in de panden voor onder andere bewoning”*. Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan tegenstrijdig is aan het beoogde effect van de gehele Woonvisie 2016+.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.3 onder punt 2.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.10 Reclamant 10

Datum brief: 7 juli 2019

Datum ontvangst: 9 juli 2019

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 10 komt op tegen de in het ontwerpplan voorziene maximalisatie van woningen. Reclamant 10 gaat daarbij voornamelijk in op het plan om woningen in zijn omgeving te realiseren en de woonvisie.

Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat door een maximalisatie van woningen in de dorpskern bij de bestemde panden de mogelijkheid ontstaat om in zijn omgeving woningen te bouwen.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 10 ingegaan.

1 Met het huidige beleid wil de gemeente Tubbergen met alle kracht woningen laten realiseren buiten het woongebied aan de Maatweg en buiten het woongebied van het voormalige tuincentrum. Door het ontwerpplan wordt reclamant als aanwonende aan de Maatweg mede onevenredig benadeeld.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.9 onder punt 1.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 Er zijn alinea's uit de woonvisie 2016+ geciteerd, waarbij de nadruk wordt gelegd op, dat de maatregel maximalisatie van woningen niet bijdraagt aan een attractieve en vitale kern. *“Uit alle cijfers blijkt dat het winkelvloeroppervlak gaat afnemen. Hierdoor kan leegstand en verpaupering ontstaan wat bij lange na niet het gewenste resultaat heeft van een attractieve kern. Om deze leegstand tegen te gaan en een attractieve kern te behouden kan het een optie zijn om te gaan investeren in de panden voor onder andere bewoning”*. Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan tegenstrijdig is aan het beoogde effect van de gehele Woonvisie 2016+.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.3 onder punt 2.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.11 Reclamant 11

Datum brief: 3 juli 2019

Datum ontvangst: 5 juli 2019

Hoofdpijn van de zienswijze

Reclamant 11 komt op tegen de in het ontwerpplan voorziene maximalisatie van woningen voor met name het object Grotestraat 57, 57a, 59 en 59a en Oranjestraat 1,1a, 3, 5 en 7 binnen de kern Tubbergen. Reclamant 11 gaat daarbij voornamelijk in op de woonvisie, het betrekken en de invulling van het gemeentehuis, zuinig ruimtegebruik en woningbouw aan de Maatweg.

Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze een maximalisatie van woningen betekent in de dorpskern bij de bestemde panden en de mogelijkheid ontstaat om in zijn omgeving woningen te bouwen.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 11 ingegaan.

1 In het ontwerpplan zijn de panden van de eigenaar opgenomen, hetgeen een maximalisatie van het aantal woningen betekent.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.3 onder punt 1.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het opnemen van een binnenplanse afwijking in de planregels.

2 Er zijn alinea's uit de woonvisie 2016+ geciteerd, waarbij de nadruk wordt gelegd op, dat de maatregel maximalisatie van woningen niet bijdraagt aan een attractieve en vitale kern. "Uit alle cijfers blijkt dat het winkelvloeroppervlak gaat afnemen. Hierdoor kan leegstand en verpaupering ontstaan wat bij lange na niet het gewenste resultaat heeft van een attractieve kern. Om deze leegstand tegen te gaan en een attractieve kern te behouden kan het een optie zijn om te gaan investeren in de panden voor onder andere bewoning". Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan tegenstrijdig is aan het beoogde effect van de gehele Woonvisie 2016+.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.3 onder punt 2.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3 Het gemeentehuis dient ook te worden meegenomen in het ontwerpplan. Reclamant draagt ideeën aan voor invulling en verplaatsing van het gemeentehuis. Verbouw van het gemeentehuis voor starters en eengezinswoningen en verplaatsing van het gemeentehuis/glashoes naar een kerk of de locatie van supermarkt voorheen “Stoot” aan de Molenstraat en de locatie van de Verdergaalhal.

Gemeentelijk standpunt

De locatie van het gemeentehuis aan het Raadhuisplein 1 heeft de bestemming “Maatschappelijk”. Binnen deze bestemming zijn geen bovenwoningen toegestaan. Er is derhalve geen noodzaak om dit pand op te nemen binnen het “Parapluplan Woningen in Centrum Dorpskernen”.

De opmerking tot verbouw van het gemeentehuis voor starters en eengezinshuizen en verplaatsing van het gemeentehuis heeft geen raakvlakken met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Eventuele plannen voor het gemeentehuis zullen met een afzonderlijke planologische procedure tot stand komen en staan los van het parapluplan.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

4 Het ontwerpplan is in strijd met een zuinig ruimtegebruik, omdat door deze maatregel woningbouw mogelijk wordt gemaakt op landbouw- en cultuurgronden de Esch. Door het ontwerpplan wordt reclamant als aanwonende aan de Maatweg mede onevenredig benadeeld.

Gemeentelijk standpunt

Dit ontwerp paraplubestemmingsplan staat op zichzelf en heeft geen raakvlakken met het bestemmingsplan De Esch. Zoals uit de beantwoording van argument 2 blijkt beoogt de gemeente een regulering van de kwantitatieve en kwalitatieve woningen binnen de gemeente Tubbergen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.12 Reclamant 12

Datum brief: 7 juli 2019

Datum ontvangst: 10 juli 2019

De zienswijze is 1 dag te laat bij de balie afgegeven, maar we zullen de zienswijze wel voorzien van een reactie.

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 12 komt op tegen de in het ontwerpplan voorziene maximalisatie van woningen. Reclamant 12 gaat daarbij voornamelijk in op het plan om woningen in zijn omgeving te realiseren en de woonvisie.

Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat door een maximalisatie van woningen in de dorpskern bij de bestemde panden de mogelijkheid ontstaat om in zijn omgeving woningen te bouwen.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 10 ingegaan.

1 Met het huidige beleid wil de gemeente Tubbergen met alle kracht woningen laten realiseren buiten het woongebied aan de Maatweg en buiten het woongebied van het voormalige tuincentrum. Door het ontwerpplan wordt reclamant als aanwonende aan de Maatweg mede onevenredig benadeeld.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.9 onder punt 1.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 Er zijn alinea's uit de woonvisie 2016+ geciteerd, waarbij de nadruk wordt gelegd op, dat de maatregel maximalisatie van woningen niet bijdraagt aan een attractieve en vitale kern. "Uit alle cijfers blijkt dat het winkelvloeroppervlak gaat afnemen. Hierdoor kan leegstand en verpaupering ontstaan wat bij lange na niet het gewenste resultaat heeft van een attractieve kern. Om deze leegstand tegen te gaan en een attractieve kern te behouden kan het een optie zijn om te gaan investeren in de panden voor onder andere bewoning". Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan tegenstrijdig is aan het beoogde effect van de gehele Woonvisie 2016+.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.3 onder punt 2.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.13 Reclamant 13

Datum brief: 7 juli 2019

Datum ontvangst: 10 juli 2019

De zienswijze is 1 dag te laat bij de balie afgegeven, maar we zullen de zienswijze wel voorzien van een reactie.

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 13 komt op tegen de in het ontwerpplan voorziene maximalisatie van woningen. Reclamant 13 gaat daarbij voornamelijk in op het plan om woningen in zijn omgeving te realiseren en de woonvisie.

Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat door een maximalisatie van woningen in de dorpskern bij de bestemde panden de mogelijkheid ontstaat om in zijn omgeving woningen te bouwen.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 10 ingegaan.

1 Met het huidige beleid wil de gemeente Tubbergen met alle kracht woningen laten realiseren buiten het woongebied aan de Maatweg en buiten het woongebied van het voormalige tuincentrum. Door het ontwerpplan wordt reclamant als aanwonende aan de Maatweg mede onevenredig benadeeld.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.9 onder punt 1.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 Er zijn alinea's uit de woonvisie 2016+ geciteerd, waarbij de nadruk wordt gelegd op, dat de maatregel maximalisatie van woningen niet bijdraagt aan een attractieve en vitale kern. *“Uit alle cijfers blijkt dat het winkelvloeroppervlak gaat afnemen. Hierdoor kan leegstand en verpaupering ontstaan wat bij lange na niet het gewenste resultaat heeft van een attractieve kern. Om deze leegstand tegen te gaan en een attractieve kern te behouden kan het een optie zijn om te gaan investeren in de panden voor onder andere bewoning”*. Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan tegenstrijdig is aan het beoogde effect van de gehele Woonvisie 2016+.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.3 onder punt 2.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.14 Reclamant 14

Datum brief: 7 juli 2019

Datum ontvangst: 10 juli 2019

De zienswijze is 1 dag te laat bij de balie afgegeven, maar we zullen de zienswijze wel voorzien van een reactie.

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 14 komt op tegen de in het ontwerpplan voorziene maximalisatie van woningen. Reclamant 14 gaat daarbij voornamelijk in op het plan om woningen in zijn omgeving te realiseren en de woonvisie.

Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat door een maximalisatie van woningen in de dorpskern bij de bestemde panden de mogelijkheid ontstaat om in zijn omgeving woningen te bouwen.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 10 ingegaan.

1 Met het huidige beleid wil de gemeente Tubbergen met alle kracht woningen laten realiseren buiten het woongebied aan de Maatweg en buiten het woongebied van het voormalige tuincentrum. Door het ontwerpplan wordt reclamant als aanwonende aan de Maatweg mede onevenredig benadeeld.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.9 onder punt 1.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 Er zijn alinea's uit de woonvisie 2016+ geciteerd, waarbij de nadruk wordt gelegd op, dat de maatregel maximalisatie van woningen niet bijdraagt aan een attractieve en vitale kern. *“Uit alle cijfers blijkt dat het winkelvloeroppervlak gaat afnemen. Hierdoor kan leegstand en verpaupering ontstaan wat bij lange na niet het gewenste resultaat heeft van een attractieve kern. Om deze leegstand tegen te gaan en een attractieve kern te behouden kan het een optie zijn om te gaan investeren in de panden voor onder andere bewoning”*. Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan tegenstrijdig is aan het beoogde effect van de gehele Woonvisie 2016+.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.3 onder punt 2.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.15 Reclamant 15

Datum brief: 7 juli 2019

Datum ontvangst: 10 juli 2019

De zienswijze is 1 dag te laat bij de balie afgegeven, maar we zullen de zienswijze wel voorzien van een reactie.

Hoofdpijn van de zienswijze

Reclamant 15 komt op tegen de in het ontwerpplan voorziene maximalisatie van woningen. Reclamant 15 gaat daarbij voornamelijk in op het plan om woningen in zijn omgeving te realiseren en de woonvisie.

Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat door een maximalisatie van woningen in de dorpskern bij de bestemde panden de mogelijkheid ontstaat om in zijn omgeving woningen te bouwen.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 10 ingegaan.

1 Met het huidige beleid wil de gemeente Tubbergen met alle kracht woningen laten realiseren buiten het woongebied aan de Maatweg en buiten het woongebied van het voormalige tuincentrum. Door het ontwerpplan wordt reclamant als aanwonende aan de Maatweg mede onevenredig benadeeld.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.9 onder punt 1.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 Er zijn alinea's uit de woonvisie 2016+ geciteerd, waarbij de nadruk wordt gelegd op, dat de maatregel maximalisatie van woningen niet bijdraagt aan een attractieve en vitale kern. *“Uit alle cijfers blijkt dat het winkelvloeroppervlak gaat afnemen. Hierdoor kan leegstand en verpaupering ontstaan wat bij lange na niet het gewenste resultaat heeft van een attractieve kern. Om deze leegstand tegen te gaan en een attractieve kern te behouden kan het een optie zijn om te gaan investeren in de panden voor onder andere bewoning”*. Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan tegenstrijdig is aan het beoogde effect van de gehele Woonvisie 2016+.

Gemeentelijk standpunt

Zie paragraaf 2.3 onder punt 2.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen wordt ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan de volgende wijziging doorgevoerd:

Binnen de planregels wordt een binnenplanse afwijking opgenomen om medewerking te kunnen verlenen aan een concrete aanvraag om omgevingsvergunning, indien onder meer wordt voldaan aan de woonvisie.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Tubbergen dd. 25 mei 2020 tot vaststelling van het bestemmingsplan “Parapluplan Woningen In Centrum Dorpskernen”.