REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

Ontwerp-bestemmingsplan “Huyerenseweg 21 Geesteren, Zenderseweg ongenummerd Albergen en Uelserweg ongenummerd Mander”

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**

2. Behandeling zienswijzen **4**

2.1 Reclamant 1 4

2.2 Reclamant 2 5

3. Wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan **11**

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Huyerenseweg 21 Geesteren, Zenderseweg ongenummerd Albergen en Uelserweg ongenummerd Mander” behandeld. Na voorafgaande publicatie op 19 november 2019 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad heeft dit ontwerp-bestemmingsplan, in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 20 november 2019 tot en met 31 december 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. 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.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn twee reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een schriftelijke zienswijze in te dienen. In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

In hoofdstuk 3 worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen, op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 20 december 2019
Datum ontvangst: idem

1. Landschappelijke inpassing Uelserweg 134

Reclamant stelt dat met de landschappelijke inpassing van voorliggend plan geen rekening is gehouden met de aanleg van de parkeerplaatsen in het kader van de ontwikkelingen bij reclamant.

Gemeentelijk standpunt

Het plan voor de landschappelijke inpassing wordt hierop aangepast door de meest zuidwestelijke nieuw aan te planten eik iets te verschuiven in noordoostelijke richting, zodat deze binnen het plangebied van het bestemmingsplan komt te staan en er geen knelpunt ontstaat met de aanwezige parkeerplaatsen.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 20 december 2019
Datum ontvangst: idem

De zienswijze richt zich op het plandeel dat is gelegen aan de Huyerenseweg 21 te Geesteren.

1. Gesloopte schuren

Reclamant stelt dat in strijd met RvR-beleid schuren in aanmerking zijn genomen die reeds zijn gesloopt.

Gemeentelijk standpunt
In reactie hierop merken wij op dat in paragraaf 3.3 van het RvR-beleid inderdaad is bepaald dat het beleid niet geldt voor eerder gesloopte bebouwing. Hierna is per adres een overzicht van de gesloopte bebouwing opgenomen, waarbij is aangegeven hetgeen reeds is gesloopt en nog gesloopt moet worden:

Huyerenseweg 21:

Reeds gesloopt	: 245m²
Nog te slopen	: 2.045m² +
Totaal sloopmeters	: 2.290m²

Manderseweg 3:

Reeds gesloopt	: 1.338m²
Nog te slopen	: 0m² +
Totaal sloopmeters	: 1.338m²

Uelserweg ong.:

Reeds gesloopt	: 840m²
Nog te slopen	: 0m² +
Totaal sloopmeters	: 840m²

Totaal:

Reeds gesloopt	: 2.423m²
Nog te slopen	: 2.045m² +
Totaal sloopmeters	: 4.468m²

Ten aanzien van Huyerenseweg 21 wordt opgemerkt dat een deel reeds is gesloopt vanwege instortingsgevaar en de aanwezigheid van asbest. Het college heeft bij brief van 10 juli 2014 (U14.014243) aan de Dienst Landelijk Gebied aangegeven dat, gelet op de hiervoor genoemde omstandigheden, vanuit het oogpunt van veiligheid mag worden gesloopt en dat een oppervlakte van 245m² mag worden betrokken bij het toekomstig rood voor rood-plan.

Voor wat betreft de Manderseweg 3 wordt opgemerkt dat het college op 30 juni 2009 in het kader van het project LINS heeft besloten dat de oppervlakte van voortijdige sloop van de stallen mag worden ingezet voor rood voor rood. In de brief van 27 augustus 2009 wordt door het college deze reservering van de oppervlakte van 1338m² aan de initiatiefnemer bevestigd.

Tenslotte wordt ten aanzien van de Uelserweg opgemerkt dat het college per brief van 23 september 2019 heeft bevestigd dat vanwege asbest en klachten van omwonenden tot voortijdige sloop kon worden overgaan en de oppervlakte van 840m² voor rood voor rood kan worden ingezet.

In artikel 4:84 van de Awb is de inherente afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van artikel 4:84 Awb handelt een bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. De “tenzij-regel” wordt wel de inherente afwijkingsbevoegdheid genoemd, die eigenlijk beter als een afwijkingsplicht kan worden gekwalificeerd.

Dit betekent dat alle omstandigheden van het geval moeten worden betrokken bij de beoordeling of deze op zichzelf dan wel tezamen met andere omstandigheden moeten worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 4:84 van de Awb die maken dat het handelen overeenkomstig de beleidsregel gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

In paragraaf 2 is het hoofddoel van het RvR-beleid omschreven:

> *“Het is van belang om bij de beoordeling van Rood voor Rood-plannen het hoofddoel van het Rood voor Rood-beleid voor ogen te houden:*
> ***Het hoofddoel van het Rood voor Rood beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied.***
> *De realisatie van dit doel vindt plaats door:*
> 1. *de sloop van landschapsontsierende (agrarische) bedrijfsgebouwen en*
> 2. *overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.*
>
> *In ruil hiervoor mag een deelnemer aan Rood voor Rood onder voorwaarden een woning realiseren.*
> *(…)”*

Gelet op feit dat er ten aanzien van de voortijdig gesloopte bebouwing specifieke afspraken zijn gemaakt vanwege het algemene belang dan wel vanwege veiligheid, is het gerechtvaardigd dat deze oppervlaktes voor de rood voor rood regeling in aanmerking komen. Mede gelet op het feit dat er sprake was van specifieke omstandigheden en er ook naar aanleiding van de gemaakte afspraken wordt voldaan aan het hoofddoel van het rood voor rood beleid. Een andere afweging zou leiden tot een evenredige benadeling van diegene die het betreft, terwijl het hoofddoel van het rood voor rood wordt behaald.

Conclusie
De zienswijze van reclamant leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2. Erfensemble en gebiedskenmerken

Reclamant stelt dat op het perceel Huyerenseweg 21 te Geesteren veruit de grootste ontwikkeling plaatsvindt en dat die ontwikkeling niet voldoet aan de gebiedskenmerken van het RvR-beleid en verwijst daarvoor naar paragraaf 5.1 van dat beleid.

Reclamant stelt dat hieruit volgt dat er sprake dient te zijn van een mooi ensemble met de (eventueel) reeds aanwezige, overblijvende gebouwen. Het voorliggend plan voldoet hier niet aan. De opzet van het erf vormt een nieuw erf achter het bestaande erf wat niet

passend is met de gestelde gebiedskenmerken. Erven in het ontginningslandschap hebben een duidelijke structuur en de huidige erfopzet voldoet hier niet. De huidige woning is solitair gelegen. Er is geen sprake van een ‘erfensemble’.

Gemeentelijk standpunt
De locatie ligt in het buitengebied, ten zuiden van de kern Geesteren (gemeente Tubbergen). Aangrenzend aan grasland met daarachter een natuurgebied. Dit is het erf met de meeste landschap ontsierende (en leegstaande) schuren met een oppervlakte van 2.290 m². De vleesvarkensstal van 245 m² is reeds gesloopt. Het erf heeft de enkelbestemming ‘wonen’ (Bestemminsplan Tubbergen Buitengebied 2016). Deze locatie is geschikt voor de realisatie van nieuwe woningbouwkavels op de plek waar de schuren worden gesloopt. Het huidige erf is ruim, heeft een landelijk karakter en de realisatie van woningbouwkavels beperkt hier geen omliggende bedrijven.

In paragraaf 5.1 is uiteengezet welke uitgangspunten gelden ten aanzien van de locatie van de bouwkavel. Onder punt 2 in paragraaf 5.1 is onder andere bepaald dat:

> *“De compensatiekavel en de woning dienen een mooi ensemble te vormen met de (eventueel) reeds aanwezige, overblijvende gebouwen.”*

Voor de invulling van de voorwaarde dat de compensatiekavel en de woning een mooi ensemble dient te vormen met de (eventueel) reeds aanwezige, overblijvende gebouwen, merken wij het volgende op.

Als bijlage 1 bij de plantoelichting is o.a. het inrichtingsplan voor de Huyerenseweg 21 opgenomen en vindt toetsing plaats aan de provinciale en gemeentelijke gebiedskenmerken.

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op de projectgebieden en is gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn. De conclusie is dat het plan voldoet aan het provinciale beleid. Wij verwijzen ook naar paragraaf 3.2 van de plantoelichting.

Voorts is ook getoetst aan het landschapsontwikkelingsplan Tubbergen (hierna: LOP). In het LOP is weergegeven dat het projectgebied in het Jonge ontginningen landschap ligt. Deze gronden hebben een meer open karakter en de landschappelijk historische waarde is over het algemeen lager dan die van het oude cultuurlandschap. Kleinschalige ingrepen kunnen afbreuk doen aan het grootschalige, rechtlijnige en blokvormig verkavelde karakter. In het ontginningsgebied is veelal de grote schaal kenmerkend. De identiteit van het gebied wordt versterkt als ontwikkelingen plaatsvinden in de vorm van lijnen (bijv. langs wegen) of vlakken passend binnen de verkaveling. Dat betekent een inrichting met rechte lijn, een blokverkaveling, wegen tussen kavelblokken, etc. De hoofdgebouwen staan voorop op het verf en de bijgebouwen liggen daarachter in een rechtlijnige opzet, de bebouwing staat haaks op elkaar. De locatie van de ontwikkeling is niet gebiedsvreemd aangezien dit reeds een bestaande erflocatie was. Het voorliggend plan sluit aan bij de identiteit van het gebied.

Tenslotte is rekening houdende met het van toepassing zijnde beleid een inrichtingsplan tot stand gekomen, welke is opgenomen in paragraaf 5.3 van het erfinrichtingsplan (bijlage plantoelichting). Ten aanzien van het erfensemble, de erfbeplanting en het materiaal gebruik is op pagina 43 het volgende opgenomen:

> *"Op het erf aan de Huyerenseweg 21 worden drie nieuwe woningen gerealiseerd, ieder op een eigen erf, met elkaar verbonden door een gemeenschappelijke hoogstam boomgaard, die zich concentreert rondom de toerit. De gezamenlijke erven zijn kleiner dan het voormalige bouwblok. Met name in de noord-zuid richting. De woningen zijn zo gesitueerd dat er maximale privacy op eigen terrein ontstaat en het zicht vanaf het erf zich richt naar de omgeving. Dit doordat de woningen elk het uitzicht een eigen richting op hebben. De verschillende functies als het gezamenlijke erf en de eigen erven worden van elkaar gescheiden door een haag. Door hier éénzelfde sortiment te kiezen wordt eenheid in uitstraling gegarandeerd.*
>
> *Een gemengde haag scheidt de percelen van elkaar en draagt net als de boomgaard en de singel en solitaire bomen en boomgroepen bij aan het landelijke karakter. De bestaande schuren worden gesloopt en de bestrating op het erf wordt verwijderd, waarbij het onderliggende zandbed zo veel mogelijk wordt gebruikt om de nieuwe weg aan te leggen. Verder wordt deze vervangen voor zwarte grond. Zuidelijk op het huidige erf ligt een mestzak. Ook deze wordt, met de omliggende aardenwal, verwijderd. De gemeenschappelijke boomgaard wordt ingezaaid met bloemrijk grasland. De weg zelf blijft relatief smal (eenrichtingsverkeer) maar krijgt halfverharde bermen zodat auto's elkaar nog wel kunnen passeren. Over het algemeen zal het verkeer op één moment op de dag dezelfde kant op gaan (in de ochtend het erf af en in de avond naar het erf toe). De verharding ten oosten van de singel bestaat uit halfverharding (puin). Net als de rest van de huidige toerit. Mogelijk kan hier puin van de locatie zelf voor worden gebruikt. De verharding ten westen van de nieuwe singel bestaat uit elementverharding. Liefst gebakken klinkers. Dit is passend bij een erf en helpt om hinder van stof op het erf te voorkomen."*

Dit heeft vervolgens geleid tot een erfinrichtingsplan, welke is opgenomen op pagina 50 en 51 van bijlage 1 bij de plantoelichting.

Op het betreffende perceel is sprake van drie eigen erven die met elkaar zijn verbonden door een gemeenschappelijke hoogstam boomgaard, die zich concentreert rond de toerit. Doordat er wordt gekozen voor éénzelfde assortiment aan beplanting wordt eenheid in uitstraling gewaarborgd. Hiermee is sprake van erfensemble en wordt, in tegenstelling tot reclamant stelt, voldaan aan punt 2 in paragraaf 5.1 van het RvR-beleid.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3. Inrit

Reclamant stelt dat het huidige perceel een duidelijke ontsluiting heeft die aansluit bij de gebiedskenmerken en verwijst naar de cultuurhistorische kaartbeelden. Reclamant stelt dat er geen aanleiding is om een alternatieve oprit aan te leggen voor de ontsluiting van het nieuwe erf. Reclamant stelt dat een alternatieve oprit in de gemeente Tubbergen mogelijk als 1) ruimtelijke motieven daarvoor aanleiding zijn en 2) moet de nieuw inrit als passend worden ervaren binnen de gebiedskenmerken.
Voorts stelt reclamant dat privacy en verkoopafspraken redenen zijn om af te zien van de huidige structuur en om een nieuwe structuur op te zeten. Er zijn geen ruimtelijke motieven.

Gemeentelijk standpunt
In tegenstelling tot reclamant stelt zijn er ruimtelijke argumenten op grond waarvan de situering van de toerit ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. De drie nieuwe erven worden toegankelijk gemaakt door een nieuwe gezamenlijke toerit. De situering voor deze nieuwe toerit is gekozen, omdat de situering over het bestaande erf niet wenselijk is in verband met de ligging van de bestaande bebouwing op het erf en de belangen van een goed woon- en leefklimaat van de bewoners op dat erf. De nieuwe situering van de toerit wordt, gelet op het inrichtingsplan, passend geacht binnen het landschap. Weliswaar kenmerkt het landschap zich door grootschaligheid en ontstaat er een beperkte schaalverkleining, doch wordt dit gelet op het erfensemble en de inrichting daarvan passend geacht en niet gezien als een onevenredige inbreuk op het landschap. Voorts leidt deze inpassing niet tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden. De nieuwe situering van de toerit is dan ook een beter alternatief die leidt tot minder bezwaren dan over het bestaande erf of een situering tussen de oude en nieuwe in.

Conclusie
De zienswijze van reclamant leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

4. Landschap, doorkijk
Reclamant stelt voorts dat de nieuwe inrit de gedachte van de gebiedskenmerken doorsnijdt. De sterke doorkijk tussen Huyerenseweg 17 en 21 wordt vernietigd en min of meer ontstaat de gedachte dat de Huyerenseweg 17 en 21 fysiek aan elkaar worden verbonden.
Daarnaast wordt het perceel onderverdeeld in een onevenredig kleine kavel die geen recht doet aan het gebied waar juist sprake is van een gemiddelde kavelgrootte van 2 á 3 ha of meer. Hier nieuwe perceel is hoogstens 36 are groot.
Tenslotte stelt reclamant dat de bomengroepen aan de westzijde niet als passend kunnen worden aangemerkt. Ze lijken ver van het (nieuwe) erf te staan en bovendien is openheid schoonheid.

Gemeentelijk standpunt
In reactie hierop merken wij op dat in dit landschap de grote schaal kenmerkend is, welke wordt bereikt door openheid tussen de erven en de lijnelementen als wegen, sloten en beken. De omvang van het nieuwe woonerf wordt als passend beschouwd in het gebied. Voorts blijkt uit het inrichtingsplan dat het gebied qua landschap vrij kaal is, omdat het nooit onderdeel van de ruilverkaveling is geweest. Om toch een stevig raamwerk te bieden aan de voorgestane ontwikkeling wordt de kavelgrens die in het verlengde van het erf ligt stevig aangezet met een singel van inheemse beplanting. De beplanting komt binnen de (nieuwe) erfgrenzen en daarmee niet ver van het (nieuwe) erf te staan. Verder komen er enkele boomgroepen op het erf die het zicht vanuit het westen op het erf filteren. Gelet op de historische situatie en de landschappelijke dragers die worden gerealiseerd, is de inrichting conform het inrichtingsplan ruimtelijk aanvaardbaar.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

5. Communicatie tijdens proces

Reclamant stelt dat er getwijfeld kan worden over de communicatie tijdens het proces. Reclamant verwijt de initiatiefnemer niet of onvoldoende de dialoog te hebben gezocht.

Gemeentelijk standpunt

In reactie hierop merken wij op dat een initiatiefnemer zelf verantwoordelijke is voor afstemming of communicatie omtrent haar plannen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de wettelijke procedure voor een ieder ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn een onderdeel in de belangenafweging tot het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan. De communicatie/afstemming van de initiatiefnemer van haar plannen met de omgeving dan wel het zoeken van dialoog is hierin geen onderdeel.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

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

Toelichting

- Bijlage 1, “Inrichtingsplannen locaties Manderweg 3, Uelserweg 134 en Huyerenseweg 21”:
    - op bladzijde 41 wordt afbeelding 39 “Uelserweg 134 herinrichtingsplan” aangepast in die zin dat de meest zuidwestelijke nieuw aan te planten eik iets wordt verschoven in noordoostelijke richting, zodat deze binnen het plangebied van het bestemmingsplan komt te staan.
    - op bladzijde 48 wordt afbeelding 43 “Landschappelijke beplanting nieuw op de Uelserweg 134” aangepast in die zin dat de meest zuidwestelijke nieuw aan te planten eik iets wordt verschoven in noordoostelijke richting, zodat deze binnen het plangebied van het bestemmingsplan komt te staan. Ter verduidelijking wordt tevens de plangrens van het bestemmingsplan weergegeven.

Regels

- Bijlage 2, “Erfinrichtingsplannen Uelserweg ong. en Huyerenseweg 21“: op bladzijde 48 wordt afbeelding 43 “Landschappelijke beplanting nieuw op de Uelserweg 134” aangepast in die zin dat de meest zuidwestelijke nieuw aan te planten eik iets wordt verschoven in noordoostelijke richting, zodat deze binnen het plangebied van het bestemmingsplan komt te staan. Ter verduidelijking wordt tevens de plangrens van het bestemmingsplan weergegeven.