

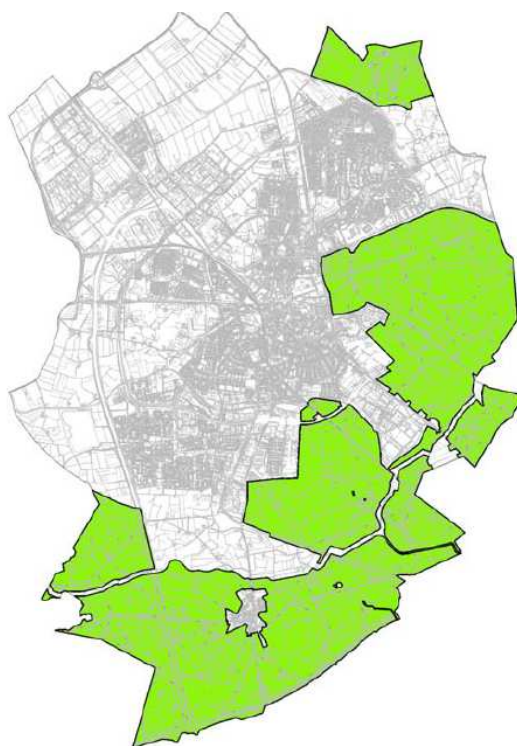
# Reactienota

---

Zienswijzen bestemmingsplan

Buitengebied correctieve herziening

NL.IMRO.0141.BP0015-BP31



## Terinzagelegging en zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied correctieve herziening" heeft van 9 november 2016 tot en met 20 december 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Tijdens de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 4 zienswijzen ingediend.

## Behandeling zienswijzen.

De zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld.

## Hoorzitting.

Op 13 februari 2017 zijn degenen die een zienswijze hebben ingediend, in de gelegenheid gesteld de zienswijze ten overstaan van een hoorcommissie mondeling toe te lichten. Een verslag van deze hoorzitting is bijgevoegd. Indien de hoorzitting heeft geleid tot een aanvulling van de zienswijze is de beantwoording hiervan terug te vinden bij de desbetreffende zienswijze. Indien de hoorzitting heeft geleid tot "nieuwe" gronden in de zienswijze, zal hierop een korte weerlegging plaatsvinden bij de verslaglegging.

## Tennet.

### *Samenvatting zienswijzen.*

#### *1. Opnemen ondergrondse hoogspanningsleiding.*

In het plan is geen rekening gehouden met de ondergrondse hoogspanningskabel. Verzocht wordt om deze verbinding met bijbehorende belemmerende strook (minimaal 3 meter gerekend vanuit de buitenste hoogspanningskabel) op te nemen.

#### *Reactie gemeente.*

---

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen. De hoogspanningsleiding met belemmeringsstrook is opgenomen in het bestemmingsplan.

#### *2. Opnemen regels zoals door adressant voorgesteld.*

Om gevaren te beperken en er mede op toe te kunnen zien dat er geen aantasting plaats kan vinden van het doelmatig en veilig functioneren van ondergrondse-/bovengrondse hoogspanningsleidingen wordt verzocht dat alle gemeenten dezelfde regels gebruiken in bestemmingsplannen, zoals door adressant voorgesteld.

#### *Reactie gemeente.*

---

De regels zoals voorgesteld door adressant hebben dezelfde beschermende werking als de regels van de gemeente Almelo, maar zijn net iets anders vorm gegeven. Gezien onze standaard opbouw van de regels is vastgehouden aan onze wijze van opstellen. Voor het overige is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het verzoek van adressant.

## Adressant 1.

### *Samenvatting zienswijze.*

#### *1. Schriftelijke toezegging.*

Adressant merkt op dat er een schriftelijke toezegging ligt uit 1995 dat bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan het perceel een woonbestemming zou krijgen. Er ligt een ongeclausuleerde toezegging van de overheid jegens ene burger die dient te worden nagekomen.

#### *Reactie gemeente.*

---

Op 12 april 2017 heeft de provincie Overijssel de "Omgevingsvisie Overijssel 2017" en de "Omgevingsverordening Overijssel 2017" vastgesteld. Beiden zijn op 1 mei 2017 van kracht geworden. In de Omgevingsverordening is ten aanzien van recreatiewoningen het volgende bepaald:

#### artikel 2.12.4

##### lid 1

Bestemmingsplannen voorzien niet in wijziging van geldende bestemmingsplannen waarbij aan een recreatiewoning die op dat moment als zodanig is bestemd, een woonbestemming wordt toegekend.

##### lid 2

In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan aan een recreatiewoning een woonbestemming worden toegekend, indien wordt voldaan aan een van de volgende voorwaarden:

- de recreatiewoning werd vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond en deze permanente bewoning is sindsdien onafgebroken voortgezet, of
- op de gronden van de recreatiewoning rust krachtens een onherroepelijk bestemmingsplan op 12 april 2017 objectgebonden overgangsrecht op grond waarvan de recreatiewoning voor permanente bewoning mag worden gebruikt;

en indien wordt voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- er kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor (bestaande) reguliere woningen;
- er kan worden voldaan aan de relevante milieuregelgeving; en
- de bouwmogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemming zijn niet ruimer dan nodig is voor de invulling van de huidige woonfunctie.

Op basis van deze bepaling in de verordening is besloten om aan de woning van adressant een woonbestemming toe te kennen, met een aanduiding waarmee geen uitbreiding van het bouwvolume wordt toegelaten.

## Gasunie.

### *Samenvatting zienswijzen.*

#### *1. Veiligheidszone - inrichtingen.*

Volgens Gasunie is de “veiligheidszone – inrichtingen” zoals opgenomen op de verbeelding en de regels niet duidelijk. Het station van Gasunie valt namelijk onder het Activiteitenbesluit. Dit besluit kent geen afwijkingmogelijkheid voor het gemotiveerd afwijken van de veiligheidszone voor kwetsbare en beperk kwetsbare objecten. De afwijkingmogelijkheid zoals beschreven in artikel 32.2.3 kan niet gelden voor het station van Gasunie.

#### *Reactie gemeente.*

---

Om elke risico uit te sluiten is artikel 32.2.3 verwijderd. Vanwege de ligging in het buitengebied is er geen noodzaak om deze afwijkingmogelijkheid op te nemen.

#### *2. Overgangsrecht scoutinggebouw.*

Gasunie geeft aan dat het overgangsrecht, zoals verwoord in de toelichting, niet terug te vinden is op de verbeelding. Zij verzoeken het overgangsrecht te regelen door een ‘hap’ uit de veiligheidszone te halen bij het scoutinggebouw.

#### *Reactie gemeente.*

---

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Vanwege het verwijderen van artikel 32.2.3 als ook door het opnemen van een voorrangsbepaling zou het scoutingsgebouw niet opnieuw opgebouwd mogen worden, terwijl dit volgens de overgangsbepaling van het Activiteitenbesluit wel mogelijk moet zijn. Dit kan opgelost worden door het voorstel van Gasunie te volgen.

#### *3. Aanpassingen in artikel “Leiding – Gas”.*

Gasunie verzoek om in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 32.2.4 als voorwaarde op te nemen dat vooraf schriftelijk advies bij de beheerder van de inrichting wordt gevraagd.

#### *Reactie gemeente.*

---

Aan dit onderdeel van de inspraakreactie wordt tegemoetgekomen. De regels worden op dit onderdeel aangepast.

## Adressant 2.

### Samenvatting zienswijze.

#### 1. Omzetten agrarisch bouwblok naar wonen.

Adressant wenst de omzetting van een agrarisch bouwperceel naar de bestemming “wonen” weer te keren en wel omdat bij de agrarische bestemming meer inhoud wordt geboden bij inwoning en de dochter van adressant de ambitie heeft om in de toekomst een minicamping te starten, waarbij ze ook afhankelijk is van het agrarische bouwperceel.

#### Reactie gemeente.

Het perceel van adressant is niet meer in gebruik als agrarisch bouwperceel. Het huidige gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning valt doordoor onder het overgangsrecht. Het overgangsrecht bepaalt dat gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan, mag worden voortgezet. Overgangsrecht heeft echter maar een beperkte tijdsduur. In beginsel geldt het maar voor de duur van het bestemmingsplan waarin het overgangsrecht is opgenomen. De regel is dat maar één keer overgangsrecht kan worden opgenomen. Daarna moet de gemeente ofwel het afwijkende gebruik positief bestemmen ofwel toezeggen dat het pand in de komende 10 jaar zal worden onteigend. Dit laatste is geen optie, zowel voor de gemeente als voor adressant.

Dit betekent dat wij juridisch gezien genoodzaakt zijn om een woonbestemming toe te kennen. Echter zit er een verschil in de mogelijkheden bij mantelzorg (inwoning) bij de bestemming “Wonen” en de bestemming “Agrarisch”. Op grond van de bestemming Wonen mag een woning een bouwvolume hebben van 750 m<sup>3</sup>, inclusief inwoning. In deze regel zit een afwijkingsmogelijkheid voor het creëren van een inwonings situatie in de bij de woning bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg met een maximale grootte van 75 m<sup>2</sup>. Op grond van de bestemming Agrarisch mag een bedrijfswoning van 750 m<sup>3</sup> gebouwd worden. In deze regel zit de afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van een woning dan wel de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken voor inwoning, uitsluitend ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a) de inhoud van de woning mag worden uitgebreid tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>;
- b) het vloeroppervlak van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c) geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

In de huidige bestemmingen ontstaat de situatie dat bij landelijke woningen (wat ook inmiddels als “Wonen” bestemde voormalige agrarische erven kunnen zijn) minder mogelijkheden ten behoeve van mantelzorg geboden wordt dan bij de woningen die “Agrarisch” bestemd zijn. In overleg met de provincie hebben we dan ook de afwijkingsmogelijkheid conform de agrarische bestemming aan de woonbestemming toegevoegd, waarmee beter kan worden ingespeeld op de toekomstige behoefte van mantelzorg. Aan dit artikel wordt wel toegevoegd dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing volgens een door de gemeente goedgekeurd middels het aanvragen van een omgevingsvergunning en een afwijking van het bestemmingsplan.

## 2. *Kleinschalig kamperen.*

Adressant geeft aan gebruik te willen maken van de mogelijkheid tot kleinschalig kamperen, zoals deze bij de agrarische bestemming mogelijk wordt gemaakt.

### *Reactie gemeente.*

De mogelijkheid tot kleinschalig kamperen is in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Hieruit volgt (en dat is ook bevestigd in een uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201004365/1/R2) dat uit de planregels van het bestemmingsplan volgt dat een kleinschalig kampeerterrein in relatie tot de omvang van de agrarische bedrijfsactiviteiten slechts een ondergeschikte nevenfunctie mag vervullen.

Uit de planregeling volgt dat van de afwijkingsbevoegdheden voor een kleinschalig kampeerterrein uitsluitend gebruik mag worden gemaakt wanneer op de gronden sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie van agrarische activiteiten. Het bestemmingsplan laat het dus niet toe dat een kleinschalig kampeerterrein wordt geëxploiteerd zonder de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf dan wel dat een bestaand agrarisch bedrijf wordt beëindigd zonder het bijbehorende kleinschalige kampeerterrein eveneens te beëindigen. Het kan dus alleen als ondergeschikt onderdeel van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Concreet houdt dit in dat adressant, ook op basis van het huidige bestemmingsplan, geen gebruik kan maken van deze afwijkingsmogelijkheid en er dus niet kleinschalig mag worden gekampeerd. Dit recht bestaat in de huidige situatie dus ook al niet.

Het bestemmingsplan "Buitengebied" biedt, evenals deze correctieve herziening, bij de bestemming "Wonen" wel de mogelijkheid om middels een wijziging van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het oprichten van een minicamping. Adressant kan hiertoe een zelfstandig verzoek indienen wat op alle aspecten moet worden afgewogen. Dit geldt op dit moment al en zal na de correctieve herziening hetzelfde zijn.



## *Verlag hoorzitting Buitengebied correctieve herziening.*

*Datum: 13 februari 2017*

*Aanwezig: J. Stapel (PvdA), F. ter Horst (CDA), G. Stam (D66) M. Mulder (D66), L. Kampman (LAS), M. Van Heek (CU).*

### *Adressant 1.*

---

Door adressant wordt een pleitnota overlegd welke bij dit verslag is gevoegd.

Dhr. Stapel geeft aan vragen te hebben maar niet aan dhr. Brusse gesteld moeten worden.

De brief uit 1995, waaraan gerefereerd wordt door adressant, is uitgegaan namens het college. Niet het college maar de raad gaat over bestemmingsplannen. Het is onduidelijk hoe deze brief in 1995 heeft kunnen uitgegaan. Gevraagd wordt of de heer Brusse zich realiseert dat niet het college maar de raad het bevoegd orgaan is tot vaststellen van een bestemmingsplan en dat het college geen toezeggingen hieromtrent kan doen.

Adressant geeft aan dat het college namens de gemeente Almelo heeft gesproken. Een burger mag er dan vanuit gaan dat de afspraak wordt nagekomen ongeacht welk onderdeel van de gemeente de toezegging heeft gedaan. Een burger moet hier op kunnen vertrouwen. Hij vindt dat de afspraak moet worden nagekomen.

Gevraagd wordt waarom zijn cliënt 2011 geen zienswijze heeft ingediend tegen het bestemmingsplan Buitengebied. Brusse geeft aan dat mevrouw veel in het buitenland verkeerd en daardoor mogelijk de publicatie gemist kan hebben. Op de vraag of cliënt geen uitnodiging heeft gehad voor de verschillende inloopbijeenkomsten moet hij het antwoord verschuldigd blijven.

De ontsluiting naar het perceel Brandrietsweg 3a liep in het verleden anders (via de boerderij op nummer 3). Tegenwoordig heeft het pand een eigen oprit, door bos, rechtstreeks op Brandrietweg. Het is niet bekend wanneer deze oprit is aangelegd. De gemeente zal hiervoor toestemming gegeven moeten hebben gegeven.

### *Adressant 2*

---

Adressant heeft het gevoeld dat de spelregels halverwege zijn aangepast. Adressant vindt het vreemd dat je als persoon niet geïnformeerd wordt als een bestemmingsplan voor je perceel wordt herzien; dat een burger dit het uit de krant moet halen. Hij vraagt zich af wat de reden is om de bestemming "Agrarisch" om te zetten naar "Wonen". In 2011 is heeft een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied plaatsgevonden. Waarom moet er nu nog een correctie over heen?

Adressant wil zijn woning verbouwen voor inwoning. Hiervoor zijn kosten gemaakt: de tekeningen liggen klaar en de omgevingsvergunning is ingediend bij de gemeente. Op 28 september 2016 heeft hij een gesprek met de gemeente gehad over de mogelijkheid tot inwoning en verruiming van de woning tot 1000 m<sup>3</sup>. Op 21 oktober 2016 is schriftelijk bevestigd dat hiervan gebruik kon worden gemaakt. Daarna is de correctieve herziening in procedure gebracht. betrouwbare overheid.

De financiering voor de uitbreiding van de woning is rond, maar deze is niet onbeperkt geldig. Waarom kan men niet voor de oude regeling in aanmerking komen. Voor jongeren op een agrarische bestemming zijn meer mogelijkheden, zo kan er bijvoorbeeld eenvoudiger een eenmansbedrijf worden gevestigd. Agrarisch is makkelijker om het om te zetten naar bedrijfsmogelijkheden.

In 2011 ,is het perceel ook gewoon voorzien van een agrarisch bestemming, terwijl er al geen 20 jaar agrarische activiteiten plaatsvinden. Adressanten hebben nog steeds 2 hectare grond.

De huidige woning heeft al een soort dubbele woonbestemming. Hier hebben de ouders eerder ook gewoond. De huidige woning zal rond de 850 m3 inhoud hebben. Deze wil men graag uitbreiden naar 1000 m3.

Afgesproken wordt dat, op het moment dat het juridisch mogelijk is, de vergunning zo snel mogelijk zal worden verleend. Verder wordt afgesproken om de wens van kleinschalig kamperen globaal uit te werken, zodat nog bekeken kan worden of dit in de correctieve herziening meegenomen kan worden. Adressant zal binnen twee weken een schets inleveren.