

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
‘Buitengebied, Landgoed Dijkersbosweg ong.’

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	4
2.1 Reclamant 1	4
2.2 Reclamant 2	6
2.3 Reclamant 3	8
3. <u>WIJZIGINGEN</u>	11

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Landgoed Dikkersbosweg ong.' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 19-4-2022 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 20-4-2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Landgoed Dikkersbosweg' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Plan

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het realiseren van een landgoed aan de Dikkersbosweg ong. te Albergen mogelijk.

Op basis van het beleid 'ontwikkeling van nieuwe landgoederen in de gemeente Tubbergen 2011' is het mogelijk om op deze locatie een landgoed te ontwikkelen. Aan de voorwaarden uit deze paragrafen 'gebieden' en 'algemene randvoorwaarden' moet elke aanvraag voldoen. In paragraaf 3.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Landgoed Dikkersbosweg ong.', wordt getoetst aan het beleid 'ontwikkeling nieuwe landgoederen in de gemeente Tubbergen 2011'

Zienswijzen

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

Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan

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.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen 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 en omliggende bedrijven, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op.

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. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 03-05-2022

Datum ontvangst: 03-05-2022

1 realiseren extra woning in buitengebied

Een extra woning in het buitengebied, op een plek waar nog nooit een woning heeft gestaan is niet correct. Het is een landelijke omgeving, een extra woning (ook nog groter dan normaal) levert veel extra verstoring

Gemeentelijk standpunt

De extra woning kan gerealiseerd worden op basis van het beleid 'ontwikkeling van nieuwe landgoederen in de gemeente Tubbergen 2011'. Er wordt voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden in het beleid. Deze locatie is daarmee, onder voorwaarden, als landgoed te ontwikkelen met een bijbehorend landhuis.

Conclusie

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

2 Oprit van het landgoed komt dicht langs onze woning

De oprit van de woning ligt aan de noordkant van het perceel, dicht langs onze woning. Extra verkeer levert veel extra beweging en geluid en dus hinder. Voorgesteld wordt om de oprit aan de zuidkant van het perceel of richting de Watereggeweg te situeren.

Gemeentelijk standpunt

In overleg met initiatiefnemer en reclamant is een nieuw inrichtingsplan opgesteld waarbij de oprit van het landgoed via de zuidzijde van het landgoed richting de Dikkersbosweg gaat. Dit is voor de gemeente een goed alternatief.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de oprit te verleggen van de noordzijde naar de zuidzijde. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3 Wandelpaden lopen erg dicht langs ons huis

De open toegankelijke wandelpaden lopen erg dicht langs onze woning. De wandelpaden moeten ook gemaaid worden om ze begaanbaar te houden. Om zo min mogelijk verstoring te krijgen is het wenselijk dat de wandelpaden verder van onze erfgrens liggen.

Gemeentelijk standpunt

In overleg met initiatiefnemer en reclamant is een nieuw inrichtingsplan opgesteld waarbij het wandelpad verder van de erfgrens ligt. Dit is voor de gemeente een goed alternatief.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het wandelpad te verleggen. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 03-05-22

Datum ontvangst: 03-05-22

1 Bouw van woning, op plek waar nooit een woning heeft gestaan

Het feit dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden om een woning te bouwen op deze locatie. Een modern huis van meer dan 1.000m³ vindt reclamant niet passend in de omgeving.

Gemeentelijk standpunt

De extra woning kan gerealiseerd worden op basis van het beleid 'ontwikkeling van nieuwe landgoederen in de gemeente Tubbergen 2011'. Er wordt voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden in het beleid. Deze locatie is daarmee, onder voorwaarden, als landgoed te ontwikkelen met een bijbehorend landhuis. Een van de voorwaarden is dat het landhuis meer dan 1.000m³ moet bedragen en allure moet hebben. In samenspraak met het gemeentelijk kwaliteitsteam is het beeldkwaliteitsplan opgesteld en wordt voorgenomen plan als passend in de omgeving geacht.

Conclusie

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

2 Oprit levert hinder

De oprit is aan de noordzijde van het perceel gesitueerd en levert hinder op verschillende aspecten.

- geluid: door extra verkeer over Dikkersbosweg, een betonweg met dilatatievoegen, wordt fors meer geluidshinder verwacht.
- fauna: reeën zullen na de bouw van de woning en de aanleg van de oprit niet meer oversteken naar het bosje.
- privacy: het verkeer over de oprit verstoort de rust en privacy.

Gemeentelijk standpunt

In overleg met initiatiefnemer en reclamant is een nieuw inrichtingsplan opgesteld waarbij de oprit van het landgoed via de zuidzijde van het landgoed richting de Dikkersbosweg gaat. Dit is voor de gemeente een goed alternatief.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de oprit te verleggen naar de zuidzijde van het perceel. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3 onderhoud

Het maaien van de wandelpaden en het water geven van de bomen levert meer activiteit dan het huidige akkerland.

Gemeentelijk standpunt

Om de gewenste kwaliteit te realiseren is het maaien van de wandelpaden en het watergeven van de nieuw te planten bomen noodzakelijk. Het gebruik en de eventueel bijkomende verkeersbewegingen en hinder van de akkergrond is afhankelijk van het gewas wat er verbouwd wordt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 26-05-2022

Datum ontvangst: 30-05-2022

1 Beleid is niet rechtsgeldig

Het 'gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen in de gemeente Tubbergen 2011' is geldend van 1-10-2011 tot en met 15-02-2022, waardoor het bestemmingsplan, welke nog niet rechtsgeldig is geworden, gebaseerd is op regelgeving die op dit moment niet meer van kracht is.

Gemeentelijk standpunt

Bij de vaststelling van het beleid 'Buitengebied met kwaliteit', wat het 'gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen in de gemeente Tubbergen 2011' onder andere vervangt, is een overgangstermijn van 3 maanden vastgesteld door de gemeenteraad van Tubbergen. Wanneer een ontwerpbestemmingsplan binnen drie maanden na publicatie van het 'beleid buitengebied met kwaliteit' ter inzage wordt gelegd, mag deze behandeld worden op basis van het daarvoor geldende beleid.

Conclusie

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

2 het plan voldoet niet aan een aantal randvoorwaarden voor het aanleggen van een nieuw landgoed

Het plan voldoet niet aan de volgende voorwaarden:

1. het nieuwe landgoed moet voldoen aan de rangschikking onder NSW. Het moet uit ten minste 30% houtopstanden en natuurterreinen bestaan. In de provinciale en gemeentelijke regelgeving wordt bij gesteld dat het uit nieuw bos of natuurdoeltype moet gaan.
2. Een deel van het bos wordt gekapt, er komt geen nieuwe natuur bij maar er wordt zelfs aan natuurvernietiging gedaan.
3. bos wordt door kappen en de bebouwing er vlak achter minder toegankelijk voor fauna
4. In het gebied rond Albergen, Tubbergen en Almelo is geen heidegebied, het is heideontginningsgebied rond een essenlandschap. Het is de vraag of de te realiseren heide aansluit binnen het landschap.
5. Het is een vereiste dat landbouwterreinen omsloten moeten worden door natuurterreinen en/of houtopstanden.

Gemeentelijk standpunt

1. Er wordt 4,36 hectare aan nieuwe natuur gerealiseerd zodat het plan aan deze voorwaarde voldoet.
2. Er worden bomen gekapt maar er wordt een ander natuurtype gerealiseerd, zodat wordt voldaan aan het realiseren van 30% nieuwe natuur en er geen sprake is van natuurvernietiging.
3. Door de realisatie van natuurgroten wordt een verbinding gemaakt met het Dikkersbos waarmee de toegankelijkheid voor fauna versterkt wordt.
4. In het natuurpotentie onderzoek is opgenomen dat op deze locatie een heidegebied heeft gelegen, genaamd 't Albergerveld. In de jaren '60, '70 is de heide omgezet naar agrarisch bruikbare grond en is ook het bos ontstaan. Waarbij het ontwikkelen van vochtige hooilanden en vochtige/droge heide als kans worden gezien voor de locatie.

5. In het beleid is opgenomen dat 'Landgoederen moeten bij voorkeur aansluiten bij bestaande bos en natuur en niet middenin landbouwgebieden worden gesitueerd'. In dit geval wordt aangesloten bij het Dikkersbos en de gronden van Landgoed Huize Almelo.

Conclusie

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

3 Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en het gemeentelijk beleid

1. Het plan moet een maatschappelijke meerwaarde creëren, aan merendeel van de aspecten wordt niet voldaan. Er komt geen nieuw bos bij, de ecologische structuur wordt niet versterkt, natuurwaarden worden niet vergroot

2. landgoed moet aansluiten op bestaande natuur, het is de vraag in hoeverre het verbindingstrookje richting het Dikkersbos gezien kan worden als 'aansluiting bij bestaande natuur'. Er lijkt voorbij te worden gegaan aan het feit dat er percelen liggen van omwonenden waardoor mogelijk de verbinding niet gerealiseerd kan worden.

3. door creëren van bewoning en het halveren van het bosje zal wild minder zijn plek vinden. Eventuele bezoekers en wandelaars zullen de rust verstoren.

Gemeentelijk standpunt

1. Er wordt voldaan aan de voorwaarden die het beleid stelt. Er wordt meer dan 30% nieuwe natuur gerealiseerd, verbinding gemaakt met bestaande natuur.
2. Het strookje richting het Dikkersbos is voldoende groot om als verbinding te functioneren. Vergelijk de lengte en breedte met verschillende ecoducten die ook als verbinding tussen natuurpercelen dienst doen. Deze zijn vaak smaller en langer, uit onderzoek blijkt dat ze functioneel zijn.
3. Door de realisatie van natuurgronden wordt een verbinding gemaakt met het Dikkersbos waarmee de toegankelijkheid voor fauna versterkt wordt. In de quickscan natuurwaarden onderzoek, uitgevoerd voor de locatie wordt geconcludeerd dat: Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming

4 Beeldkwaliteit

Het opstal op het landgoed moet passen bij het karakter van het landgoed. Voorgenomen woonhuis past in geen enkel opzicht in de omgeving welke zich door oude- en of voormalige boederijen of panden in de stijl van het graafschap kenmerkt.

Gemeentelijk standpunt

Het beeldkwaliteitsplan is in samenspraak met het gemeentelijke kwaliteitsteam afgestemd en wordt geacht als passend voor het landgoed en de omgeving.

Conclusie

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

5 recht op privéleven

De grootte van het landhuis en het zicht op eigendom van omwonenden alsmede de verwachte groei van het aantal recreanten kunnen impact hebben op de privacy van omwonenden

Gemeentelijk standpunt

Gezien de afstand van het landhuis tot het perceel en het feit dat een singel wordt aangeplant, wordt het zicht op omliggende percelen niet als onaanvaardbaar geacht.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het wandelpad te verleggen. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3. WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Landschappelijk inrichtingsplan

De oprit (c) wordt verplaatst van de noordzijde van het landgoed naar de zuidzijde van het landgoed.

Het wandelpad (m) wordt verlegd zodat deze verder van zowel de woning aan de Dikkersbosweg als de woning aan de Schothuisweg komt te liggen.