

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
‘Buitengebied, Gravendijk 5, Albergen’.

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
2.2 Reclamant 2	5
3. <u>WIJZIGINGEN</u>	6

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Gravendijk 5, Albergen' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 19 december 2023 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 20 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Gravendijk 5, Albergen' 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 ontwerp-bestemmingsplan ziet op een uitruil van de bestemmingen 'Agrarisch-1' en 'Wonen' met een gelijkblijvende oppervlakte ten behoeve van het (her)ontwikkelen van een bestaand erf. Hierbij wordt de bestaande woning gesloopt en herbouwd aan de achterzijde van het erf.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 2 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 en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

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 planologisch wenselijke situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

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: 16 januari 2024

Datum ontvangst: 16 januari 2024

1 Toename verkeersbewegingen

Reclamant stelt dat zij na de ontwikkeling hinder zullen ondervinden van de toename van het aantal verkeersbewegingen richting hun eigen perceel. Dit omdat initiatiefnemers ook voornemens zijn om een gastouderschap te starten binnen de nieuwe woning en dit extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. In de huidige situatie wordt de te slopen woning ontsloten door de inrit aan de Gravendijk ten noorden van het perceel (tegenover 't Elshuys). Bij de herontwikkeling van het erf zal de nieuwe ontsluiting plaatsvinden via de toegangsweg aan de westzijde van het perceel. Deze toegangsweg is in eigendom van reclamant en deze is (nog) niet voornemens om toegang te verlenen voor de nieuwe woning. Reclamant stelt zelf een oplossing voor om het bestaande bijgebouw aan de oostzijde van het perceel te slopen zodat de nieuwe woning ontsloten kan worden via de bestaande inrit.

Gemeentelijk standpunt

Met de herontwikkeling van het erf wordt medewerking verleend aan de verplaatsing van de woning richting de achterzijde van het erf. Het erf wordt hierdoor als het ware 'omgeklapt' (voorzijde wordt achterzijde en achterzijde wordt voorzijde). Om dit planologisch te regelen is een uitruil van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' nodig. Aan de achterzijde van het woonerf krijgt een deel van de agrarische gronden een woonbestemming zodat hier de nieuwe woning kan worden gebouwd en aan de huidige voorzijde wordt de woonbestemming omgezet naar een agrarische bestemming.

Met het huidige plan vindt de ontsluiting van de nieuwe woning plaats aan de westzijde van het perceel. Deze weg is in eigendom van reclamant. Het recht van overpad wat hier mogelijk geldt betreft een privaatrechtelijke vraag. Vooralsnog geldt daarom wanneer reclamant geen toestemming verleent aan de initiatiefnemers voor de ontsluiting van het nieuwe woonperceel, er een nieuwe ontsluiting moet komen. Omdat elk erf recht heeft op een eigen ontsluiting is bepaald om de bestaande inrit te behouden, mits deze landschappelijk wordt ingepast. Voor de toegang tot de nieuwe woning wordt het bijgebouw verplaatst naar het nieuwe woonperceel, aansluitend bij de nieuwe woning. Voor het gastouderschap worden een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd grenzend aan de bestaande inrit, zodat ook dit probleem is opgelost. De initiatiefnemers kunnen zich vinden in deze oplossing.

Daarnaast hebben initiatiefnemers samen met de reclamant overleg gevoerd om de nieuwe woning iets verder richting het oosten te plaatsen. Uit dit overleg is een oplossing gekomen waar alle partijen zich in kunnen vinden.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de bestaande inrit te behouden en deze als ontsluiting voor het nieuwe woonperceel te gebruiken. De extra verkeersbewegingen

die voortkomen uit het gastouderschap worden via de te behouden inrit ontsloten. De mogelijkheid tot parkeren bevindt zich ook aan deze zijde van het perceel. In een overleg tussen reclamant en initiatiefnemers is mede besproken om de nieuwe woning iets verder richting het oosten te plaatsen. Alle partijen kunnen zich vinden in deze oplossing waardoor deze zienswijze niet leidt tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 22 januari 2024

Datum ontvangst: 23 januari 2024

1 Eigendomsbegrenzing

Reclamant stelt dat hetgeen met betrekking op het kadastrale perceel 5831 vermeld onder paragraaf 1.1 'Aanleiding' en onder paragraaf 1.2 'Ligging en begrenzing plangebied' van de Toelichting van het bestemmingsplan onjuist is. In paragraaf 1.1 en 1.2 van de toelichting staat geschreven dat het perceel 5831 gedeeltelijk van toepassing is, vanwege een foutieve kadastrale verdeling, aangezien de kadastrale lijn verkeerd is getrokken. Reclamant maakt hier bezwaar tegen.

Gemeentelijk standpunt

Conform de gemeentelijke kaartviewer heeft reclamant gelijk, en is dit gedeelte van het kadastrale perceel 5831 niet in eigendom van initiatiefnemers. Bij onenigheid tussen de partijen over het eigendom zal een landmeter van het kadaster moeten worden ingeschakeld. Dit geschil tussen burgers onderling valt echter onder het privaatrecht en wordt niet in deze zienswijze behandeld. Daarnaast kan worden opgemerkt dat de toelichting niet juridisch bindend is. Het plangebied en de daar bijhorende eigendomsgrenzen zijn in de verbeelding juist weergegeven. Deze verbeelding is correct en is juridisch bindend.

Conclusie

Ondanks dat de toelichting van het bestemmingsplan niet juridisch bindend is zal aan deze zienswijze van reclamant worden tegemoetgekomen door de tekst met betrekking tot het kadastrale perceel 5831 uit paragraaf 1.1 en 1.2 van de toelichting te halen. Ook worden de figuren 1.2 'Ligging ten opzichte van de nabije omgeving' en 1.3 'Uitsnede bestemmingsplan Tubbergen Buitengebied' uit de toelichting aangepast zodat de begrenzing van het plangebied overeenkomt met de verbeelding. Het plangebied in de verbeelding is juist. Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3. WIJZIGINGEN

Mede naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

In de toelichting zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- In hoofdstuk 1 (Inleiding) wordt in paragraaf 1.1 en 1.2 de tekst met betrekking tot het kadastrale perceel 5831 uit paragraaf 1.2 van de toelichting gehaald. Ook worden de figuren 1.2 'Ligging ten opzichte van de nabije omgeving' en 1.3 'Uitsnede bestemmingsplan Tubbergen Buitengebied' uit de toelichting aangepast zodat de begrenzing van het plangebied overeenkomt met de verbeelding.
- Het gewijzigde Landschappelijk inpassingsplan is in de toelichting verwerkt.
- De provinciale omgevingsverordening kent onder de Omgevingswet een andere artikelnummering. Deze artikelnummering is aangepast.
- Bijlage 1, Landschappelijke inpassing behorend bij de Toelichting is naar aanleiding van de nieuwe erfinrichting aangepast.

Regels

In de regels zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- In artikel 3.1, onder e, is ten behoeve van het parkeren, de functieaanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd.
- In artikel 4.2.2 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken, is ten behoeve van de verplaatsing van het bijgebouw de huidige gezamenlijke oppervlakte (570 m²) aan bijgebouwen opgenomen.
- In artikel 4.4.3 Voorwaardelijke verplichting ruimtelijke inpassing, is ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de inrit, de letter R (nieuw aan te planten bomen t.b.v. inrit) toegevoegd.
- Het bijgebouw wat ten behoeve van de ontsluiting wordt verplaatst is in de inrichtingstekening aangeduid met de letter Q. In artikel 4.4.4 Voorwaardelijke verplichting sloop, onder a, stond dit aangegeven met de letter P. Dit is gewijzigd in de letter Q.
- Bijlage 1, Landschappelijke inpassing behorend bij de Regels is naar aanleiding van de nieuwe erfinrichting aangepast.

Verbeelding

In de verbeelding zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- Ten behoeve van de parkeerplaatsen is in de verbeelding de functieaanduiding 'parkeerterrein' opgenomen.
- Ten behoeve van de verplaatsing van de nieuwe woning richting het oosten is het bestemmingsvlak Wonen iets gewijzigd.