

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN**  
**‘Almeloseweg 11 Tubbergen’.**

**Inhoudsopgave**

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| <b>1. <u>Inleiding</u></b>              | <b>2</b> |
| <b>2. <u>BEHANDELIG ZIENSWIJZEN</u></b> | <b>3</b> |
| 1.1 Reclamant 1                         | 3        |
| <b>3. <u>WIJZIGINGEN</u></b>            | <b>6</b> |

## 1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Almeloseweg 11 Tubbergen' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 11 oktober 2022 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 12 oktober 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Almeloseweg 11 Tubbergen' 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.ruimte-lijkeplannen.nl](http://www.ruimte-lijkeplannen.nl).

### **Plan**

Het plan maakt het realiseren van een appartementen gebouw met 14 appartementen mogelijk op de locatie Almeloseweg 11 te Tubbergen.

### **Zienswijzen**

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is een reclamant die gebruik heeft gemaakt/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. BEHANDELIJG ZIENSWIJZEN**

### **1.1 Reclamant 1**

Datum brief: 16 november 2022

Datum ontvangst: 21 november 2022

### **1 Hoogte nieuwbouw**

Reclamant is tegen de wijziging van het bestemmingsplan vanwege de hoogte van de nieuwbouw die na wijziging mag worden aangehouden.

#### *Gemeentelijk standpunt*

In de omgeving is bebouwing met verschillende bouw- en goothoogtes aanwezig. De bouwhoogtes variëren tussen 8 meter en 14 meter, de goothoogtes tussen 4 meter en 8 meter. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een bouwhoogte met maximaal 14 meter aanvaardbaar. In de huidige situatie is op locatie van het plangebied binnen het bouwvlak bebouwing met een hoogte van 8 meter toegelaten. In voorliggend plan is het bouwvlak verkleind en daarmee verder van het perceel van appellanten gelegen. Gelet op de omliggende bouw mogelijkheden en de verschillende functies wordt een bouwhoogte van maximaal 14 meter toegestaan met een goothoogte van maximaal 9 meter aanvaardbaar geacht. De belangen van appellanten, welke zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat, worden door deze bouw- en goothoogte binnen het bouwvlak niet onevenredig geschaad.

#### *Conclusie*

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

### **2 Verwachte parkeeroverlast**

Bij de panden in de omgeving (Sniederhof, cafetaria, pand Vestia, de Chinees en de Kolenbrandhof) wordt niet voldaan aan richtlijnen betreffende de vereiste parkeerplaatsen. Er is nu al overlast van bezoekers aan deze percelen. Na wijziging van het bestemmingsplan Almeloseweg 11, waar ook te weinig parkeerplaatsen zullen zijn, wordt het parkeerprobleem in de omliggende buurt alleen maar groter.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Op basis van de parkeernormen van de gemeente Tubbergen is het benodigd aantal parkeerplaatsen berekend. Hierbij is het van belang om zowel de bestaande als de nieuwe situatie in beeld te brengen.

De bestaande woning kan in dit kader het best worden vergeleken met een tussenwoning. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats. De winkel kan het best worden vergeleken met de functie 'buurt- en dorpscentrum'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 3,4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Uitgaande van een brutovloeroppervlak van 530 m<sup>2</sup>, is er sprake van een parkeerbehoefte van 18 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie zijn ter plaatse 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. De overige 18 parkeerplaatsen (bezoekers winkel) worden opgevangen in het openbaar gebied.

De beoogde appartementen worden circa 90 m<sup>2</sup>. Voor dergelijke appartementen geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats. Hiervan is 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Voor de appartementen worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd in het plangebied en geborgd in artikel 3.4.2 van de planregels. De bezoekers parkeerplaatsen (4,2 stuks) worden opgevangen in het openbaar gebied.

Omdat er in de huidige situatie de parkeerbehoefte in openbaar gebied 18 parkeerplaatsen bedraagt en in de nieuwe situatie 5 parkeerplaatsen, is er sprake van een afname van de parkeerbehoefte in het openbaar gebied. Daarnaast worden er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Dat er in de omgeving andere panden zijn van waaruit parkeercapaciteit in de omgeving wordt gevraagd c.q. van waaruit reclamant parkeeroverlast ervaart, is niet relevant voor dit plan.

Om tegemoet te komen aan de zienswijze wordt het aantal appartementen vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Ook wordt het aantal parkeerplaatsen opgenomen in de regels. De aanleg en instandhouding van de parkeerplaatsen wordt vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting.

#### *Conclusie*

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door het aantal appartementen en parkeerplaatsen vast te leggen in de regels van het bestemmingsplan. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

### **3 Overlast achteruitgang**

Reclamant verwacht overlast te ondervinden van de achteruitgang die wordt gesitueerd aan de achterzijde, uitkomend bij de garages achter de Timmerstraat.

#### *Gemeentelijk standpunt*

De appartementen leveren op basis van de gegevens uit de CROW-publicatie een totale verkeersgeneratie op van gemiddeld  $(5,8 \times 14 =) 81,2$  verkeersbewegingen per weekdagemaal. Opgemerkt wordt dat in het kader van voorliggende ontwikkeling de ter plaatse aanwezige winkel en woning worden gesloopt, hiermee komt tevens de daarbij behorende verkeersgeneratie te vervallen.

Op basis van de CROW kan de bestaande winkel het best worden vergeleken met de functie 'buurt- en dorpscentrum'. Voor de aanwezige woning wordt uitgegaan van de functie 'koop, huis, tussen/hoek'. Ten aanzien van de functie 'buurt- en dorpscentrum' wordt de verkeersgeneratie bepaald per 100 m<sup>2</sup> bvo. In de huidige situatie heeft de bestaande winkel een bruto vloeroppervlak van circa 530 m<sup>2</sup>.

De winkel resulteert planologisch gezien in een verkeersgeneratie van  $(53,05 \times 5,3 =) 281,2$  verkeersbewegingen. Ten aanzien van de aanwezige woning gaat het om 7,2 verkeersbewegingen. In de bestaande situatie is er dus sprake van een verkeersgeneratie van 288,4 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Gelet op het vorenstaande zal als gevolg van voorgenomen ontwikkeling planologisch gezien sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen (-207,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal). De Almeloseweg en direct omliggende wegen zijn van voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen in de nieuwe situatie veilig en vlot te kunnen verwerken. Het parkeerterrein behorend bij het beoogde appartementengebouw wordt voor auto's ontsloten op de Almeloseweg. Hier wordt een nieuwe overzichtelijke en verkeersveilige in- en uitrit gerealiseerd. De achteruitgang is alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Zie het inrichtingsplan opgenomen in bijlage 2 bij de regels.

#### *Conclusie*

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

#### **4 Wateroverlast door peilhoogte bebouwing**

Reclamant ziet graag dat bij nieuwbouw het peil van de bouw achter Almeloseweg 11 wordt aangehouden. De Sniederhof is 60cm boven peil gebouwd en dit geeft wateroverlast in de buurt.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Aan de voorzijde van het appartementengebouw aan de Almeloseweg is het straatpeil 21.85+ NAP. Aan de achterzijde (de Deij) is het straatpeil 22.00+ NAP. Gelet op artikel 2.4 in samenhang met artikel 1.43 van de planregels wordt de bouwhoogte voor dit perceel, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst, gemeten ter hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang. Het straatpeil voor de Almeloseweg zal bepalend zijn voor het peil en de bouwhoogte.

Afvoer van regenwater mag niet te leiden tot overlast bij omliggende percelen. De nieuw te bouwen appartementen zullen geen invloed hebben op de grondwaterstand, omdat geen regenwater wordt geïnfiltreerd. Binnen het plangebied zal het hemelwater en vuilwater gescheiden worden afgevoerd. Binnen het plangebied wordt hemelwater via bergingsvoorzieningen geïnfiltreerd en geborgen. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioleringsstelsel.

#### *Conclusie*

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

### 3. WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

#### **Regels**

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- In artikel 3.1 onder a. wordt het aantal appartementen als volgt vastgelegd: 'wonen in woningen, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 14;'
- Artikel 3.4.2. wordt aangevuld; 'Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van ten minste één parkeerplaats per woning binnen het plangebied *conform het in bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan.*'
- Bij de voorwaardelijke verplichting wordt ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen:  
Artikel 3.5.3. Afwijken voorwaardelijke verplichting – parkeren  
Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.4.2 indien de parkeerplaatsen zoals opgenomen in Bijlage 2 op een andere wijze worden gesitueerd, met dien verstande dat:
  - a. Ten minste één parkeerplaats per woning binnen het plangebied moet worden aangelegd en in stand worden gehouden;
  - b. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- In de bijlage bij de regels wordt het inrichtingsplan opgenomen.