

**REACTIENOTA INSPRAAKREACTIES VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN "TUBBERGEN,
WELEVELD-REUTUMMERWEG**

Inhoudsopgave

pagina

REACTIENOTA INSPRAAKREACTIES VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN "TUBBERGEN, WELEVELD-REUTUMMERWEG	1
1. Inleiding	2
2. Behandeling inspraakreacties	3
2.1 Inspreker 1	3
2.2 Inspreker 2	6
2.3 Inspreker 3	7
2.4 Inspreker 4	8
2.5 Inspreker 5	11
2.6 Inspreker 6	14
2.7 Inspreker 7	14
3. wijzigingen voor ONTWERP-bestemmingsplan	16
3.1 Wijzigingen n.a.v. ingebrachte inspraakreacties	16
3.2 Overige wijzigen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan	16

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan “Tubbergen, Weleveld-Reutummerweg” behandeld. Na voorafgaande publicatie op 12 februari 2019 in het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met de Inspraakverordening met ingang van 13 februari 2019 het voorontwerp-bestemmingsplan “Tubbergen, Weleveld-Reutummerweg” voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Het voorontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Tubbergen worden ingezien. Ook was het voorontwerp te raadplegen via een in de advertentie op de gemeentelijke website naar de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de bouw van 17 woningen in het gebied globaal gelegen tussen de Reutummerweg en de Weleveldstraat en 16 woningen in het gebied tussen de Weleveldstraat en de Verdijkstraat.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zijn of haar inspraakreactie kenbaar maken.

Er zijn 7 inspraakreacties ingekomen tegen het voorontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk twee worden de ingekomen inspraakreacties samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke inspraakreactie afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de inspraakreactie al dan niet wordt overgenomen.

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

2. BEHANDELING INSPRAAKREACTIES

2.1 Inspreker 1

Datum mondelinge inspraakreactie: 26 februari 2019

Hoofddijn van de inspraakreactie

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de inspraakreactie van inspreker ingegaan. Elk onderdeel is voorzien van een gemeentelijk standpunt en een conclusie.

- 1) Inspreker vraagt zich af of de procedure die de gemeente volgt wel de juiste procedure is.

Gemeentelijk standpunt

Het voorontwerp bestemmingsplan is conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Vervolgens wordt het ontwerp bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Niet wordt ingezien waarom de gekozen procedure van een bestemmingsplanherziening niet de juiste procedure is.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 2) Inspreker wenst inzicht in het onderzoek dat de gemeente Tubbergen heeft uitgevoerd naar de woningbouwbehoefte in de gemeente Tubbergen;

Gemeentelijk standpunt

Omdat inspreker niet specifiek spreekt over het voorliggende plan maar over de behoefte in de gemeente Tubbergen wordt er vanuit gegaan dat inspreker doelt op de "Uitvoeringsnota Woningbouw 2018" en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken naar de woningbehoefte in Tubbergen. Deze nota en de daarbij behorende onderzoeken zijn voor een ieder in te zien via de website <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/uitgebreidzoeken/officielebekendmakingen>. Via deze website kan gezocht worden op de term "Uitvoeringsnota woningbouw 2018" en is het betreffende onderzoek in te zien.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 3) Inspreker heeft bezwaar tegen de inconsequentheid qua besluitvorming met betrekking tot het gebied waar de planontwikkeling plaats moet gaan vinden. Inspreker wenst daarom inzicht in de voorgaande besluiten met betrekking tot het gebied waar de planontwikkeling plaatsvindt tot aan de periode dat er gesproken werd over de realisatie van een school.

Gemeentelijk standpunt

In het kader van voorliggende procedure zijn plannen of initiatieven uit het verleden voor deze locatie niet relevant. De ontwikkeling als vervat in voorliggend bestemmingsplan is op dit moment het uitgangspunt. Daarbij delen wij de mening van inspreker niet dat sprake is van inconsequentheid qua besluitvorming. Onder meer trends en ontwikkelingen maken dat er in de loop der jaren gewijzigde inzichten kunnen ontstaan over wenselijk geachte ontwikkelingen in een bepaald gebied. Indien hier sprake van is, dan kan dit aanleiding zijn voor nieuw of gewijzigd gemeentelijk beleid. Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan merken wij tot slot op dat op basis van het huidige gemeentelijk beleid sprake is van een wenselijk geachte planologische ontwikkeling.

Het plan voor de Weleveldstraat voor de bouw van vier woningen en een gezondheidscentrum is door de raad op 16 december 2013 afgewezen en dit besluit is door de Afdeling bestuursrecht-spraak in stand gelaten.¹ Een afwijzing verschilt in procedure van onderhavig bestemmingsplan, omdat dat in artikel 3.9 van de Wro als zodanig is bepaald.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 4) Inspreker geeft aan dat kapper Huub nu minder en andere activiteiten verricht op het perceel Reutummerweg 15 en is om die reden van mening dat de destijds verleende vergunning foutief is verleend.

Gemeentelijk standpunt

Het college heeft op 15 februari 2015 een vergunning aan kapper Huub verleend voor het bouwen van een kapsalon met instructieruimte en wellness/schoonheidssalon/nagelstudio. De vergunning is verleend conform de aanvraag. Indien er sprake is van andere activiteiten dan kan er sprake zijn van strijdig gebruik in relatie tot hetgeen is vergund. Voor de volledigheid merken wij op dat dit onderdeel van de reactie geen betrekking heeft op het voorliggende bestemmingsplan. Op dit onderdeel van de reactie wordt dan ook niet nader ingegaan. Het staat reclamant vrij om handhavingsverzoek in te dienen ten aanzien van kapper Huub en hetgeen is vergund.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 5) Inspreker heeft bezwaar tegen de voorgenomen planopzet. Graag ziet inspreker dat aan de andere kant van de Weleveldstraat gekozen wordt voor een opzet met ruimere kavels, e.e.a. zoals nu gepland staat aan de zuidzijde van de Weleveldstraat. Dit sluit volgens inspreker beter aan bij de opzet van de woonwijk aan de zijde van de Bachstraat.

Gemeentelijk standpunt

De ruimere opzet van kavels tussen de Reutummerweg en de Weleveldstraat is vanuit planologisch oogpunt bewust gekozen met het oog op hetgeen de structuurvisie voor dit gebied voorschrijft. Een verdichting van woningen binnen dit gebied zoals ten noorden van de Weleveldstraat is in strijd met het bepaalde in de structuurvisie. Daarbij zijn wij van mening dat de gekozen planopzet, gelet op de bebouwingsdichtheid en opzet van de ten noorden gelegen woonwijk, vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is en logischer dan de door inspreker voorgestelde planopzet.

Aanvullend hierop wordt tevens opgemerkt dat in, overleg met de initiatiefnemer, besloten is om de planopzet in het gebied ten noorden van de Weleveldstraat te wijzigen. De wijziging heeft tot gevolg dat het ontwerpbestemmingsplan nu ook de mogelijkheid biedt om:

- in het gedeelte direct ten zuiden van het perceel van inspreker twee-onder-één-kapwoningen te realiseren;
- in het gedeelte aangrenzend aan de woonwagenlocatie vier-onder-één-kapwoningen te realiseren.

Netto kunnen er ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan vier extra woningen gebouwd worden in het gebied ten noorden van de Weleveldstraat. Voornoemde wijziging is doorgevoerd omdat het plan op deze wijze naar onze mening nog beter kan aansluiten bij de woonbehoefte in Tubbergen.

Conclusie

¹ ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3794.

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 6) Inspreker vraagt zich af of er voldoende aandacht is voor de groenvoorziening aangrenzend aan zijn perceel. Naar idee van inspreker wordt er veel gekapt in het groenperceel en komt hier weinig groen voor terug. Zo staan er 2 eiken aangrenzend aan het perceel van inspreker waarvan in elk geval één eik, en wellicht zelf beide, behouden kunnen blijven.

Gemeentelijk standpunt

Met de woningbouwontwikkeling verdwijnt een deel van de door inspreker bedoelde groenvoorziening. Dit heeft deels te maken met de doorgang die wordt gerealiseerd richting de Verdijkstraat maar ook met het feit dat het noodzakelijk is, omdat de doorgang naar de Verdijkstraat niet bedoeld is voor gemotoriseerd verkeer, om een keerlus aan te brengen. Deze keerlus is zowel vanuit praktisch oogpunt (draaien auto's, vuilniswagen) als veiligheidsoogpunt (draaien auto's, brandweerauto's, ambulance etc.) noodzakelijk. Voor zover mogelijk blijft de betreffende groenvoorziening behouden. De twee eiken waar inspreker op doelt kunnen vanwege de noodzaak tot realisatie van de keerlus niet behouden blijven. Hiervoor zal een omgevingsvergunning voor kappen moeten worden aangevraagd door initiatiefnemer.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 7) Inspreker vraagt zich af of de bouwvlakken gelegen tussen de woning van inspreker en de Weleveldstraat niet wat kunnen opschuiven richting de Weleveldstraat. Dit zodat het naastgelegen bouwvlak wat verder weg van de woning van inspreker komt te liggen en er ruimte ontstaat om een groene buffer (houtwal) tussen het nieuwbouwplan en de woning van inspreker te realiseren.

Gemeentelijk standpunt

Naar aanleiding van de reactie van inspreker, zijn initiatiefnemer en inspreker in overleg gegaan. Hoewel dit niet heeft geleid tot volledige overeenstemming, is naar aanleiding van deze overleggen het bouwvlak van het aan het perceel van inspreker grenzende woonperceel richting de Weleveldstraat is opgeschoven. Tevens wordt naar aanleiding hiervan een groenstrook van circa 4 meter gerealiseerd tussen het perceel van inspreker en het aangrenzende woonperceel.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 8) Inspreker vraagt zich af op welke wijze wordt omgegaan met het hoogteverschil tussen het perceel van inspreker en het aangrenzende perceel waarop een woning gepland staat, dit met name in relatie tot de waterhuishouding.

Gemeentelijk standpunt

Het aangrenzende perceel zal circa 20 a 30 centimeter hoger komen te liggen dan het huidige maaiveld. Naar aanleiding van de inspraakreactie van inspreker is het plan gewijzigd, zie ook onze reactie onder 7, en komt tussen het perceel van inspreker en het aangrenzende nieuwe woonperceel een groenstrook van circa 4 meter. In deze groenstrook kan dit hoogteverschil worden opgevangen. Het merendeel van het hemelwater dat op het verhardingsvlak van de bebouwing en bestrating valt wordt afgevoerd richting de Weleveldstraat om daar opgevangen te worden in een wadi. Een klein gedeelte wordt middels afschot in het straatwerk afgevoerd richting de straatkolken die in de Verdijkstraat liggen.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Inspreker 2

Datum e-mail: 13 maart 2019

Datum ontvangst: 13 maart 2019

Hoofddijn van de inspraakreactie

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de inspraakreactie van inspreker ingegaan. Elk onderdeel is voorzien van een gemeentelijk standpunt en een conclusie.

- 1) Inspreker geeft aan dat kavels langs de Weleveldstraat circa 20 centimeter boven het peil van de Weleveldstraat komen te liggen. Dat betekent dat de tuin van inspreker circa 60 centimeter lager ligt dan de nieuwe kavels. Inspreker vreest dat de tuin van inspreker een 'waterbassin' wordt vanwege dit hoogteverschil en vraagt zich af hoe dit opgelost wordt.

Gemeentelijk standpunt

Een hoogteverschil van 20 centimeter ten opzichte van het straatpeil is al minimaal. Dit heeft te maken met het afschot dat in het straatwerk(oprit) dient te zitten en ook met het voorkomen van wateroverlast bij de woningen. Verder is ook gekeken naar de ontwateringsdiepte van de woningen. Er geldt voor nieuwbouwwoningen met kruipruimte een ontwateringseis van 1 meter - maaiveld. Hierop is ook het bouwpeil op vastgesteld.

Wat betreft de vrees van inspreker voor een 'waterbassin'; Er zit een afwateringssloot tussen de tuin van inspreker en de rijbaan waar nu ook op wordt afgewaterd. In het plan wordt een duiker onder de Weleveldstraat aangebracht waardoor de afwatering van de achterliggende gebieden worden gewaarborgd. Het woonhuis van inspreker ligt op circa dezelfde hoogte als de nieuw te bouwen woningen naast de tuin van inspreker. Er wordt voor deze nieuwe woningen een wadi gemaakt met in de bodem een drainage die zorgt voor een vertraagde afvoer van de wadi, deze zal ook een infiltrerende functie voor de omgeving hebben.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 2) Inspreker vraagt of zijn perceel wordt aangesloten op de nieuwe riolering.

Gemeentelijk standpunt

Hoewel dit een onderdeel is dat in het kader van voorliggende procedure niet zozeer relevant is, kunnen wij inspreker wel medelen dat de plannen uitgaan van de aanleg van een nieuw rioleringsstelsel in de Weleveldstraat. Het voornemen is om ook de bestaande woningen aan de Weleveldstraat aan te sluiten op dit nieuwe stelsel.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 3) Er wordt aangegeven dat er asbest zit in deellocatie 4. Inspreker vraagt zich af waar deze deellocatie ligt en wat er gedaan wordt met de aanbeveling dat de asbest in puinverharding nog nader onderzocht moet worden.

Gemeentelijk standpunt

Deellocatie 4 betreft het kadastrale perceel gemeente Tubbergen, sectie L, nummer 6757. Dit perceel ligt in het oosten van het plangebied. In het onderzoek "Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740 Plan Weleveld - Tubbergen" (Juli 2017, projectcode 16054710) betreft dit het perceel waar de boringen 41 tot en met 50 zijn gezet (zie bijlage I van het onderzoeksrapport).

Zoals ook blijkt uit de toelichting bij het bestemmingsplan is de aanbeveling voor nader onderzoek overgenomen en is middels het onderzoek "Rapport Nader Asbestonderzoek conform NEN 5897

Reutummerweg - Tubbergen" (Februari 2018, projectcode 18011190), opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan, dit nader onderzoek verricht. Uit het onderzoek blijkt dat in twee inspectiesleuven een asbestgehalte boven de interventiewaarde is aangetroffen. De omvang van deze verontreiniging wordt geschat op 220 m³. Deze grond zal onder asbestcondities worden gesaneerd.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 4) Inspreker vraagt zich af of het aantal van 10% van de 337 verkeersbewegingen op de Weleveldstraat alleen richting de Reutummerweg gaat. Verder vraagt inspreker zich af wat wordt bedoeld met 'basis 50' en of het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de toevoeging van 3 woningen aan de Weleveldstraat niet 35 maar 100 verkeersbewegingen moet zijn.

Gemeentelijk standpunt

Dit deel van de reactie van inspreker heeft betrekking op het Verkeer- en parkeeronderzoek, opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. De 10% waar inspreker op doelt betreft uitsluitend het aandeel verkeer dat via de Weleveldstraat wordt ontsloten op de Reutummerweg. In de nieuwe situatie worden 3 nieuwe woningen via de Weleveldstraat ontsloten op de Reutummerweg. Ter hoogte van de bestaande woning aan de Weleveldstraat 21/21a wordt een verkeerspaal geplaatst zodat de overige woningen in het plangebied niet via de Weleveldstraat kunnen ontsluiten op de Reutummerweg. Deze woningen worden via de nieuwe infrastructuur ontsloten op de Reutummerweg.

Met 'basis 50' wordt het bestaande aantal verkeersbewegingen op de Weleveldstraat bedoeld. Zoals hiervoor aangegeven ontsluiten 3 nieuwe woningen op de Weleveldstraat. Deze woningen genereren volgens de kencijfers van het kennisinstituut CROW, deze kencijfers zijn gebaseerd op onderzoek en praktijkervaringen en worden landelijk en juridisch geaccepteerd, gemiddeld per woning 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Een toename van 35 verkeersbewegingen op de Weleveldstraat als gevolg van de planontwikkeling kan dan ook gezien worden als een absoluut 'worst-case' scenario. De 100 verkeersbewegingen die inspreker noemt zijn dan ook onjuist.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

2.3 Inspreker 3

Datum e-mail: 12 maart 2019

Datum ontvangst: 12 maart 2019

Hoofddlijn van de inspraakreactie

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de inspraakreactie van inspreker ingegaan. Elk onderdeel is voorzien van een gemeentelijk standpunt en een conclusie.

- 1) De nieuw te bouwen woningen komen circa 30 centimeter hoger te liggen dan het peil van het perceel van inspreker. Hoe wordt omgegaan met dit hoogteverschil en eventuele veranderingen in de grondwaterstand.

Gemeentelijk standpunt

De nieuwe woonkavels aan de oostzijde van het plangebied komen op hetzelfde vloerpeil te liggen als het vloerpeil van de inspreker. Het hoogteverschil van de nieuwe woonkavels aangrenzend aan het woonperceel van inspreker dient middels een keerconstructie te worden opgevangen. Dit kan middels keerwanden maar hier zijn ook andere opties voor. Overigens is hier sprake van een beperkt hoogteverschil.

Wat betreft het grondwater wordt opgemerkt dat wordt voldaan aan de gestelde normen van de ontwateringseis. Hier worden geen problemen in verwacht.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 2) Inspreker vraagt zich af waar het verkeerspaaltje ter hoogte van het perceel Weleveldstraat 21 komt te staan. Het is voor inspreker van belang dat de achterste inrit toegankelijk blijft.

Gemeentelijk standpunt

Ter hoogte van de bestaande woning aan de Weleveldstraat 21/21a wordt een verkeerspaal geplaatst. Het door inspreker bedoelde inrit blijft dan ook toegankelijk via de Weleveldstraat.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

2.4 Inspreker 4

Datum brief: 13 maart 2019

Datum ontvangst: 15 maart 2019

Hoofddlijn van de inspraakreactie

Inspreker merkt op in eerst instantie niet tegen de nieuwe ontwikkeling te zijn die het bestemmingsplan mogelijk maakt maar maakt zich wel zorgen over de invulling van het woningbouwplan in relatie tot de activiteiten van de stichting. In haar reactie licht inspreker de activiteiten van de stichting toe. Hierna wordt op de onderdelen ingegaan die het bezwaar vormen tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Elk onderdeel is voorzien van een gemeentelijk standpunt en een conclusie.

- 1) Inspreker wil graag dat de toekomstige bewoners op voorhand op de hoogte worden gesteld van de activiteiten van de stichting, dit zodat er naderhand geen aanpassingen hoeven te worden gedaan op het terrein van de stichting zoals bij TVC '28 wel het geval is geweest.

Gemeentelijk standpunt

Het is niet aan de gemeente om toekomstige bewoners op de hoogte te stellen van de activiteiten van de stichting. Wij hebben het plan beoordeeld en naar aanleiding van de inspraakreactie aanvullend onderzoek verricht. Hieruit volgt dat sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan en dat de stichting niet wordt beperkt in de activiteiten die op basis van het geldend bestemmingsplan ter plaatse van het perceel van de stichting zijn toegestaan. Wel hebben wij de initiatiefnemer van het plan verzocht rekening te houden met uw verzoek.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 2) Er geen onderzoek gedaan naar de locatie en de activiteiten van de stichting in relatie tot de woningbouwontwikkeling. Inspreker is van mening dat onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen dat er als gevolg van het bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij speelt met name de akoestische afweging een rol waarbij ook rekening gehouden moet worden met het stemgeluid van met name de buiten sport- en spelactiviteiten.

Gemeentelijk standpunt

Inspreker merkt terecht op dat een onderzoek naar de activiteiten van de stichting in relatie tot de woningbouwontwikkeling noodzakelijk is. Inmiddels heeft er akoestisch onderzoek plaatsgevonden. In deze onderzoeken zijn de activiteiten van de stichting, waaronder stemgeluid bij buitenactivitei-

ten, betrokken. Gelet op de activiteiten van de stichting, hebben wij ons op het standpunt gesteld dat de stichting gezien moet worden als een inrichting en dat derhalve het Activiteitenbesluit het toetsingskader vormt voor wat betreft geluid.

Zoals blijkt uit het *Akoestisch onderzoek Jong Nederland Tubbergen* is voor wat betreft de activiteiten onderscheid gemaakt in akoestisch representatieve activiteiten en akoestisch afwijkende activiteiten. De akoestisch representatieve activiteiten zijn de reguliere wekelijkse groepsactiviteiten. De akoestisch afwijkende activiteiten zijn de kampeerweekenden, bijzondere vieringen, districtsbijeenkomsten etc.. Uit het onderzoek blijkt dat wat betreft de akoestisch representatieve activiteiten voldaan kan worden aan de ambitiewaarde dan wel plafondwaarde uit het gemeentelijk geluidsbeleid en de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Voor wat betreft de afwijkende activiteiten is gebleken dat het gebruik van muziekboxen op het buitenterrein bij afwijkende activiteiten bij bestaande woningen al leidt tot een overschrijding van de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Omdat in de huidige situatie al sprake is van overschrijding van de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit, is nader onderzocht welke muziekgeluidniveaus maximaal toelaatbaar zijn bij de bestaande woningen zodat voldaan wordt aan het Activiteitenbesluit. Om bij de bestaande woningen te kunnen voldoen, dient het geluidsniveau uit de boxen fors naar beneden bijgesteld te worden. Op dat moment zal het geluid uit de boxen op vrijwel het gehele terrein overstemd worden door het aanwezige stemgeluid.

Als bij de bestaande woningen wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit, is bij de maatgevende nieuwe woning in het plangebied nog steeds sprake van een overschrijding. Met het plaatsen van een geluidsschermdoek met een minimale hoogte van 4,9 meter, de avondperiode is in deze situatie maatgevend voor de hoogte van het geluidsschermdoek, kan ook bij de nieuwe woningen voldaan worden aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Als ook het stemgeluid bij de beoordeling wordt betrokken (in het kader van een goede ruimtelijke ordening) is een scherm van minimaal 5,25 meter hoogte noodzakelijk. Het plaatsen van een scherm met een dergelijke hoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk. Door toepassing te geven aan de 12-dagenregeling, hiermee kunnen maximaal 12 afwijkende activiteiten per jaar worden toegestaan die niet voldoen aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit, kan de stichting haar afwijkende activiteiten grotendeels blijven uitvoeren en wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Op basis van onderzoek kan geconcludeerd worden dat de stichting in haar reguliere activiteiten niet belemmerd wordt. Het muziekgeluid van muziekboxen op het buitenterrein bij afwijkende activiteiten, zorgt in de huidige situatie al voor een overschrijding van de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit bij bestaande woningen. Om bij de bestaande woningen te kunnen voldoen, dient het geluidsniveau uit de boxen fors naar beneden bijgesteld te worden. Door toepassing te geven aan de 12-dagenregeling uit het Activiteitenbesluit, kan voor maximaal 12 dagen per jaar zowel bij de bestaande als de nieuwe woningen een overschrijding van de geluidsvoorschriften worden toegestaan en kan de stichting haar afwijkende activiteiten grotendeels blijven uitvoeren. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening en is tevens sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de bestaande en de nieuwe woningen.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met de resultaten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Beide onderzoeken zijn tevens als bijlage bij de toelichting opgenomen.

- 3) In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor een scouting vaak gerefereerd aan 'buurt- en clubhuizen' waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Omdat er ook sprake is van buitenactiviteiten kan inspreker zich niet vinden in deze milieucategorie. Dit omdat groepen kinderen regelmatig rondom de blokhut activiteiten uitoefenen. Graag ziet inspreker een nadere motivering waaruit blijkt dat in de toekomstige situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gemeentelijk standpunt

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 2.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

- 4) Op locatie is een kampvuurkuil aanwezig. Deze is destijds zo geplaatst dat omliggende bebouwing hier het minst last van heeft. In het nieuwe bestemmingsplan komt de woning op kavel 17 op circa 30 meter en de woning op kavel 6 op circa 33 meter afstand van de bestemming 'Maatschappelijk' te liggen. Inspreker houdt, voor zover mogelijk, rekening met de stookvergunning waarin is bepaald dat er uitsluitend gestookt mag worden indien de windrichting van de gebouwen afstaat. Met de realisatie van nieuwe woning wordt het stoken zonder overlast nagenoeg onmogelijk gemaakt. Dit terwijl dit een wezenlijk onderdeel is van de activiteiten.

Gemeentelijk standpunt

Bij ons is geen (permanente) stookvergunning of -ontheffing bekend. Het feit dat er een kampvuurkuil op het terrein aanwezig is, wil niet zeggen dat hier automatisch ook gestookt mag worden. Op basis van artikel 5:34 van de Algemene Plaatselijke Verordening is het verboden om in de openlucht vuur te stoken. Het college kan van dit verbod een ontheffing verlenen. Gelet op het feit dat ons geen vergunning of ontheffing bekend is, wordt niet nader ingegaan op dit onderdeel van de inspraakreactie omdat het verbod van voornoemd artikel geldt.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 5) Verhuur van de blokhut is een belangrijke inkomstenbron voor de stichting. Het is mogelijk de blokhut te verhuren tot een maximum van 50 personen, zowel overdag als in de avonden. Hierbij gaat om kampen met en door de stichting vergelijkbare organisatie en feestavonden voor leden van de stichting. De accommodatie vervult daarbij geen horecafunctie, er is sprake van verhuur voor recreatieve doeleinden.

Gemeentelijk standpunt

Hoewel dit onderdeel van de inspraakreactie niet zozeer om een reactie vraagt, willen wij wel opmerken dat verhuur uitsluitend is toegestaan zolang het gaat om binnen het bestemmingsplan passende activiteiten. Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Tubbergen' zijn op het perceel van inspreker maatschappelijke voorzieningen toegestaan, hiertoe wordt ook de stichting gerekend die nu ter plaatse is gevestigd. Ondergeschikt hieraan is horeca toegestaan ten dienste van deze voorziening. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om de blokhut/ het perceel te verhuren voor andere functies dan de toegestane maatschappelijke voorzieningen. Zoals inspreker in feite al aangeeft, is ook een horecafunctie die niet ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de toegestane maatschappelijke voorzieningen, niet toegestaan.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

2.5 Inspreker 5

Datum brief: 20 maart 2019

Datum ontvangst: 20 maart 2019

Hoofddijn van de inspraakreactie

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de inspraakreactie van inspreker ingegaan. Elk onderdeel is voorzien van een gemeentelijk standpunt en een conclusie,

- 1) Inspreker heeft in het verleden in samenspraak met een ambtenaar van de gemeente een plan voor woningbouw ontwikkeld voor het plangebied. De door de gemeente aangestelde stedenbouwkundige tekende eerst 44 woningen voor het gebied in, dit is bijgesteld naar 41 woningen. Toen het woningbouwproject De Esch in zicht kwam is het stedenbouwkundig plan van tafel geveegd en is er maximaal 33 woningen toegestaan. Hiervan blijkt nu dat deze woningen naar woningbouwplan De Esch moesten.

Gemeentelijk standpunt

Er is nooit sprake geweest van een goedgekeurd plan voor 44 dan wel 41 woningen in het plangebied waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden. Het schetsplan dat onderdeel uitmaakte van het op 11 oktober 2019 genomen principebesluit, had betrekking op dezelfde woningbouwaantallen als vervat in het voorontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 2) Inspreker heeft bezwaar tegen de bouw van 15 woningen uit woningbouwplan De Esch welke rond de woning van inspreker worden gebouwd.

Gemeentelijk standpunt

Dit onderdeel van de reactie heeft geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan. Op dit onderdeel van de reactie wordt dan ook niet nader ingegaan.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 3) Inspreker is van mening dat de eerder genoemde 15 woningen ook geprojecteerd kunnen worden in het voorliggende woningbouwplan. Door deze woningen toe te voegen aan dit woningbouwplan kunnen kleinere woningen/kavels worden gerealiseerd, dit sluit beter aan bij betaalbare woningen voor alle doelgroepen.

Gemeentelijk standpunt

In de toelichting op het bestemmingsplan is verwoord waarom het voorliggende plan past binnen het gemeentelijk (woon)beleid. De 15 woningen waar inspreker op doelt maken onderdeel uit van een ander woningbouwplan binnen de kern Tubbergen. Om deze reden wordt op dit onderdeel van de reactie niet nader ingegaan.

Wel wordt opgemerkt dat in overleg met initiatiefnemer is besloten om de planopzet in met name het gebied ten noorden van de Weleveldstraat te wijzigen. De wijziging heeft tot gevolg dat het ontwerpbestemmingsplan nu ook de mogelijkheid biedt om:

- in het gedeelte direct ten zuiden van het perceel van inspreker twee-onder-één-kapwoningen te realiseren;
- in het gedeelte aangrenzend aan de woonwagenlocatie vier-onder-één-kapwoningen te realiseren.

Daarnaast biedt het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om op een kavel direct ten zuiden van de Weleveldstraat een twee-onder-één-kapwoning te bouwen, het voorontwerpbestemmingsplan voorziet hier uitsluitend in een vrijstaande woning. Netto kunnen er ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan vijf extra woningen gebouwd worden in het plangebied. Voornoemde wijziging is doorgevoerd omdat het plan op deze wijze naar onze mening nog beter kan aansluiten bij de woonbehoefte in Tubbergen.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 4) Inspreker is van mening dat de woningen rondom zijn woning in het buitengebied worden gerealiseerd, dit mag niet volgens inspreker.

Gemeentelijk standpunt

Dit onderdeel van de reactie heeft geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan. Op dit onderdeel van de reactie wordt dan ook niet nader ingegaan.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 5) Op advies van de gemeente moest opeens het gehele weiland aan de Weleveldstraat bebouwd worden. Hiermee verplichtte de gemeente inspreker een veel grotere woningbouwontwikkeling. Aan deze woningbouwontwikkeling was geen tijdslijn gekoppeld, later werd echter een verplichte tijdslijn van 1 jaar ingebouwd. Dit vindt inspreker niet redelijk. Tevens moest de ontwikkelaar verklaren dat alle gronden in het plangebied verworven konden worden, dit met als reden dat de gemeente niet met alle grondeigenaren wilde onderhandelen.

Gemeentelijk standpunt

De keuze om binnen het plangebied een woningbouwontwikkeling tot stand te brengen is aan een initiatiefnemer. Wij hebben initiatiefnemer niet verplicht tot een grotere woningbouwontwikkeling dan initiatiefnemer wenste. Wel hebben wij altijd aangegeven, aangezien in het plangebied sprake was van verschillende grondeigenaren, dat sprake moest zijn van één gemeenschappelijk plan om daarmee de onderlinge samenhang in relatie tot de omgeving te kunnen borgen.

Ten aanzien van de tijdslijn waar inspreker op doelt merken wij als volgt op. Om te voorkomen dat er een onnodig beslag wordt gelegd op het aan de gemeente toegedeelde woningbouwcontingent, is in het principebesluit aangegeven dat het principebesluit een tijdelijk karakter heeft en dat het standpunt om medewerking te verlenen zou vervallen één jaar na verzenddatum. Het principebesluit is op 19 oktober 2016 verzonden aan initiatiefnemer. Omdat binnen de termijn van één jaar geen sprake was van een concreet gemeenschappelijk plan, is initiatiefnemer per brief nog eenmalig in de gelegenheid gesteld om tot en met 1 december 2017 de haalbaarheid van het plan aan te tonen. Het opnemen van een tijdslijn om te voorkomen dat andere woningbouwplannen door een onnodig reserveringsbeslag op het woningbouwcontingent geen doorgang kunnen vinden, lijkt ons alleszins redelijk.

Tot slot merken wij op dat wij de ontwikkelaar niet verplicht hebben om alle gronden in het plangebied te verwerven. In ons principebesluit hebben wij aangegeven dat sprake moet zijn van één gemeenschappelijk plan om daarmee de onderlinge samenhang in relatie tot de omgeving te kunnen borgen. Omdat er sprake is van diverse grondeigenaren in het gebied, hebben wij de initiatiefnemer uitsluitend geadviseerd om eens na te denken over een exploitatiemaatschappij. Wij hebben nooit als eis gesteld dat initiatiefnemer moet aantonen dat alle gronden door initiatiefnemer verworven konden worden.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 6) De gemeente heeft inspreker aangegeven dat de woningbouwprojecten De Esch en Welevel niet vallen onder de regeling volgorde van binnenkomst. Deze regel is ingesteld nadat inspreker en de ontwikkelaar een verzoek hadden ingediend. Het is inspreker niet duidelijk waarom een termijn van een jaar is opgelegd.

Gemeentelijk standpunt

Ten aanzien van de termijn van een jaar verwijzen wij inspreker naar onze reactie onder punt 5. Wat betreft de volgorde van binnenkomst van principeverzoeken merken wij op dat een lijst met projecten op volgorde van binnenkomst niet van belang is als het gaat om de vraag of een plan doorgang kan vinden of niet. Elk plan wordt afzonderlijk getoetst op haalbaarheid. Indien reclamant doelt op paragraaf 3.6 van de beleidsnota Inbreidingslocaties, waarin is vermeld dat aanvragen op volgorde van binnenkomst worden behandeld, merken wij op dat deze nota conform paragraaf 1.2 alleen van toepassing is op kleinschalige woningbouwlocatie. Voor de uitleg van het begrip kleinschalig sluit deze nota aan bij de jurisprudentie omtrent zgn. ladder, zodat deze nota niet van toepassing is op onderhavige locatie (er is sprake van meer dan 11 woningen).

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 7) Het woningbouwplan De Esch is naar voren gehaald en heeft voor inspraak ter inzage gelegen. Inspreker is benieuwd op welke projecten het voorliggende woningbouwplan moest wachten?

Gemeentelijk standpunt

Voor zover dit onderdeel van de reactie betrekking heeft op een ander dan het voorliggende bestemmingsplan, wordt hier niet nader inhoudelijk op ingegaan. Wat betreft het voorliggende plan kunnen wij aangeven dat het voorliggende plan niet moest wachten op andere plannen. Het feit dat het enige tijd heeft geduurd voordat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, heeft te maken met het feit dat ons inziens in eerste instantie geen sprake was van een ruimtelijk aanvaardbaar plan. Om te komen tot een voor ons ruimtelijk aanvaardbaar plan is het planontwerp aangepast en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Nadat wij geoordeeld hebben dat sprake was van een ruimtelijk aanvaardbaar plan, is het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 8) Middels brief heeft inspreker de termijn verlengd tot 1 december 2017, deze verlenging omvatte enkele weken. Als niet alle grondeigenaren voor deze datum getekend zouden hebben voor de grondoverdracht, zou het project geen doorgang meer vinden. Inspreker vraagt zich af waarom deze verlenging onder dwang werd opgelegd. Hier was geen noodzaak voor.

Gemeentelijk standpunt

Wij verwijzen inspreker voor een reactie op dit onderdeel van de inspraakreactie naar onze reactie onder punt 5.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

2.6 Inspreker 6

Datum brief: 25 maart 2019

Datum ontvangst: 26 maart 2019

- 1) Inspreker vraagt zich af hoe wat betreft de fundering wordt omgegaan met de hoge tot zeer hoge grondwaterstanden die volgens het waterhuishoudkundig plan aanwezig zijn.

Gemeentelijk standpunt

In het plan wordt rekening gehouden met het “worst-case” scenario. Hiervoor wordt een GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) aangehouden. De nieuwbouw dient te voldoen aan de eisen die hiervoor gelden. Het plan is hierop ingesteld en hierin worden geen problemen verwacht.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 2) Inspreker vraagt zich af of de wadi-achtige strook bij/langs Huiskes/Soweco voldoende is voor de opvang en afvoer van hemelwater. Volgens het plan moet alle water naar de wadi-strook, inspreker ziet graag dat dit ook wordt uitgevoerd.

Gemeentelijk standpunt

De capaciteit van de wadi is berekend volgens de daarvoor geldende normen. Er zijn voor ons dan ook geen redenen om aan te nemen dat de wadi qua capaciteit onvoldoende zal zijn. Wat betreft de uitvoering merken wij op dat met de initiatiefnemer een overeenkomst wordt gesloten, uit deze overeenkomst volgt onder meer dat het plan overeenkomstig de voorwaarden van de gemeente bouw- en woonrijp gemaakt moet worden. De aanleg van waterpartijen (wadi's) maakt onderdeel uit van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

- 3) Inspreker wil een bevestiging dat er een verbinding wordt gerealiseerd tussen plan Weleveld en de Verdijkstraat.

Gemeentelijk standpunt

Onderdeel van het plan betreft het realiseren van een nieuwe verbinding voor fietsers en voetgangers tussen plan Weleveld en de Verdijkstraat.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

2.7 Inspreker 7

Datum brief: 26 maart 2019

Datum ontvangst: 26 maart 2019

- 1) Inspreker geeft aan dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er met de bouw van de woningen voor de bedrijven naar de toekomst toe geen uitbreidingsmogelijkheden meer bestaan dan wel mogelijk zijn. Het kan niet de bedoeling zijn dat de oprukkende woonbebouwing belemmerd wordt voor de gewenste bedrijfsvoering of toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

Gemeentelijk standpunt

Op 28 mei 2019 heeft er een overleg plaatsgevonden met inspreker. In dit overleg zijn de mogelijk toekomstige uitbreidingsplannen van inspreker besproken. Naar aanleiding van dit gesprek is een aanvullend akoestisch onderzoek gedaan. In dit onderzoek, tevens verwerkt in en opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, is rekening gehouden met de mogelijke uitbrei-

dingsplannen en de daarmee gemoeide toename aan transportbewegingen. Conclusie van het onderzoek is dat voor wat betreft het aspect geluid de geplande woningbouw geen belemmering vormt voor een eventuele uitbreiding van het bedrijf en de gewenste bedrijfsvoering. Het onderzoek is, zoals besproken in het overleg van 28 mei 2019, ook gedeeld met inspreker.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met de resultaten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Het onderzoek is tevens als bijlage bij de toelichting opgenomen.

- 2) Alle maatregelen moeten worden getroffen om een overschrijding op kavel 4 en 5 te voorkomen. Een argument als 'niet wenselijk' is naar mening van inspreker niet acceptabel en kan niet aangehaald worden om maatwerkvoorschriften op te stellen om zo af te kunnen/mogen wijken van bepaalde geluidsniveaus. Dit temeer niet omdat een bedrijf dat wil uitbreiden dan wel haar activiteiten wil wijzigen wel gehouden is aan de geldende geluidsniveaus en akoestische maatregelen dient te nemen ter voorkoming van overschrijding van geluidsniveaus.

Gemeentelijk standpunt

Uit het onderzoek 'Akoestisch onderzoek industrielawaai Brugman en Huiskes' volgt dat in de nachtperiode de norm van 60 dB(A) ter plaatse van kavel 4 en 5 wordt overschreden. Ter plaatse van kavel 4 bedraagt de overschrijding 3 dB(A). Ter plaatse van kavel 5 bedraagt de overschrijding 2 dB(A) indien de bedrijfsunit/bijgebouw wordt gerealiseerd of 3 dB(A) indien de bedrijfsunit/bijgebouw niet wordt gerealiseerd. De hiervoor genoemde overschrijdingen treden twee keer in de nachtperiode op als gevolg van vrachtwagens die komen en gaan bij het bedrijf via route 1 (ontsluiting bedrijf t.b.v. laden en lossen aan zijde Reutummerweg). Op het moment dat er een vrachtwagen op de Reutummerweg optrekt of afremt, zullen vergelijkbare of hogere pieken optreden.

Conform het Bouwbesluit dient een woning een minimale geluidswering te hebben van 20 dB(A). Met deze verplichte geluidswering wordt in de nachtperiode voldaan aan het ten hoogste toelaatbare maximale geluidsniveau in de woning van 45 dB(A). Om deze reden en het feit dat optrekkende en afremmende vrachtwagens op de Reutummerweg, het gaat hierbij om vrachtwagens die niets van doen hebben met het bedrijf van inspreker, zorgen voor vergelijkbare of hogere pieken vinden wij het in dit geval acceptabel om een maatwerkvoorschrift op te leggen. Hierbij is het van belang om te benadrukken dat het bedrijf van inspreker niet extra beperkt wordt door het maatwerkvoorschrift, het maatwerkvoorschrift is juist bedoeld om op de gevel van de woningen op kavel 4 en 5 een licht hoger maximaal geluidsniveau toe te staan van respectievelijk 62 en 63 dB(A) in de nachtperiode.

Ten aanzien van de uitbreidingsplannen van het bedrijf wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van inspreker onder 1.

Conclusie

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.

3. WIJZIGINGEN VOOR ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

3.1 Wijzigingen n.a.v. ingebrachte inspraakreacties

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte inspraakreacties worden ten opzichte van het ter inzage gelegde voorontwerp-bestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

- Naar aanleiding van de door inspreker 4 ingediende reactie, is aanvullend akoestisch onderzoek verricht. Dit aanvullende akoestisch onderzoek is verwerkt in en tevens opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan;
- Naar aanleiding van het overleg van 28 mei 2019 met inspreker 6, is een aanvullend akoestisch onderzoek verricht. Dit aanvullende akoestisch onderzoek is verwerkt in en tevens opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Regels

Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de regels van het bestemmingsplan niet gewijzigd.

Verbeelding

- Als gevolg van de inspraakreactie van inspreker 1, is de planopzet ten noorden van de Weleveldstraat gewijzigd. Dit heeft tot gevolg dat ook de verbeelding van het bestemmingsplan aan deze zijde gewijzigd is.

3.2 Overige wijzigen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan

Toelichting

- De planopzet in met name het gebied ten noorden van de Weleveldstraat is gewijzigd. Deze wijziging heeft tot gevolg dat het ontwerpbestemmingsplan nu ook de mogelijkheid biedt om:
 - in het gedeelte ten noorden van de Weleveldstraat, aangrenzend aan de woonwagenglocatie, vier-onder-één-kapwoningen te realiseren;
 - in het gedeelte ten noorden van de Weleveldstraat, aan de andere kant van de straat dan voornoemde wijziging, twee-onder-één-kapwoningen te realiseren;Daarnaast biedt het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om op een kavel direct ten zuiden van de Weleveldstraat een twee-onder-één-kapwoning te bouwen, het voorontwerpbestemmingsplan voorziet hier uitsluitend in een vrijstaande woning. Netto kunnen er ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan vijf extra woningen gebouwd worden in het plangebied. De plantoelichting is hierop aangepast;
- Als onderdeel van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt. Dit beeldkwaliteitsplan dient ter vervanging van de welstandsparagraaf van het gemeentelijke welstandsbeleid. Het beeldkwaliteitsplan maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, wel zijn onderdelen uit het beeldkwaliteitsplan gebruikt in de planbeschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan;
- Als onderdeel van de ontwikkeling is een Groenplan uitgewerkt. Onderdelen van dit Groenplan zijn verwerkt in de toelichting, tevens is het Groenplan als bijlage bij de toelichting opgenomen;
- Op basis van een geactualiseerde versie van AERIUS Calculator en rekening houdend met de wettelijke verplichting tot het gasloos uitvoeren van woningen, is een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten en toelichting hierop zijn vervat in het *Onderzoek stikstofdepositie Weleveld Tubbergen (d.d. 24 oktober 2019)*. Het nieuwe stikstofdepositie-onderzoek is verwerkt in en tevens opgenomen als bijlage bij de toelichting;

- Als gevolg van enkele planwijzigingen maar ook als gevolg van een meer gedetailleerde uitwerking van de plannen is het waterhuishoudkundig plan gewijzigd. Het gewijzigde waterhuishoudkundig plan is als bijlage bij de toelichting opgenomen;

Regels

- De planopzet in met name het gebied ten noorden van de Weleveldstraat is gewijzigd. Deze wijziging heeft tot gevolg dat het ontwerpbestemmingsplan nu ook de mogelijkheid biedt om:
 - in het gedeelte direct ten zuiden van het perceel van inspreker twee-onder-één-kapwoningen te realiseren;
 - in het gedeelte aangrenzend aan de woonwagenlocatie vier-onder-één-kapwoningen te realiseren.

Daarnaast biedt het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om op een kavel direct ten zuiden van de Weleveldstraat een twee-onder-één-kapwoning te bouwen, het voorontwerpbestemmingsplan voorzag hier uitsluitend in een vrijstaande woning. Netto kunnen er ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan vijf extra woningen gebouwd worden in het plangebied. De regels zijn hierop aangepast;

- De regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn op onderdelen gewijzigd als gevolg van de wijzigingen waarin het “(veeg)bestemmingsplan kernen Tubbergen” gaat voorzien. Door aan te sluiten bij dit bestemmingsplan, ontstaat meer eenduidigheid in regelingen in de gemeente Tubbergen;
- De regels ten aanzien van het parkeren, opgenomen in de *Overige regels*, zijn gewijzigd als gevolg van een nieuwe standaardregeling die aansluit bij de meest recente jurisprudentie omtrent dit onderdeel.

Verbeelding

- De planopzet in met name het gebied ten noorden van de Weleveldstraat is gewijzigd. Deze wijziging heeft tot gevolg dat het ontwerpbestemmingsplan nu ook de mogelijkheid biedt om:
 - in het gedeelte direct ten zuiden van het perceel van inspreker twee-onder-één-kapwoningen te realiseren;
 - in het gedeelte aangrenzend aan de woonwagenlocatie vier-onder-één-kapwoningen te realiseren.

Daarnaast biedt het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om op een kavel direct ten zuiden van de Weleveldstraat een twee-onder-één-kapwoning te bouwen, het voorontwerpbestemmingsplan voorzag hier uitsluitend in een vrijstaande woning. Netto kunnen er ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan vijf extra woningen gebouwd worden in het plangebied. De verbeelding is hierop aangepast.