

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPWIJZIGINGSPLAN
‘Boskampstraat 23 & 25, Tubbergen’.

Inhoudsopgave

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

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpwijzigingsplan 'Boskampstraat 23 & 25, Tubbergen' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 7 maart 2023 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 8 maart 2023 het ontwerpwijzigingsplan 'Boskampstraat 23 & 25, 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.ruimtelijkeplannen.nl.

Plan

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Tubbergen" mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwpercelen per bedrijf maximaal 5.000 m² bedragen. In het bestemmingsplan "Tubbergen" is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' een wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.7.2) opgenomen waarmee de gezamenlijke oppervlakte van bouwpercelen kan worden vergroot tot maximaal 20.000 m². Aan deze afwijkingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. Voorliggend wijzigingsplan maakt het vergroten van de toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bouwpercelen voor één bedrijf mogelijk. De begrenzing van de kadastrale percelen wijzigt in voorliggend planvoornemen niet. In dit geval wordt feitelijk gezien slechts de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke eigendomssituatie.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is één reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

Belangenafweging wel of niet vaststellen wijzigingsplan

Het college 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 raad heeft de voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen. Het college heeft geconcludeerd dat wordt voldaan aan deze voorwaarden en dat zij bevoegdheid is tot het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid. Het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is geschikt om het doel van het plan te bereiken. De voorziene wijziging is met opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan op zichzelf al ruimtelijk aanvaardbaar gevonden, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Het college kan uitsluitend nagaan of wijziging van de oorspronkelijke bestemming nog steeds is gerechtvaardigd gelet op de betrokken belangen. Dat is een veel beperktere toets. Het vast te stellen wijzigingsplan levert een planologisch wenselijke situatie op, welke vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de

relevante belangen, levert het vast te stellen wijzigingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 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.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 9 april 2023

Datum ontvangst: 11 april 2023

1 Reclamant stelt dat de bedrijfswoning een reguliere woning is

In het wijzigingsplan staat de woning gelegen naast het plangebied als bedrijfswoning bestemd. Volgens reclamant is dit niet juist en moet dit een woonhuis zijn (met woonbestemming). Hierom moet het wijzigingsplan volgens reclamant worden aangepast.

Gemeentelijk standpunt

De gestelde vraag valt buiten de reikwijdte van het ingediende wijzigingsplan, dit wijzigingsplan heeft geen betrekking op het perceel waar de woning zich bevindt. Deze vraag wordt tevens apart behandeld in een ander traject.

Conclusie

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

2 Definitieve tekeningen moeten worden aangeleverd

De tekeningen voor de nieuw te bouwen bedrijfshal in het ontwerpplan zijn voorlopig, de definitieve tekeningen zullen hier niet veel vanaf wijken. Reclamant wil dat de definitieve plannen en het definitieve ontwerp gedeeld worden voordat er definitief goedkeuring wordt gegeven.

Gemeentelijk standpunt

Het wijzigingsplan ziet enkel toe op een verruiming van het aantal vierkante meters aan bouwpercelen dat één bedrijf mag hebben volgens het bestemmingsplan. Het slopen van de oude en bouwen van een nieuwe bedrijfshal op het perceel aan de Boskampstraat 23 is al toegestaan onder het huidige bestemmingsplan. Zoals ook in hoofdstuk 1 van deze reactienota is aangegeven mag op basis van het geldende bestemmingsplan "Tubbergen" de gezamenlijke oppervlakte van bouwpercelen per bedrijf maximaal 5.000 m² bedragen. In het bestemmingsplan "Tubbergen" is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' een wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.7.2) opgenomen waarmee de gezamenlijke oppervlakte van bouwpercelen kan worden vergroot tot maximaal 20.000 m². Het wijzigingsplan ziet alleen hierop. Voor de concrete bouwplannen moet een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen worden ingediend.

Conclusie

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

3 Het woon en leefklimaat van de reclamant wordt aangetast

Reclamant is van mening het woon en leefklimaat ter plaatse zal worden aangetast door de nieuwbouw van een bedrijfshal. Door de hoogte van 8m zal de nieuwe bedrijfshal zon en licht wegnemen en het uitzicht rond de woning verminderen waardoor het woongenot zal afnemen.

Gemeentelijk standpunt

Het wijzigingsplan ziet enkel toe op een verruiming van het aantal vierkante meters aan bouwpercelen dat één bedrijf mag hebben volgens het bestemmingsplan. Het slopen van de oude en bouwen van een nieuwe bedrijfshal op het perceel aan de Boskampstraat 23 is al toegestaan onder het huidige bestemmingsplan. De bouwhoogte van 8 meter was al toegestaan in het huidige bestemmingsplan "Tubbergen". De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet daarnaast minimaal 3 meter bedragen (tenzij de bestaande afstand korter is), ook hier wordt aan voldaan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het wijzigingsplan

4 Het verkopen van de woning zal lastiger worden en de woningwaarde daalt

Doordat reclamant op leeftijd is zal de komende jaren wellicht de woning moeten worden verkocht. Met de nieuwe bedrijfshal die hoger is dan de huidige bedrijfshal zal het lastiger worden om de woning te verkopen, de woningwaarde zal hierdoor ook afnemen.

Gemeentelijk standpunt

Voor reclamant bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan. Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, zodat dit de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet in de weg staat.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het wijzigingsplan

3. WIJZIGINGEN

Er worden geen wijzigingen doorgevoerd op het voorliggende wijzigingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze.