

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPAN
‘Vasse, Manderseweg 51/Kloosterhof’

Behorende bij raadsbesluit dd. 24 september 2018

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
2.2 Reclamant 2	6
2.3 Reclamant 3	8
2.4 Reclamant 4	9
3. <u>wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u>	11

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Vasse, Manderseweg 51/Kloosterhof' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 28 november 2017 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad 'Op en rond de Essen' is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 29 november 2017 tot en met 9 januari 2018 het ontwerp-bestemmingsplan "Vasse, Manderseweg 51/Kloosterhof" voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Tubbergen worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een actuele regeling voor het perceel van Manderseweg 51 waarbij de bestemming 'Detailhandel' wordt gewijzigd in 'Wonen' en het daar achter grenzende perceel, welke is georiënteerd op de Kloosterhof, naast nr. 24, wordt gewijzigd van 'Groen' in 'Wonen'.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn vijf reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om zienswijzen in te dienen. In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

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

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 12 december 2017

Datum ontvangst: 18 december 2017

Documentnummer zienswijze: I17.047298

Hoofdpijn van de zienswijze

De zienswijze is ondertekend door de bewoners van Kloosterhof 2 en 3. Zij worden hierna aangehaald als reclamant 1. Reclamant 1 verzet zich tegen de in het ontwerp-bestemmingsplan voorziene bestemming 'Wonen' op het perceel Kloosterhof, waar nu de bestemming 'Groen' van toepassing is. Reclamant 1 gaat daarbij voornamelijk in op geschiedenis en feiten daarover genoemd in de plantoelichting, flora- en fauna, vrij uitzicht en privacy, economische waarde en planschade en voorts geeft reclamant voorstellen tot wijzigingen.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 1 ingegaan.

2.1.1 Opmerkingen voorgeschiedenis

Reclamant heeft in zijn zienswijze opmerkingen gemaakt over hoofdstuk 1 en hoofdstuk 3 van de plantoelichting. De opmerkingen zien op de voorgeschiedenis die wordt geschetst en die volgens reclamanten onjuistheden bevat.

Gemeentelijk standpunt

De voorgeschiedenis in de plantoelichting is opgenomen als achtergrond informatie. Voor de besluitvorming is deze niet van belang, omdat de raad bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan een ruime mate van beleidsvrijheid heeft 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. Na een afweging van alle belangen achten wij het voorliggende plan planologisch aanvaardbaar en dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Om discussie over voorgeschiedenis en daarin genoemde feiten te voorkomen en omdat deze niet relevant zijn wordt de toelichting hierop aangepast en (deels) verwijderd.

Voor een volledig beeld van de planologische situatie op het betreffende perceel wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van de toelichting. In het bestemmingsplan 'Vasse, partiële herziening Kloosterhof' dat door de raad is vastgesteld op 4 maart 1997 was het betreffende perceel ook voorzien van woningbouw. Dit bestemmingsplan is opgesteld

naar aanleiding van een privaatrechtelijke afspraak tussen de gemeente en de familie Koopmans. Vanwege overlijden van de beoogde bewoners heeft de familie geen nadere uitvoering kunnen geven aan hun plan. In twee navolgende bestemmingsplannen is de bestemming 'Bos', resp. 'Groen' toegekend. Initiatiefnemers wensen nu toch bouwingsmogelijkheid op het perceel, waardoor zij een wijziging van het bestemmingsplan hebben aangevraagd dat heeft geresulteerd in voorliggend plan.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door wijziging van de plan-toelichting: de voorgeschiedenis wordt verwijderd en de nieuwe tekst beperkt zich tot de eerder vastgestelde bestemmingsplanherziening in 1997.

2.1.2 Quick scan flora en fauna.

Reclamant heeft opmerkingen geplaatst naar aanleiding van de Quick scan. Reclamant refereert naar 2010 waar het grootste deel van het bos zou zijn geveld. Verder verwijst reclamant naar 2015 waar een grote ligusterhaag van 40 x 4 meter werd omgezaagd. Verder zou in 2016 alle struiken zijn verwijderd en zou de bodem met een shovel zijn schoongemaakt. Reclamant vraagt zich af of deze activiteiten met een vooropgezet plan zijn uitgevoerd.

Ten aanzien van de Quick scan stelt reclamant dat op het perceel P 498 zich diverse eekhoorntjes bevinden die op de lijst van beschermde soorten van 2017 staat. Daarnaast zouden er ook diverse vogelsoorten aanwezig zijn die vallen onder de Flora- en faunawet. De nachtegaal zou zijn verdwenen. De Groenling, Kool-, Pimpel- en Staartmees, Roodborstje, Boomklever, Vink, Huismus, Merel en Groene Specht worden door reclamant waargenomen.

Gemeentelijk standpunt

Vanwege tegenstrijdigheden tussen initiatiefnemers en reclamant is aan initiatiefnemers gevraagd om een nader ecologisch onderzoek uit te voeren; de gemeenteraad mag een bestemmingsplan niet vaststellen 'indien en voor zover op voorhand valt aan te nemen dat de Wet natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat'.¹ Het nader onderzoek van bureau Faunaconsult d.d. 1 mei 2018 heeft uitgewezen dat er zoogdieren en amfibieën voorkomen die onder de wet Natuurbescherming zijn beschermd. Het zijn echter algemeen voor komende soorten waarvoor in Overijssel een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Voor vogelnesten dient er rekening mee te worden gehouden dat verstoring plaats vindt buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli). In dat opzicht hoeven de uitkomsten van het rapport de ontwikkeling verder niet in de weg te staan.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

¹ ABRvS 2 mei 2012, nr. 201106397/1/T1/R1.

2.1.3 Vrij uitzicht en privacy

Reclamant stelt dat de opzet van de indeling van de Kloosterhof zodanig is dat de betreffende percelen binnen het plangebied een vrij uitzicht hebben. De percelen van huisnummer 2 en 3 verkregen dit o.a. doordat op het perceel P 498 geen woningbouw was gepland. Dit was een groenstrook. Reclamant kan zich niet verenigen dat met opzet dit vrije uitzicht wordt ontnomen. Hiertegen zijn ernstige bezwaren, omdat zij indertijd onder deze conditie van vrij uitzicht de huizen hebben gebouwd.

Naast het ontnemen van vrij uitzicht heeft reclamant ook bezwaar tegen de aantasting van de privacy. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de woningbouw vlak voor hun ramen en leefruimte toegestaan. Eveneens wordt een mogelijk bouwrecht voor het woonkamer raam van Kloosterhof 3 gepland. Reclamant stelt dat de privacy ernstig wordt aangetast.

Gemeentelijk standpunt

In principe is hier sprake van bouwen op een lege plek. In paragraaf 1.2 van de nota Inbreidingslocaties worden lege plekken uitdrukkelijk uitgesloten van bouw mogelijkheden. In uitzonderingssituaties kan hieraan medewerking worden verleend, mits het woningbouwprogramma voor inbreiding dit toelaat, dit vanwege de stedenbouwkundige kwaliteiten verantwoord is en zich geen belemmeringen voordoen qua omgevingsaspecten. De toetsing hierop is als volgt.

Het woningbouwprogramma biedt ruimte voor incidentele locaties. In paragraaf 4.5.2 van de toelichting: Woonvisie 2016+, wordt hier nader op ingegaan en wordt verantwoord dat realisering van 1 woning niet op het woningbouwprogramma drukt.

Uit stedenbouwkundig oogpunt is de geplande woning een logische afronding van het bebouwingspatroon aan de Kloosterhof. Hiermee zijn alle percelen bebouwd waardoor de stedenbouwkundige samenhang van weg en (lint)bebouwing compleet is geworden.

Voor reclamant betekent het voorliggende bestemmingsplan weliswaar dat er bebouwing nabij hun woning mogelijk is, maar er is rekening gehouden met een aanvaardbare afstand tussen de woningen van appellanten en het bouwvlak. Op het voorerf kunnen geen bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, uitsluitend 'Overige bouwwerken', als perceelscheidingen en vlaggenmast. Verder is van belang dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat en dat zich altijd ontwikkelingen in het gebied kunnen voordoen, waardoor de ruimtelijke indeling van het gebied wijzigt. Rekening houdend met het voren overwogene en het feit dat er sprake is van een ligging in het stedelijk gebied, zijn de belangen van appellanten niet zodanig dat hierop een onaanvaardbare inbreuk wordt gemaakt.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.1.4 Economische waarde en planschade

Reclamant stelt dat door deze wijziging van het bestemmingsplan een aanzienlijke waardevermindering zal optreden bij de percelen Kloosterhof 2 en 4. Het gevoel van 'vrij wonen' wordt teniet gedaan. Dergelijke gevolgen zouden haaks staan op de wens van de familie Koopmans om perceel P 498 van groenstrook te wijzigen in een perceel met bouwbestemming waardoor de waarde van dat perceel juist aanzienlijk zou stijgen.

Gemeentelijk standpunt

In reactie hierop merken wij op dat de gemeente met initiatiefnemer een exploitatie- en planschadeovereenkomst heeft afgesloten, zodat eventuele planschade door de gemeente op initiatiefnemer kan worden verhaald. Het staat reclamant vrij om een verzoek tot planschade in te dienen. In hoofdstuk 8 van de plantoelichting is inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Reclamant heeft geen redenen aangevoerd waaruit zou moeten blijken dat de gemeente financieel niet in staat zou zijn eventuele tegemoetkomingen in planschade toe te kennen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.1.5 Voorstel tot wijziging

Reclamant wil graag komen tot een tussenoplossing en heeft twee voorstellen.

Voorstel 1 is om het perceel van de Manderseweg 51 uit te breiden en het perceel aan de Kloosterhof te verkleinen. Voorstel is om 1/3 van het perceel aan de Kloosterhof toe te voegen aan de Manderseweg 51. De gemeente moet dan eigenaar worden van het resterende gedeelte van de Kloosterhof.

Voorstel 2 is dat de gemeente eigenaar wordt van perceel P 498 en deze inricht als klein park.

Voorstel 3 als de voorstellen 1 en 2 niet mogelijk zijn. Een aanpassing van het bouwvlak door een situering achter de lijn tussen de woning aan de Manderseweg en de woning ten oosten van perceel P 498 (Wichman, Kloosterhof 24). Een ontheffing voor afwijken van deze nieuwe rooilijn moet niet mogelijk zijn.

Gemeentelijk standpunt

Ten aanzien van voorstel 1 en 2 merken wij op dat Initiatiefnemer een wijziging van het bestemmingsplan wenst voor twee woningen. Voor Initiatiefnemer zijn deze voorstellen geen optie. Verder is van belang dat de gemeente een park uit planologisch oogpunt niet nodig is vanwege de nabijheid van het landelijk gebied met wandelmogelijkheden. Na afweging van alle relevante belangen wordt de bouw van een woning aanvaardbaar wordt geacht. Reclamanten worden niet onevenredig in hun belangen, dat is gelegen in een goed woon- en leefklimaat, aangetast.

Ten aanzien van voorstel 3 merken wij op dat een dergelijk voorstel van beide reclamanten ook aan de orde is geweest bij de bestemmingsplanherziening uit 1997. Destijds is met dat voorstel ingestemd, voor de gemeente is dat reden om daar nu ook mee in te stemmen.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de nieuwe woning achter de lijn tussen de woning aan de Manderseweg 35 en de woning aan de Kloosterhof 24 te situeren. De lijn wordt getrokken tussen de noordoostelijke hoekpunt van het bouwvlak van nr. 35 en de noordwestelijke hoekpunt van het bouwvlak van nr. 24.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: ongedateerd

Datum ontvangst: 28 december 2017

Documentnummer zienswijze: geen

Hoofdpijn van de zienswijze

Reclamant 2 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming. Reclamant 2 gaat daarbij voornamelijk in de plantoelichting en de geschiedenis, op de mogelijkheid van de bouw van twee woningen die in het plan zijn voorzien en op het parkeren.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 2 ingegaan.

2.2.1 Opmerkingen voorgeschiedenis

Reclamant verwijst naar de plantoelichting waarin is vermeld dat er in 2006 abusievelijk de bestemming wonen is verwijderd en is gewijzigd in bos. Volgens appellant is dit onjuist. De reden hiervoor zou zijn dat er in het verleden afspraken zouden zijn gemaakt, maar dat van dit recht geen gebruik is gemaakt.

Gemeentelijk standpunt

Zoals wij hebben omschreven onder punt 1 van de vorige zienswijze is de geschiedenis voor de aanvaardbaarheid van twee woningen in het plangebied niet relevant en is dat geen onderdeel van de gemeentelijke afweging.

Voor een volledig beeld van de planologische situatie op het betreffende perceel wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van de toelichting. In het bestemmingsplan 'Vasse, partiële herziening Kloosterhof' dat door de raad is vastgesteld op 4 maart 1997 was het betreffende perceel ook voorzien van woningbouw. Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een privaatrechtelijke afspraak tussen de gemeente en de familie Koopmans. In twee navolgende bestemmingsplannen is de bestemming 'Bos' en 'Groen' toegekend. Initiatiefnemer wenst nu toch woningbouw op het perceel, waardoor zij een wijziging van het bestemmingsplan hebben aangevraagd dat heeft geresulteerd in voorliggend plan.

Om discussie over voorgeschiedenis en daarin genoemde feiten te voorkomen en omdat deze niet relevant zijn wordt de toelichting hierop aangepast en (deels) verwijderd.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door wijziging van de plantoelichting: de voorgeschiedenis wordt verwijderd en de nieuwe tekst beperkt zich tot de eerder vastgestelde bestemmingsplanherziening in 1997.

2.2.2 De bouw van twee woningen

Reclamant heeft geen bezwaar tegen de bestemming 'wonen' binnen het betreffende plangebied, maar wel tegen de mogelijkheid dat er twee woningen kunnen worden gebouwd.

Gemeentelijk standpunt

Stedenbouwkundig is het verantwoord om de 'lege plek' te bebouwen met één woning. Voor twee woningen, zelfs aan elkaar gebouwd, is dit niet verantwoord omdat de Kloosterhof hier een zgn. flessenhals heeft, en een opeenhoping van bebouwing niet wenselijk is.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt al tegemoet gekomen omdat de wijziging ziet op de realisering van 1 woning.

2.2.3 Parkeerplaatsen

Reclamant stelt dat het volgens het beleid er drie parkeerplaatsen moeten worden geleverd. Om onnodige overlast te voorkomen op het hiervoor genoemde weggetje zou het handig zijn om als voorwaarde op te nemen dat deze gerealiseerd moeten worden aan de Kloosterhof in het verlengde van de bestaande parkeerplaatsen.

Gemeentelijk standpunt

Uitgangspunt bij het bouwen van een woning is dat parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gezocht. Het perceel is, ook aan de voorzijde, ruim genoeg om er afdoende parkeergelegenheid te realiseren. In paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat er drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het perceel aan de Kloosterhof. In de planregels zijn de parkeervoorzieningen in paragraaf 9.2 vastgelegd.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt vanzelf tegemoetgekomen doordat de woning naar achteren wordt geplaatst, zoals reclamant heeft voorgesteld. Daardoor is aan de voorzijde afdoende ruimte voor drie parkeerplaatsen op eigen terrein.

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 28 december 2017

Datum ontvangst: 28 december 2017

Documentnummer zienswijze: 16.07653

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 3 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerpplan voorziene bestemming. Reclamant 3 gaat daarbij voornamelijk in op de mogelijkheid dat er twee woningen worden gebouwd. Voorts dat er een belemmering is van vrij uitzicht en de situering van de parkeerplaatsen.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van reclamant 3 ingegaan.

2.3.1 De bouw van twee woningen

Reclamant heeft geen bezwaar tegen de bestemming 'wonen' binnen het betreffende plangebied, maar wel tegen de mogelijkheid dat er twee woningen kunnen worden gebouwd.

Gemeentelijk standpunt

Even als bij reclamant 2 wordt ambtelijk aangehaald dat vanwege de flessenhals twee woningen niet wenselijk zijn. De wijziging van het bestemmingsplan ziet ook op de bouw van één woning.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoet gekomen door het bouwvlak aan de Kloosterhof te voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met het getal 1.

2.3.2 Vrij uitzicht

Reclamant stelt dat er is sprake is van belemmering van vrij uitzicht vanaf de noordzijde van de woning.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant vreest dat hij door de nieuwe woning geen zicht meer heeft op het beginstuk van de weg, nabij de aansluiting op de Manderseweg. Door de woning dieper het perceel op te schuiven zoals bij reclamant 1 is beschreven wordt rekening gehouden met het uitzicht van reclamant 3.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoet gekomen door de nieuwe woning achter de lijn tussen de woning aan de Manderseweg 35 en de woning aan de Kloosterhof 24 te situeren. De lijn wordt getrokken tussen de noordoostelijke hoekpunt van het bouwvlak van nr. 35 en de noordwestelijke hoekpunt van het bouwvlak van nr. 24.

2.3.3 Situering parkeerplaatsen

Reclamant wenst dat de auto's van de nieuwe bewoners aan de noordzijde van de woning worden geparkeerd.

Gemeentelijk standpunt

Dit punt is evenzo bij reclamant 2, punt 2.2.3 beschreven: parkeren kan op eigen terrein in de voortuin van de nieuwe woning plaats vinden. De grondeigenaar kan hier geen verplichting voor worden opgelegd. Door de ruim beschikbare voortuin kan dit in alle redelijkheid met de eigenaar worden overlegd.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen doordat de woning naar achteren wordt geplaatst. Daardoor is aan de straatzijde afdoende ruimte voor drie parkeerplaatsen op eigen terrein.

2.4 Reclamant 4

Datum mail: 3 januari 2018

Datum ontvangst: 3 januari 2018

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 4 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerpplan voorziene bestemming. Reclamant heeft de woning Manderseweg 43 in 2010 gekocht op de mededeling van de gemeente destijds dat de bestemming bos zou blijven bestaan. Zij vreest voor vermindering van het uitzicht en aantasting van de privacy.

Gemeentelijk standpunt.

De gemeente had op dat moment, in 2010 geen andere aanwijzing dan dat de bestemming van het (particuliere) bos in stand zou blijven. In het veegplan van 2006 zijn immers geen reacties ontvangen van de grondeigenaren. Verder is van belang dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat en dat zich altijd ontwikkelingen in het gebied kunnen voordoen, waardoor de ruimtelijke indeling van het gebied wijzigt. Rekening houdend met het voren overwogene en het feit dat er sprake is van een ligging in het stedelijk gebied, zijn de belangen van appellant niet zodanig dat hierop een onaanvaardbare inbreuk wordt gemaakt.

Tevens merken wij hier op dat de gemeente met initiatiefnemer een exploitatie- en planschadeovereenkomst heeft afgesloten, zodat eventuele planschade door de gemeente op initiatiefnemer kan worden verhaald. Het staat reclamant vrij om een verzoek tot planschade in te dienen. In hoofdstuk 8 van de plantoelichting is inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Reclamant heeft geen redenen aangevoerd waaruit zou moeten blijken dat de gemeente financieel niet in staat zou zijn eventuele tegemoetkomingen in planschade toe te kennen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht zienswijzen worden ten opzicht van het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

In hoofdstuk 2 (Analyse van het plangebied), wordt de tekst in paragraaf 2.2.2 Flora en fauna vervangen door een aangepaste beschrijving op basis van de resultaten van het ecologisch rapport van Faunaconsult d.d. 1 mei 2018 en de wet Natuurbescherming.

In hoofdstuk 3 (Ruimtelijke ontwikkeling) wordt de tekst in paragraaf 3.1 'de voorgeschiedenis Kloosterhof ongenummerd', vervangen door een summiere beschrijving van de verwijzing naar het plan van 1997: om met een bestemmingsplanwijziging de bouw van 1 woning op het perceel mogelijk te maken.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht.

In hoofdstuk 3 (Algemene regels) worden in de delen onder artikel 9.2 (Parkeren) de meest actuele gegevens ten aanzien van het parkeren opgenomen waarbij wordt verwezen naar de beleidsnotitie "Bouwen & Parkeren 2018", vastgesteld op 28 mei 2018.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt het bouwvlak nog meer van de weg geschoven, en wel zodanig dat de nieuwe woning achter de lijn tussen de woning aan de Manderseweg 35 en de woning aan de Kloosterhof 24 wordt gesitueerd. De lijn wordt getrokken tussen de noordoostelijke hoekpunt van het bouwvlak van nr. 35 en de noordwestelijke hoekpunt van het bouwvlak van nr. 24.

Het bouwvlak wordt versmald voor een juiste positionering van het woonpand op het perceel. De nieuwe maten zijn 10 m breed en 12 m diep.

Het bouwvlak wordt voorzien van een nieuwe goothoogtemaat. Om samenhang in het straatbeeld te bewerkstelligen wordt een goothoogte van 4 m gehanteerd in plaats van de geplande 6 m, conform de andere woningen aan de Kloosterhof. De maximale bouwhoogte van de geplande 10 m blijft ongewijzigd omdat nieuwe vrijstaande woningen met 8 m, zoals bij de bestaande woningen, niet meer kunnen voldoen aan de hedendaagse bouwregelgeving: de vereiste hoogtes van de verdiepingsvloeren leiden al gauw tot een nokhoogte van tussen de 9 en 10 m.

Het bouwvlak wordt voorzien van het getal 1, zijnde de aanduiding van het 'maximum aantal wooneenheden'.

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Tubbergen
dd. 24 september 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Vasse, Manderseweg 51/Kloosterhof".***