

**Zienswijzennota bestemmingsplan
Tubbergen, Veldwijk**

INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan “Tubbergen, Veldwijk” heeft met ingang van 16 februari 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen kenbaar gemaakt worden bij de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen. Tijdens de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

BEHANDELING ZIENSWIJZEN

De zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld.

1. Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat op het perceel tot enkele jaren geleden een mooi, vol bos heeft gestaan dat teniet is gegaan. De huidige situatie doet geen recht aan de waarden welke op het perceel aanwezig waren en wederom aanwezig kunnen zijn. Bij de vergelijking tussen de voorgenomen ontwikkeling en het huidige gebruik van het perceel moet dan ook niet uitgegaan worden van “groen van in het algemeen slechte tot matige kwaliteit”, maar van een bos met waarden.
2. De bouwkavels die het bestemmingsplan mogelijk maakt zijn aanzienlijk groter dan 600 m². Reclamant vraagt zich of deze bouwkavels nog wel geschaard kunnen worden onder de categorie “groter dan 600 m²”.
3. Het ontwerp bestemmingsplan is in strijd met de gemeentelijke woonvisie en het onlangs aangepaste woningbouwprogramma. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan niet het enige initiatief is in de periode 2010 tot heden dat voorziet in de oprichting van koopwoningen met een kavel groter dan 600 m². Genoemd worden:
 - Het bestemmingsplan “Tubbergen, Kloosterweg 8a”;
 - Het bestemmingsplan “Tubbergen, Almeloseweg 57-59”;
 - Het bestemmingsplan “Haarboer”;
 - Het bestemmingsplan “Binnenveld II”.
4. Reclamant bestrijdt dat er, voor wat betreft het aspect milieuzonering, sprake is van het gebiedstype ‘gemengd gebied’. Het gebied is volgens reclamant aan te merken met het gebiedstype ‘rustige woonwijk’. De redenen die reclamant hiervoor aanvoert zijn:
 - Het plangebied wordt aan 3 zijden omgeven door woongebieden en in het gebied is geen sprake van een mix van verschillende functies maar juist van een duidelijk onderscheid van functies;
 - Gelet op de verkeersintensiteit van de Reutummerweg is geen sprake van zodanige verstoring dat het gebied zou moeten worden aangemerkt als ‘gemengd gebied’;
 - Het feit dat aan de westzijde van het plangebied sprake is van horeca en aan de overzijde sprake is van bedrijvigheid wijzigt het karakter van de te realiseren woonwijk, waarin geen sprake is van een dergelijke functiemenging, niet;

Dit betekent dat de richtafstanden die op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ zijn gehanteerd ten onrechte zijn verkleind. Zodoende wordt niet voldaan aan de richtafstanden die ten aanzien van het benzineservicestation, het horecabedrijf, de brandweerkazerne en het plaatverwerkingsbedrijf moeten worden aangehouden.

5. Nergens in het ontwerpbestemmingsplan is terug te vinden dat kwalitatieve verplichting tot het in stand houden en onderhouden van de groene elementen een voorwaarde is. Dit terwijl in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven wordt aangegeven dat men grote waarde hecht aan de groene elementen in het plan. Hoe wordt deze voorwaarde bestuursrechtelijk afgedwongen en zo de waarde van deze groene elementen in stand gehouden?

Gemeentelijke reactie

1. Het betreffende bos was in hoofdzaak een populierenbos. Een populierenbos is te allen tijde een productiebos en geen recreatiebos. Populieren dienen binnen 20-30 jaar gekapt te worden, aangezien zij gepland zijn voor houtproductie. Populieren die langer staan dan de genoemde periode worden als gevaarlijk beschouwd aangezien takken en bomen kunnen breken door het zachter worden van het kernhout. Ogenschijnlijk is het een mooi bos, maar kwalitatief is het geen hoogwaardig bos. Om het groene karakter van dit gebied zoveel als mogelijk te behouden is gekozen voor een invulling met grote kavels en veel groen. Dit zal zowel in het bestemmingplan als privaatrechtelijk worden vastgelegd.
2. De bouw kavels die mogelijk worden gemaakt, zijn inderdaad aanzienlijk groter dan 600 m². De grootte van de bouw kavels varieert van ruim 1200 m² tot ruim 2300 m². In de gemeentelijke woonvisie wordt uitgegaan van bouw kavels tot 350 m², bouw kavels met een oppervlak van 350 m² tot 600 m² en bouw kavels groter dan 600 m². Dit is tevens de reden dat in het ontwerpbestemmingsplan, voor wat betreft de uiteenzetting van het gemeentelijk beleid, wordt gesproken over de realisatie van bouw kavels groter dan 600 m². Ons inziens is er, zoals reclamant al aangeeft, inderdaad sprake van een onderscheidend segment in de markt. Onder punt 3 zal hier nader op in worden gegaan.
3. In de zienswijze geeft reclamant aan dat het bestemmingsplan in strijd is met de gemeentelijke woonvisie en het daarbij behorende woningbouwprogramma. Ten aanzien van de strijdigheid van het bestemmingsplan met de gemeentelijke woonvisie wordt het volgende opgemerkt. In de op 1 maart 2010 vastgestelde woonvisie is uitgegaan van de realisatie van ongeveer 33 bouw kavels groter dan 600 m².

Onlangs is de woningbouwbehoefte opnieuw beoordeeld. Dit heeft geleid tot een geactualiseerd woningbouwprogramma welke op 21 juni 2012 is vastgesteld. Het aangepaste woningbouwprogramma voorziet in 8 bouw kavels met een oppervlakte groter dan 600 m². In het geactualiseerde woningbouwprogramma is rekening gehouden met de plancapaciteit in geldende bestemmingplannen en in voorbereiding zijnde plannen.

Ten aanzien van de genoemde projecten wordt het volgende opgemerkt:

- Het bestemmingsplan “Tubbergen, Kloosterweg 8a” is op 4 juli 2011 vastgesteld. Het betreft een Rood voor Rood project. Het woningbouwprogramma voorziet in woning aantallen voor uitbreidingswijken, Rood voor Rood projecten maken daar geen deel van uit.
- Het bestemmingsplan “Tubbergen, Almloseweg 57-59” is gelegen in het buitengebied. Het project voorziet in de verplaatsing van een bestaande woning op de kavel zelf. Het project voorziet niet in de toevoeging van een nieuwe woning.
- Het bestemmingplan “Haarboer” is vastgesteld op 11 september 2006. Bij het berekenen van de woningbehoefte ten behoeve van het geactualiseerde woningbouwprogramma is uitgegaan van een volledige invulling van het plan “Haarboer”;
- Het bestemmingsplan “Binnenveld II” is vastgesteld op 14 november 2011. Bij het berekenen van de woningbehoefte ten behoeve van het geactualiseerde woningbouwprogramma is uitgegaan van een volledige invulling van het plan “Binnenveld II”;

Het plangebied is qua oppervlak geschikt om meer woningen te herbergen dan de negen woningen zoals nu in het ontwerpbestemmingplan is opgenomen. Het woningbouwprogramma biedt de ruimte om meer woningen op kleinere kavels te realiseren op de onderhavige locatie. Op basis van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit van de het plangebied heeft de gemeente besloten om grotere kavels toe te staan die recht doen aan de locatie. Door grote delen van het plangebied te bestemmen als

“Groen” en “Bos” geeft de gemeente aan het belangrijk is dat het nu aanwezige groen weer terug komt in de nieuwe situatie.

4. In tegenstelling tot reclamant zijn wij van mening dat hier sprake is van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Het omgevingstype “gemengd gebied” wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ als volgt omschreven:

“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is. In situaties waarin de woonfunctie direct de bedrijfsfunctie raakt (of gescheiden wordt door een straat) is er geen sprake van een rustige woonwijk maar van een gemengd gebied.

Zoals in het bestemmingsplan is beschreven, is op korte afstand van het plangebied sprake van meerdere andere functies, waaronder horeca en diverse vormen van bedrijvigheid aan de andere zijde van de straat. Gezien de korte afstand tussen deze functies en de woningbouwontwikkeling in het plangebied is het gebied, of in elk geval een deel van het plangebied, mede met het oog op de uitleg in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, wel degelijk aan te merken als ‘gemengd gebied’.

Overigens wordt opgemerkt dat een akoestisch onderzoek is uitgevoerd in verband met de aanwezigheid van de brandweerkazerne en het plaatverwerkingsbedrijf. Uit dit onderzoek is gebleken dat de brandweerkazerne en het plaatverwerkingsbedrijf niet in haar bedrijfsvoering worden beperkt en dat voor wat betreft de geplande woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aanvankelijk is voor wat betreft het plaatverwerkingsbedrijf in de toelichting van het bestemmingsplan uitgegaan van richtafstand van 100 meter (categorie 3.2). Het plaatverwerkingsbedrijf is niet een bedrijf waar de productie van finer plaatsvindt. Het bedrijf betreft een inrichting waar de productie van halffabricaten voor hoogwaardige interieurbouw, jachtbouw, meubelindustrie, keukenindustrie en houthandel plaatsvindt. Met behulp van houten platen en finer worden deze halffabricaten gemaakt en aangeleverd bij bedrijven voor verdere toepassing. Het betreft hier een timmerwerkplaats zoals bedoeld in cat. 3.1 van VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering 2009. Het akoestisch onderzoek d.d. 18 juli 2012 (kenmerk 12.067) toont aan dat categorie 3.1 de juiste typering voor dit bedrijf is. Dit is ook conform het voor dit bedrijf geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein”. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

De aanwezigheid van het benzineservicestation en het horecabedrijf zijn niet nader onderzocht aangezien de richtafstanden die voor deze bedrijven gelden ook op basis van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ ruimschoots gehaald worden. Hierbij wordt opgemerkt dat voor wat betreft het horecabedrijf in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van categorie 2 inrichting met een richtafstand van 30 meter. Dit is onjuist, dit horecabedrijf betreft een café/ bar die is aan te merken als een categorie 1 bedrijf. Hiervoor geldt op basis van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ een grootste richtafstand van 10 meter. Op basis van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ geldt voor deze inrichting een richtafstand van 0 meter. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

5. Er wordt inderdaad grote waarde gehecht aan de groene elementen in het plan. In het ontwerp bestemmingsplan is hiervoor aanvankelijk geen kwalitatieve verplichting opgenomen waarmee bestuursrechtelijk kan worden afgedwongen dat deze groene elementen in stand worden gehouden.

De verplichting tot het instandhouden van de stroken bos en groen was enkel opgenomen in de grondkoopovereenkomst. Middels een kettingsbeding wordt de kopende partij, op straffe van een boete, verplicht om de stroken groen en bos in stand te houden.

Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast. In de regels van het bestemmingsplan wordt een kwalitatieve verplichting opgenomen die voorziet in de instandhouding van de aanwezige houtopstanden binnen de bestemmingen "Bos" en "Groen".

2. Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

1. De gemeente heeft aan de Weleveldstraat recentelijk grotere bouwkavels afgewezen. Als reden is hierbij opgegeven dat de provincie wil beoordelen hoe deze locatie kon worden ingevuld.
2. Het voorheen aanwezige bos was ecologisch waardevol maar is inmiddels gekapt. De gemeente heeft dit bos zonder gedegen onderzoek gekwalificeerd als een gebied met een lage ecologische waarde terwijl aan een herplantplicht nog niet voldaan is. Reclamant verzoekt om handhaving van de herplantplicht.
3. Reclamant vraagt zich af of er behoefte is naar bouwkavels met een dergelijke omvang.
4. Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied deels de bestemming 'Bos'. Moet deze bestemming niet worden gehandhaafd?
5. Het gebied kan niet worden aangemerkt als een inbreidingslocatie omdat het de bestemming 'Bos' heeft. Dit bos bestaat uit één geheel van 10.000 m². Hoe wil men in totaal 10.000 m² bos herplanten en wie onderhoudt dit?
6. Reclamant constateert verschil in benadering nu medewerking wordt verleend aan 9 woningbouwkavels terwijl de eigenaren van een perceel aan de Weleveldstraat deze mogelijkheid niet wordt geboden.
7. Omstandigheden uit het verleden waarbij reclamant heeft verzocht om binnen het plangebied meer dan 3 woningen in het gebied te mogen realiseren. Hieraan is destijds geen medewerking verleend. Reclamant is van mening dat men recht heeft op de waarde van 6 bouwpercelen (9-3) bouwgrond.
8. Er is sprake van het verspillen van geld in verband met komende rechtszaken en uit te keren schadevergoedingen.
9. Er is sprake van strijd met het vertrouwensbeginsel.
10. Het zou het de gemeente Tubbergen sieren als het geboortehuis van Schaapman in ere zou worden hersteld en men van de locatie een aantrekkelijk park maakt;
11. Reclamant geeft aan dat er in figuur 1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan sprake is van onjuist kaartmateriaal.
12. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat "een open plek tussen de bestaande woningbouw van Tubbergen wordt ingevuld". Dit is onjuist. Tot slot wordt opgemerkt dat er wel degelijk sprake is van ruimtebeslag op de groene omgeving.

Gemeentelijke reactie

1. De gemeente Tubbergen heeft recentelijk inderdaad een aanvraag om medewerking aan woningbouw op deze locatie ontvangen. Deze aanvraag is niet definitief afgewezen maar er zijn door de gemeente beperkende randvoorwaarden genoemd in verband met het aspect milieuzonering van het nabijgelegen bedrijventerrein. In het kader van dit verzoek is geen overleg gevoerd met de provincie Overijssel en hierin heeft de provincie geen rol gespeeld. Overigens is voor het bestemmingsplan "Tubbergen, Veldwijk" wel overleg gevoerd met de provincie Overijssel. De provincie heeft hierbij aangegeven dat het bestemmingsplan "Tubbergen, Veldwijk" in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.
2. Het betreffende bos was in hoofdzaak een populierenbos. Een populierenbos is te allen tijde een productiebos en geen recreatiebos. Populieren dienen binnen 20-30 jaar gekapt te worden, aangezien zij geplant zijn voor houtproductie. Populieren die langer staan dan de genoemde periode worden als gevaarlijk beschouwd aangezien takken en bomen kunnen breken door het zachter worden van het kernhout. Ogenschijnlijk is het een mooi bos, maar kwalitatief is het geen hoogwaardig bos. Om het groene karakter van dit gebied zoveel als mogelijk te behouden is gekozen voor een invulling met grote kavels en veel groen. Dit zal zowel in het bestemmingplan als privaatrechtelijk worden vastgelegd.

Met betrekking tot de herplantplicht wordt opgemerkt dat door de gemeentelijke toezichthouder op 30 januari 2012 is geconstateerd dat de opgelegde herplantplicht naar behoren en conform de gemeentelijke regels is uitgevoerd.
3. In de op 1 maart 2010 vastgestelde woonvisie is uitgegaan van de realisatie van ongeveer 33 bouw kavels groter dan 600 m². Onlangs is de woningbouwbehoefte opnieuw beoordeeld. Dit heeft geleid tot een geactualiseerd woningbouwprogramma welke op 21 juni 2012 is vastgesteld. Het aangepaste woningbouwprogramma voorziet in 8 bouw kavels met een oppervlakte groter dan 600 m². In het geactualiseerde woningbouwprogramma is rekening gehouden met de plancapaciteit in geldende bestemmingplannen en in voorbereiding zijnde plannen.

Op basis van het geactualiseerde woningbouwprogramma is er nog behoefte aan 8 bouw kavels met een oppervlak groter dan 600 m². Het bestemmingsplan "Tubbergen, Veldwijk" voorziet in 9 woningbouw kavels met een oppervlakte groter dan 600 m². Dit is één bouw kavel meer dan de berekende behoefte tot en met 2019. Het geactualiseerde woningbouwprogramma gaat echter uit van een planperiode tot 2019. Het bestemmingsplan "Tubbergen, Veldwijk" omvat een planperiode van 10 jaar. Een planperiode dus die zeker 3 jaar langer duurt dan in het gemeentelijk woningbouwprogramma is voorzien.
4. Op basis van het geldende bestemmingsplan kent een deel van het plangebied inderdaad de bestemming 'Bos'. Binnen het geldende bestemmingsplan en de daarin opgenomen bestemming 'Bos' is woningbouw inderdaad niet mogelijk. Initiatiefnemer heeft bij de gemeente het verzoek ingediend om op dit perceel 9 bouw kavels te mogen realiseren. Dit verzoek is getoetst aan de geldende beleidskaders en wetgeving en gebleken is dat het verzoek hiermee in overeenstemming is. De gemeente ziet de ontwikkeling als een wenselijke, binnen het gemeentelijk beleid passende, ontwikkeling. Derhalve heeft de gemeente besloten om medewerking te verlenen aan het planvoornemen. Hiertoe moet het bestemmingsplan, en daarmee de bestemming 'Bos', worden gewijzigd.
5. Op basis van provinciaal beleid wordt het gebied aangemerkt als een onbebouwde locatie in binnenstedelijk gebied. De gebieden zijn, indachtig het tegenwoordige beleid met betrekking tot woningbouwlocaties, uitermate geschikt voor woningbouw.

Aangezien met het onderhavige bestemmingsplan de bestemming gewijzigd wordt van de bestemming "Bos" naar onder andere de bestemming "Wonen", "Groen" en "Bos" komt in de nieuwe situatie geen 10.000m² bos terug.

Daarnaast wordt in de regels van het nieuwe bestemmingsplan een verplichting worden opgenomen die voorziet in de instandhouding van de houtopstanden binnen de bestemmingen “Bos” en “Groen”

Wat betreft het onderhoud en de instandhouding van het groen wordt opgemerkt dat in de koopovereenkomst een verplichting wordt opgenomen tot het instandhouden van de stroken groen en bos. Middels een kettingbeding wordt de kopende partij, op straffe van een boete, verplicht om de stroken groen en bos in stand te houden.

6. Zoals al aangegeven heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend bij de gemeente om op het perceel 9 woningen te mogen realiseren. Dit verzoek is getoetst aan de geldende beleidskaders en wetgeving en gebleken is dat het verzoek hiermee in overeenstemming is. De gemeente ziet de ontwikkeling als een wenselijke, binnen het gemeentelijk beleid passende, ontwikkeling. Derhalve heeft de gemeente besloten om medewerking te verlenen aan het planvoornemen. Van enige bijzondere band met initiatiefnemer, anders dan met iedere burger, initiatiefnemer, ontwikkelaar etc., is geen sprake.

Wat betreft de opmerking inzake de mogelijkheid om op het perceel aan de Weleveldstraat ook enkele bouwkvavels te mogen realiseren wordt verwezen naar de reactie onder punt 1.

7. Reclamant is in het verleden eigenaar geweest van de gronden binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Tubbergen, Veldwijk”. Destijds heeft reclamant getracht medewerking te verkrijgen voor woningbouw op deze locatie. Deze medewerking is, naar oordeel van reclamant, onvoldoende verkregen. De bewuste gronden heeft reclamant vrijwillig verkocht aan een bouwbedrijf die de gronden vervolgens heeft doorverkocht aan initiatiefnemer. Het bezwaar van reclamant richt zich tegen het feit dat er destijds onvoldoende mogelijkheden waren voor woningbouw terwijl anno 2012 een bestemmingsplan in procedure is gebracht voor de realisatie van negen bouwkvavels. In dit kader wordt met name het tijdsverloop benadrukt. Inmiddels zijn ruim 10 jaar verstreken en de omstandigheden en inzichten over de toelaatbaarheid van woningbouw op deze locatie hebben zich in de loop van de tijd drastisch gewijzigd. Tegenwoordig wordt door het Rijk en de provincie sterk de voorkeur gegeven aan het benutten van de beschikbare locatie binnen bestaand bebouwd gebied. In dit geval voorziet het bestemmingsplan “Tubbergen, Veldwijk” in de realisatie van negen bouwkvavels in het binnenstedelijk gebied van Tubbergen. Deze locatie is, indachtig het actuele beleid met betrekking tot woningbouwlocatie, uitermate geschikt voor woningbouw.
8. Het staat een ieder vrij om gebruik te maken van de hem of haar ter beschikking staande rechtsmogelijkheden. Het achterwege laten van planologische procedures om gerechtelijke procedures te voorkomen, is niet wenselijk. Noodzakelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zouden dan onvoldoende van de grond komen.
9. Niet wordt ingezien waarom wordt gehandeld in strijd met het vertrouwensbeginsel. Overheidsbeleid is niet statisch maar dynamisch. Inzichten wijzigen in de loop der tijd met het wijzigen van de omstandigheden. Actuele projecten moeten worden getoetst aan actueel beleid. Zoals uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt, voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid.
10. In het voorliggende geval heeft initiatiefnemer zich tot de gemeente gewend met het verzoek om medewerking te verlenen aan de realisatie van 9 bouwkvavels op de locatie. Hoewel er wellicht andere invullingen denkbaar zouden zijn, is de door de eigenaar gewenste ontwikkeling het uitgangspunt. Het verzoek is getoetst aan de geldende beleidskaders en wetgeving en gebleken is dat het verzoek hiermee in overeenstemming is. De gemeente ziet de ontwikkeling van de locatie Veldwijk met negen ruime bouwkvavels als een wenselijke, binnen het gemeentelijk beleid passende, ontwikkeling. Het verlenen van medewerking aan het initiatief ligt dan ook voor de hand.
11. De figuur waar reclamant op doelt, betreft een figuur uit het voorontwerpbestemmingsplan “Tubbergen, Veldwijk”. Mede naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant is deze figuur in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Er is in het ontwerpbestemmingsplan geen sprake van foutief kaartmateriaal.

12. De opmerking waar reclamant op doelt, is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan ter onderbouwing van het provinciaal beleid. Een inbreidingslocatie wordt ook wel gezien als “een open plek tussen de bestaande bebouwing”. Met deze zinsnede is geen sprake van misleiding maar van een nadere toelichting, weliswaar in vaktermen, op het provinciaal beleid.

Voor wat betreft de opmerking dat wel degelijk ruimtebeslag wordt gelegd op de groene omgeving wordt opgemerkt dat het ook hier gaat om een nadere toelichting op het provinciaal beleid. In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is het begrip “groene omgeving” als volgt gedefinieerd: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied*.

Het begrip “bestaand bebouwd gebied” definieert de provincie Overijssel als volgt: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO*.

Zoals reeds aangehaald onder punt 1 heeft de provincie Overijssel aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan “Tubbergen, Veldwijk”. De genoemde zinsneden/ begrippen dienen ter verduidelijking en ter onderbouwing van het provinciaal beleid.

3. Zienswijze 3 Samenvatting zienswijze

1. Vanuit de te bebouwen kavels ontstaan er een vermindering van de privacy van reclamanten vanwege direct zicht.
2. Er zal een hogere geluidsbelasting ontstaan door de intensievere gebruiksmogelijkheden van de gronden.
3. Door de wijziging van de bestemming is er sprake van een vermindering van de situeringswaarde van de woningen van reclamanten.
4. Reclamanten geven aan dat er een mogelijkheid bestaat om in juridische procedures te geraken indien de toekomstige bewoners de bestemming ‘Bos’ en de daarin voorkomende houtopstanden niet handhaven. De gemaakte afspraken inzake de instandhouding van de aanwezige landschappelijke- en natuurlijke waarden dienen te worden vastgelegd in een kettingbeding die deel uitmaakt van de notariële verkoopakte.

Gemeentelijke reactie

1. Door bestaande aarden wal, evenals de daarop voorkomende landschappelijk- en natuurlijke waarden, te handhaven zal er niet of nauwelijks sprake zijn van direct zicht. Aan de instandhouding van deze aarden wal en de daarop voorkomende waarden wordt grote waarde gehecht. Dit blijkt ook wel uit het feit dat de verplichting tot het instandhouden van de stroken bos en groen al is opgenomen in de grondkoopovereenkomst. Middels een kettingbeding wordt de kopende partij, op straffe van een boete, verplicht om de stroken groen en bos in stand te houden. Daarnaast is het vast te stellen bestemmingsplan aangepast. In de regels van het bestemmingsplan is nu ook een kwalitatieve verplichting opgenomen die voorziet in de instandhouding van de aanwezige waarden binnen de bestemmingen “Bos” en “Groen”.

Binnen de bestemming ‘Bos’ is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. In dit omgevingsvergunningstelsel is onder andere opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning gronden op te hogen, te egaliseren en af te graven. Ons inziens is het behoud van de aarden wal hiermee voldoende verzekerd.

2. In het voorliggende geval is er sprake van een binnenstedelijke, onbebouwde locatie. De ontwikkeling van de locatie met woningbouw zal mogelijk leiden tot een hoger geluidsniveau dan in de huidige onbebouwde situatie het geval is. Echter wordt de functie 'wonen' niet beschouwd als een geluidsbelastende functie voor de omgeving. Het is dan ook niet de verwachting dat er sprake zal zijn van een veel hogere geluidsbelasting of enige vorm van geluidsoverlast.
3. Indien reclamanten van mening zijn dat er sprake is van een vermindering van de situeringswaarde van de woningen, kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen.
4. Ons inziens is de instandhouding van de aarden wal en de daarop voorkomende waarden ruim voldoende geregeld. Zowel in de grondverkoopovereenkomst (middels een kettlingbeding) als in het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen om de binnen de bestemmingen 'Bos' en 'Groen' voorkomende waarden in stand te houden (zie ook de reactie onder punt 1).