

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPAN
GEESTEREN, LANGEVEENSEWEG 36

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	4
2.1 Reclamant 1	4
2.2 Reclamant 2	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Geesteren, Langeveenseweg 36' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 9 maart 2021 in de Staatscourant, het Gemeentenblad en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 10 maart 2021 het ontwerp-bestemmingsplan "Geesteren, Langeveenseweg 36" 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.

Plan

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een actuele regeling voor het perceel Langeveenseweg 36 te Geesteren waarbij aan het perceel de bestemming "Wonen" is toegekend. De bedrijfswoning wordt hierdoor een reguliere woning en het plan biedt ruimte aan de realisatie van twee levensloopbestendige woningen.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn twee reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om zienswijzen in te dienen. Één reclamant heeft na de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu zijn zienswijze ingetrokken en behoeft daarom geen inhoudelijke behandeling.

Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op.

Opzet reactienota

In hoofdstuk twee 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: 6 april 2021

Datum ontvangst: 6 april 2021

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 1 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming. Reclamant 1 gaat daarbij voornamelijk in op de extra woningen die mogen worden gebouwd. Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat de woningen zijn vrij uitzicht en privacy belemmeren en geluidshinder zullen veroorzaken.

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

1 De bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming voor drie woningen. Binnen de huidige bedrijfsbestemming is slechts 1 woning toegestaan. De twee extra woningen zorgen voor verlies aan vrij uitzicht, inkijk en geluidshinder.

Gemeentelijk standpunt

De huidige bedrijfsbestemming liet ook bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning toe. De goot- en bouwhoogten komen overeen met de hoogten van naastgelegen woningen.

De huidige bedrijfsbestemming liet een bedrijfswoning toe, maar voorzag planologisch in de oprichting van meerdere bedrijfsgebouwen. Hiervoor bevatte het bestemmingsplan een bouwvlak, waarbinnen de bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. In planologisch opzicht is sprake van de toevoeging van twee woningen en wijziging van de bestemming 'Bedrijf', waarin bedrijvigheid in categorie 1 en 2 was toegelaten, naar een woonfunctie.

Stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien passen de drie woningen binnen dit gebied en vormt een afronding van de wijk waarin voornamelijk woningen staan.

Deze planologische wijziging is vanuit planologisch oogpunt aanvaard en leidt niet tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en klimaat van de omwonenden. Voorts is van belang dat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat (onder meer uitspraak: Raad van State van 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:515).

Ten aanzien van het aspect geluid is van belang dat de nieuwe woningen in het plangebied niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden, aangezien er een woonfunctie wordt toegevoegd, een functie die gelijk is aan de omgeving.

Conclusie

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

2 Er wordt niet voldaan aan de zorgvuldigheid en belangenafweging zoals in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Reclamant is van mening dat zijn belangen (aantasting woongenot en waardevermindering van eigendom) niet zijn afgewogen in de besluitvorming.

Gemeentelijk standpunt

Zoals gebruikelijk worden alle belangen afgewogen in het proces. Normaliter hebben woningen minder impact dan bedrijven. Indien reclamant van mening is dat er sprake is van waardevermindering, dan staat de weg open om een verzoek om planschade in te dienen. In deze procedure zal op objectieve wijze worden afgewogen of er sprake is planschade. Het aspect planschade staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Er is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Conclusie

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

3. Reclamant vraagt zich af of is voldaan aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op basis waarvan de behoefte moet zijn onderbouwd. Volgens de structuurvisie Tubbergen en de woonvisie 2016+ moeten woningbouwinitiatieven voldoen in een concrete vraag. Er zal in Geesteren behoefte zijn aan woningen, maar met 1 woning meer of minder is de behoefte aan woonruimte in Geesteren niet echt geholpen.

Gemeentelijk standpunt

In artikel 3.1.6 Bro is de ladderonderbouwing opgenomen. De ladderonderbouwing is noodzakelijk als er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op basis van jurisprudentie wordt een woningbouwproject tot 12 woningen niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling en is de ladderonderbouwing niet van toepassing. Aangezien het gaat om een toevoeging van 2 woningen is de ladderonderbouwing niet van toepassing bij dit plan.

Dit neemt niet weg dat aan de eisen van het eerste lid van artikel 3.1.6 van het Bro dient te worden voldaan. Bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening dient onder meer beoordeeld te worden of de in het plan voorziene bestemmingen passende bestemmingen zijn (uitspraak van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert) en of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte (uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)). De behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling dient met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te zijn onderbouwd (uitspraak van 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471 (Weststellingwerf)).

Er is sprake van een bestemming die passend wordt geacht op de huidige locatie en in overeenstemming is met het gemeentelijke beleid. Het aantal en type woningen moet voldoen aan het woonbeleid. Zoals blijkt uit de plantoelichting voldoet de toevoeging van 2 levensloopbestendige woningen zowel kwantitatief als kwalitatief aan het woonbeleid en voorziet in een behoefte. Het is niet wenselijk om in de planregels te borgen dat er alleen starterswoningen en/of seniorenwoningen kunnen mogen worden gebouwd, omdat dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk is. Aangezien dit zou betekenen dat er geen enkele flexibiliteit meer tussen de doelgroepen mogelijk is.

Conclusie

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