

Bestemmingsplan “USSELO 2012”

Nota Samenvatting en beantwoording zienswijze
(geanonimiseerde versie - geschikt voor digitale verspreiding)

NOTA SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan: Usselo 2012
Dossiernummer: BP00077

Het bestemmingsplan Usselo 2012 heeft als ontwerp ter visie gelegen van 13 juni tot en met 24 juli 2013. Het bestemmingsplan voorziet in de actualisatie van de huidige planologische regeling voor de bebouwde omgeving van de kern Usselo. Daarnaast heeft een wijziging plaatsgevonden ten aanzien van het deelgebied "Het Rosink" waarbij de bouwregels zijn versoepeld en het maximum aantal woningen is verhoogd van 9 naar 15.

Omdat het ontwerp bestemmingsplan significant is gewijzigd na de bovengenoemde inzagetermijn, heeft het bestemmingsplan Usselo 2012 nogmaals als ontwerp ter inzage gelegen in de periode van 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014. De wijzigingen die de aanleiding vormden tot een tweede tervisie termijn zijn:

1. diverse agrarische percelen zijn uit het bestemmingsplan gehaald en opgenomen in de beheersverordening Buitengebied Noordwest;
2. de mogelijkheid voor de realisatie van een uitvaartcentrum op het perceel Haaksbergerstraat 950 – 952a.

Zienswijzen die naar aanleiding van de eerste inzagetermijn zijn ingediend, worden meegenomen in deze Nota samenvatting en beantwoording. In de tweede inzagetermijn zijn geen nieuwe zienswijzen ingediend.

Ten aanzien van het bestemmingsplan Usselo 2012 zijn 6 zienswijzen ingediend. In deze Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen worden de zienswijzen kort benoemd en vervolgens beantwoord.

Samenvatting en beantwoording zienswijze:

1. Zienswijze Buurtkring Usselo:

Deze zienswijze is zowel gericht tegen het bestemmingsplan als de wijziging van de welstandsnota. In het kader van de procedure voor het wijzigen van de welstandsnota wordt deze zienswijze en de beantwoording hiervan meegenomen.

Het geheel welstandsvrij verklaren geeft toekomstige koper(s) van de bouwkavels in Het Rosink een uitzonderlijk grote vrijheid in de vormgeving van de door de koper gewenste en te bouwen woning. Moderne architectuur behoort door het vrijgeven van de welstandsidentiteit tot de mogelijkheden van bouwen op Het Rosink. Dit is een breed en subjectief begrip. De Buurtkring is van mening dat moderne architectuur niet past binnen het straatbeeld van Usselo. De Buurtkring dringt er op aan in het bestemmingsplan een passage op te nemen dat de te bouwen woningen in het straatbeeld van Usselo moeten passen.

Reactie gemeente:

Op basis van de Welstandsnota zijn voorwaarden opgesteld ten aanzien van bijvoorbeeld vorm- en kleurgeving, maar ook of de betreffende bebouwing in de omgeving past. De gemeente kiest in het geval van Het Rosink er voor om de voorwaarden ten aanzien van welstand zoveel mogelijk vrij te laten. Ook in de doorvertaling naar het bestemmingsplan zijn beperkte regels opgenomen, om de toekomstige perceeleigenaren veel keuzevrijheid te geven in de manier waarop zij hun woning willen bouwen.

In de Woonvisie 2025 "Stad in beweging" geeft de gemeente het belang van een gedifferentieerde woningvoorraad en consumenteninvloed in de bouw aan. Enschede is een gemeente die voorop loopt als het gaat om de verkoop van grond voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De Woonvisie verwoordt dat er maximaal moet worden ingespeeld op de (steeds veranderende) behoefte van de woonconsument. Een gebied waar ruimte is gecreëerd voor particulier opdrachtgeverschap is Het Rosink.

Na het beschikbaar komen van de kavels op Het Rosink, hebben erg veel mensen serieuze belangstelling getoond. De daadwerkelijke kaveluitgifte verliep daarna niet volgens verwachting: ondanks de grote belangstelling bleef de verkoop van kavels op Het Rosink uit. Dit was voor de gemeente reden om onderzoeksbureau I&O in 2012 onderzoek te laten doen naar de motivaties van potentiële kopers om af te zien van de aankoop van een kavel in dit projectgebied. Als belangrijkste redenen kwamen uit dit onderzoek naar voren: de te hoge grondprijs en de te strenge welstands- en bebouwingseisen. Daarnaast vroegen de ondervraagden om een meer klantgerichte en flexibele houding van de gemeente.

Dit onderzoek is voor de gemeente aanleiding geweest om Het Rosink aan te wijzen als een experiment voor particulier opdrachtgeverschap. Een experiment in de zin van het loslaten van zo veel mogelijk eisen en regels, maar ook in de zin van flexibele en consumentgerichte begeleiding van de zelfbouwers door de gemeente. Dit wil de gemeente vormgeven door de toekomstige bewoners maximale invloed te geven in de vormgeving van zowel hun nieuwe woonomgeving als hun nieuwe woning. Uiteraard onder deskundige begeleiding van bijvoorbeeld een stedenbouwkundige.

In de zienswijze wordt gevraagd om in het bestemmingsplan een passage op te nemen dat de woningen in het straatbeeld van Usselo moeten passen. De gemeente gaat op basis van bovenstaande afweging niet mee in deze zienswijze.

2. Zienswijze

Reclamant vindt het ongepast dat mensen, waarvan de gronden een andere bestemming krijgen, geen brief van de gemeente krijgen. In het bestemmingsplan Buitengebied 1996 heeft reclamant, na tussenkomst van de Raad van State, een bouwblok gekregen van 0,5 ha op de plankkaart. Dit is in december 2003 aan hem toebedeeld. Nog geen 10 jaar later wil de gemeente dit nu afpakken onder de motivatie dat hij de laatste jaren niet heeft gebouwd dus zal hij het niet nodig hebben. Daarnaast heeft reclamant volgens de milieuvergunning te weinig SBE (Standaard Bedrijfseenheid). Deze argumenten zijn niet steekhoudend.

heeft in 2006, 2007 en 2008 nieuwe stallen gebouwd.

Het aantal dieren is nagenoeg gelijk als ten tijde van de uitspraak van de Raad van State. Hij heeft een fokbedrijf, wat veel meer arbeid vraagt dan een regulier schapenbedrijf, waardoor de link naar SBE niet opgaat (SBE gold ook al bij het vorige bestemmingsplan). Bovendien wordt al jaren niet meer gerekend in SBE's.

Enkele andere zaken die niet kloppen in dit bestemmingsplan:

- Voor de milieuvergunning voor de locatie Boekelosestraat, gaat men uit van een stankcirkel van 50 meter, dit moet 100 meter zijn;
- Het agrarisch bouwblok is 100 meter x 100 meter gelegen in mijn perceel aan de Boekelosestraat. Hier moet de bebouwing 100 meter af blijven;
- Voor de milieuvergunning voor de locatie Rosinkweg geldt ook een stankcirkel van 100 meter.
- Voor zijn percelen aan de Boekelosestraat en de Rosinkweg geldt op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming Agrarisch gebied.

Reclamant wenst geen bestemming Stadsrandzone, hierdoor zou hij allerlei beperkingen krijgen. Alles overwegende komt reclamant tot de conclusie dat hij met zijn bedrijf en gronden gewoon in het bestemmingsplan Buitengebied wil blijven met de huidige bestemmingen.

Reactie gemeente:

Deze zienswijze is gericht tegen het bestemmingsplan Usselo 2012. Omdat de gronden opgenomen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest, vindt beantwoording plaats in het kader van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest is vastgesteld op 10 maart 2014. Ten aanzien van het perceel aan de Boekelosestraat 57 is het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest aangepast, naar tevredenheid van de indiener van deze zienswijze.

De beantwoording van de zienswijze is als volgt:

Bij het maken van nieuwe bestemmingsplannen worden alle bouwblokken opnieuw bekeken.

In dit bestemmingsplan is het niet meer toegestaan om te werken met verbale bouwblokken.

Dit betekent dat de bouwgrenzen op de verbeelding moeten worden aangegeven, waarbij rekening wordt gehouden met wensen van de eigenaar om het agrarische bedrijf voort te kunnen zetten en misschien enigszins uit te breiden, maar ook met de beperkingen die de omgeving met zich meebrengt.

In een persoonlijk gesprek heeft u aangegeven welke uitbreidings- en wijzigingsplannen u overweegt. Wij hebben de verbeelding dientengevolge aangepast en hieronder gevoegd. Uw bouwvlak omvat een oppervlakte van 5000,6 m².

3. Zienswijze Brandweer Twente:

De Brandweer Twente adviseert de tekst van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft de plaatsgebonden risicocontour. De A35 en de Haaksbergerstraat zijn transportroutes voor brandbare gassen. Voor deze routes geldt een invloedgebied van 300 meter. In het invloedgebied liggen (beperkt) kwetsbare objecten. In het bestemmingsplan moet de tekst worden verduidelijkt dat het in dit geval niet gaat om nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.

Nabij het plangebied liggen aardgas buisleidingen die onder de werkingssfeer van het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) vallen. Gezien de diameter van de buisleidingen is de verwachting dat het invloedgebied van een of meerdere leidingen over het plangebied valt. De Brandweer Twente adviseert een toelichting op deze buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

In overleg met de Brandweer Twente is het bestemmingsplan aangepast. Specifiek gaat het om paragraaf 5.1.5 "Externe Veiligheid" uit de toelichting op het bestemmingsplan.

4. Zienswijze

Reclamanten zijn woonachtig aan de Haaksbergerstraat 960 en 962 in Usselo. Het agrarisch bedrijf is gelegen aan de noord- en zuidzijde van het Kerkenbruggerpad. Het agrarisch bedrijf bestaat uit een gemengd bedrijf met zoogkoeien, vrouwelijk jongvee, vleeskalveren en een akkerbouwtak. Deze zienswijze heeft betrekking op het noordelijke bedrijfsdeel.

Reclamanten verzoeken de verplaatsing van de woning aan Haaksbergerstraat 960 planologisch mogelijk te maken met een bouwvlak van circa 20 x 20 meter.

Als tegenprestatie zijn reclamanten bereid om de milieuvergunning voor het houden van 130 vleeskalveren in te trekken.

Daarnaast verzoeken reclamanten om in de omschrijving van het artikel Agrarisch – Stadsrandzone op te nemen dat kuilvoersilo's zijn toegestaan. Twee kuilvoersilos maken op dit moment al onderdeel uit van het agrarisch bedrijf.

Indien de gemeente geen medewerking wil verlenen aan het verplaatsen van de woning is het verzoek om aan deze locatie de aanduiding intensieve veehouderij toe te kennen.

Reactie gemeente:

Deze zienswijze is gericht tegen het bestemmingsplan Usselo 2012. Omdat de gronden opgenomen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest, vindt beantwoording plaats in het kader van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest is vastgesteld op 10 maart 2014. Deze zienswijze is gericht tegen het bestemmingsplan Usselo 2012. Omdat de gronden opgenomen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest, vindt beantwoording plaats in het kader van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest is vastgesteld op 10 maart 2014. Ten aanzien van het perceel aan de Boekelosestraat 57 is het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest aangepast, naar tevredenheid van de indiener van deze zienswijze.

De beantwoording van deze zienswijze is als volgt:

Wij hebben uw bedrijf bij de behandeling ingevolge de Wet milieubeheer in zijn geheel beoordeeld. Conform de wetgeving is er sprake van één bedrijf. Haaksbergerstraat 960 en 962 beschouwen wij als één bedrijf. U vraagt voor het noordelijk gedeelte om de woning nr. 960 te verplaatsen in westelijke richting. U heeft een nadere zienswijze kenbaar gemaakt nadat u op de hoogte bent gesteld van het feit dat alle gronden worden opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest. Dit betekent dat de Haaksbergerstraat 960 en 962 worden beschouwd als dienstwoningen van één agrarisch bedrijf.

Zienswijze Gecombineerde data inwinning:

Elke agrariër moet een Gecombineerde Data Inwinning (GDI) invullen. Hierop wordt o.a. elk jaar aangegeven hoeveel hectare cultuurgrond het bedrijf in gebruik heeft. Bijgevoegd een uitsnede, waaruit blijkt dat ook in 2013 het bedrijf een totale oppervlakte van ruim 35 ha in gebruik heeft, waarvan ruim 34 ha als landbouwgrond. Hieruit blijkt dat het bedrijf nog altijd actief is.

Antwoord:

Omdat u nog actief bent hebben wij besloten u alsnog een klein agrarisch bouwblok toe te kennen. Uw bedrijfsgebouwen kunt u derhalve blijven gebruiken.

Zienswijze Agrarische bestemming:

Voldoende kan aangetoond worden dat de locatie Haaksbergerstraat 962 een agrarisch bedrijf is. Het heeft een omvang van 45,8 NGE. Daarom moet er een agrarisch bouwvlak van 0,5 ha aan worden toegekend.

Antwoord:

Omdat u nog actief bent hebben wij besloten u alsnog een klein agrarisch bouwblok toe te kennen. Uw bedrijfsgebouwen kunt u derhalve blijven gebruiken.

Intensieve veehouderij

Omdat op de milieuvergunning naast zoogkoeien en jongvee ook vleeskalveren staan, zijn ze van mening dat aan deze locatie ook de aanduiding intensieve veehouderij moet worden toegekend.

De hoofdtak van dit bedrijf is een grondgebonden agrarisch bedrijf (zoogkoeien en akkerbouw), maar er is ook een intensieve veehouderijtak. Zij zijn daarom van mening dat de definitie van intensieve veehouderij uit artikel 1 aangepast moet worden, zodat een bestaande tweede tak intensieve veehouderij ook mogelijk is.

Zij verzoeken om de aanduiding intensieve veehouderij aan te geven omdat anders het bestemmingsplan in strijd is met de bestaande milieuvergunning. Zij willen ook in de toekomst vleeskalveren kunnen houden en eventueel uit te kunnen breiden indien dit milieukundig mogelijk is.

Zij willen in de toekomst de mogelijkheid open houden om de huidige ligboxenstal iets te verlengen of een nieuwe schuur te kunnen realiseren naast de bestaande mestsilo. De zuid-westzijde van het ingetekende bouwvlak moet dus worden vergroot, 13 meter in zuidelijke richting en 20 meter in westelijke richting.

Afsluiting

Samengevat is het verzoek:

- Agrarische bestemming moet behouden blijven.
- Bedrijven tussen de 10 en 40 NGE moeten ook een agrarisch bouwvlak krijgen.
- Een andere norm gebruiken dan de NGE omdat deze verdwijnt.
- De aanduiding intensieve veehouderij opnemen op deze locatie.
- De omschrijving van intensieve veehouderij uit artikel 1 aanpassen.
- De vorm van het bouwvlak aanpassen.

Antwoord:

De aanduiding intensieve veehouderij gaan wij u niet toekennen. Toevoeging van intensieve veehouderijen vinden wij planologisch niet wenselijk.

Voor de vorm van het agrarisch bouwblok kiezen we ervoor om de begrenzing van de bestaande bebouwing te kiezen en een geringe uitbreiding toe te staan. Dit heeft als voordeel dat u de bedrijfswoning Haaksbergerstraat 960 kan verplaatsen binnen het bouwblok en dat u ruimte heeft om nevenactiviteiten te ontplooiën. Om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen hebben we in de planregels voor deze locatie een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5. Zienswijze Stichting Dorpsraad Boekelo

De Stichting Dorpsraad Boekelo deelt de mening van Buurtkring Usselo dat door het bestemmingsplan Usselo 2012 het straatbeeld in Usselo negatief kan beïnvloeden. Het gaat daarbij om de uitbreiding van bouwmogelijkheden en het welstandsvrij verklaren van het deelgebied Het Rosink.

Reactie gemeente:

Op basis van de Welstandsnota worden voorwaarden opgesteld ten aanzien van bijvoorbeeld vorm- en kleurgeving, maar ook of de betreffende bebouwing in de omgeving past. De gemeente kiest in het geval van Het Rosink er voor om de voorwaarden ten aanzien van welstand zoveel mogelijk vrij te laten. Ook in de doorvertaling naar het bestemmingsplan zijn beperkte regels opgenomen, om de toekomstige perceeleigenaren veel keuzevrijheid te geven in de manier waarop zij hun woning willen bouwen.

In de Woonvisie 2025 “Stad in beweging” geeft de gemeente het belang van een gedifferentieerde woningvoorraad en consumenteninvloed in de bouw aan. Enschede is een gemeente die voorop loopt als het gaat om de verkoop van grond voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De Woonvisie verwoordt dat er maximaal moet worden ingespeeld op de (steeds veranderende) behoefte van de woonconsument. Een gebied waar ruimte is gecreëerd voor particulier opdrachtgeverschap is Het Rosink.

Na het beschikbaar komen van de kavels op Het Rosink, hebben erg veel mensen serieuze belangstelling getoond. De daadwerkelijke kaveluitgifte verliep daarna niet volgens verwachting: ondanks de grote belangstelling bleef de verkoop van kavels op Het Rosink uit. Dit was voor de gemeente reden om onderzoeksbureau I&O in 2012 onderzoek te laten doen naar de motivaties van potentiële kopers om af te zien van de aankoop van een kavel in dit projectgebied. Als belangrijkste redenen kwamen uit dit onderzoek naar voren: de te hoge grondprijs en de te strenge welstands- en bebouwingseisen. Daarnaast vroegen de ondervraagden om een meer klantgerichte en flexibele houding van de gemeente.

Dit onderzoek is voor de gemeente aanleiding geweest om Het Rosink aan te wijzen als een experiment voor particulier opdrachtgeverschap. Een experiment in de zin van het loslaten van zo veel mogelijk eisen en regels, maar ook in de zin van flexibele en consumentgerichte begeleiding van de zelfbouwers door de gemeente. Dit wil de gemeente vormgeven door de toekomstige bewoners maximale invloed te geven in de vormgeving van zowel hun nieuwe woonomgeving als hun nieuwe woning. Uiteraard onder deskundige begeleiding van bijvoorbeeld een stedenbouwkundige.

6. Zienswijze

Ten tijde van de eerste terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Usselo 2012 heeft de locatie Haaksbergerstraat 950-952 deels de bestemming Wonen en deels de bestemming Bedrijven. Reclamant is voornemens om ten aanzien van zijn uitvaartonderneming op deze locatie een afscheidshuis te realiseren. Wanneer het niet mogelijk is dit afscheidshuis te realiseren, wil reclamant terug vallen op de bestemmingen Bedrijven tot en met categorie 2, Winkels in 1 bouwlaag waarboven eengezinshuizen in 1 bouwlaag, Eengezinshuizen in twee bouwlagen en Tuinen, geen bebouwing toegestaan.

Reactie gemeente:

Reclamant heeft voor de vestiging van een afscheidshuis aan de Haaksbergerstraat 950 – 952a een plan aangeleverd bij de gemeente. De gemeente heeft deze ontwikkeling opgenomen in het bestemmingsplan Usselo 2012. De gronden aan de Haaksbergerstraat 950-952a hebben de bestemming Maatschappelijk – Uitvaartcentrum.