

Punt 6. : Vaststelling bestemmingsplan
Realisatie starterswoningen
Marle, locatie Piksenweg 33

Gemeente
Hellendoorn



Aan de raad

Samenvatting:

Inwoners van de buurtschap Marle hebben naar aanleiding van het Buurtschapsontwikkelingsplan (BOP) van Marle de behoefte uitgesproken om meer aandacht te besteden aan de leefbaarheid van de eigen buurtschap. In 2010 is gestart met een eerste verkenning van de mogelijkheid van extra woningen. Er zijn meerdere locaties beoordeeld door de gemeente en Plaatselijk Belang Marle. De voorziening die wordt gerealiseerd wordt ter beschikking gesteld aan de doelgroep starters op de woningmarkt. Een starter is iemand die voor het eerst een huis koopt. Het gaat dus om starters op de koopmarkt die een starterswoning willen kopen. Als definitie van een starterswoning is voor dit project gedefinieerd; een koopwoning met een VON (vrij op naam) prijs van ten hoogste € 180.000,-. Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en deze is ter inzage gelegd in de periode van 2 juli 2016 tot en met 12 augustus 2016. Naar aanleiding van het ter inzage leggen is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beoordeeld als weergegeven in de bijlage met nummer 16INT03828. Voorstel is om de zienswijze niet over te nemen en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding:

Inwoners van de buurtschap Marle hebben naar aanleiding van het Buurtschapsontwikkelingsplan (BOP) van Marle de behoefte uitgesproken om meer aandacht te besteden aan de leefbaarheid van de eigen buurtschap. Door vergrijzing is de doorstroom in de woningen vertraagd en is er steeds minder ruimte voor huisvesting van jongeren uit de buurtschap. Daarnaast is er nagenoeg geen aanbod van woningen voor de jongwerkkenden in de leeftijd van 20-30 jaar die starter zijn op de koopwoningmarkt. Deze groep is vrijwel geheel aangewezen op het zoeken van woonruimte in de buurtdorpen in de gemeente of daarbuiten. Plaatselijk Belang Marle ziet de woningen als een belangrijk agendapunt.

In 2010 is gestart met een eerste verkenning van de mogelijkheid van extra woningen. Er zijn meerdere locaties beoordeeld door de gemeente en Plaatselijk Belang Marle. Het vervolg is weergegeven onder het kopje Voorgestelde oplossing.

Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal te raadplegen via de link: <http://iturl.nl/snrAswR>.

Doelstelling:

Realisatie woningbouw voor specifieke doelgroep binnen de gemeente.

Voorgestelde oplossing:

Als eerste is gekeken naar het 'centrum' van de buurtschap, het gebied tussen de rotonde, de Handwiezer, en de houtzagerij. Extra woningen langs dit gedeelte van de Hammerweg is niet mogelijk gebleken vanwege wegverkeerslawaaai en het autobedrijf, destijds met, maar nu zonder LPG-station.

Vervolgens is gekeken naar bebouwde locaties die goed landschappelijk zijn in te passen en gelegen zijn in de omgeving van de buurtschapsfuncties. Uiteindelijk zijn een tweetal locaties in beeld gekomen. Plaatselijk Belang is vertrouwelijk in overleg gegaan met de eigenaren, maar dit heeft niet geleid tot instemming van de eigenaren. Daarna heeft Plaatselijk Belang nog gesproken met de eigenaren van een locatie in de nabijheid van de Meester Werkmanstraat. Deze locatie is uiteindelijk verkocht aan een derde.

Vervolgens is de locatie Piksenweg 33 in beeld gekomen als mogelijke oplossing voor deze situatie.



(code voor postverwerking)

De afspraak is gemaakt, dat Plaatselijk Belang Marle op basis van deze locatie een verkenning kon doen naar belangstelling voor starterswoningen voor starters uit Marle voor een koopwoning.

Dit was de eerste keer, dat Plaatselijk Belang Marle met een concrete locatie "de boer op" kon. De andere locaties waren altijd vertrouwelijk, omdat het nooit heeft geleid tot instemming van de eigenaar.



Figuur: De locatie Piksenweg 33 in de rode geblokte cirkel.

De voorziening die wordt gerealiseerd wordt ter beschikking gesteld aan de doelgroep starters. Een starter is iemand die voor het eerst een huis koopt. Het gaat dus om starters op de koopmarkt die een starterswoning willen kopen. Als definitie van een starterswoning is voor dit project gedefinieerd; een koopwoning met een VON (vrij op naam) prijs van ten hoogste € 180.000,-. Een starter is voor dit project één van de hoofdbewoners van de woning heeft sociale òf economische binding met Marle. Als sociale binding geldt minimaal 1 jaar woonachtig in Marle, of in het verleden minimaal 5 jaar gewoond in Marle of familie tot de 2^e graad in Marle. Als economische binding geldt dat hoofdzakelijk in inkomsten wordt voorzien via een werkverband bij een bedrijf/instelling in Marle. Alle huidige geïnteresseerden voldoen aan deze voorwaarden.

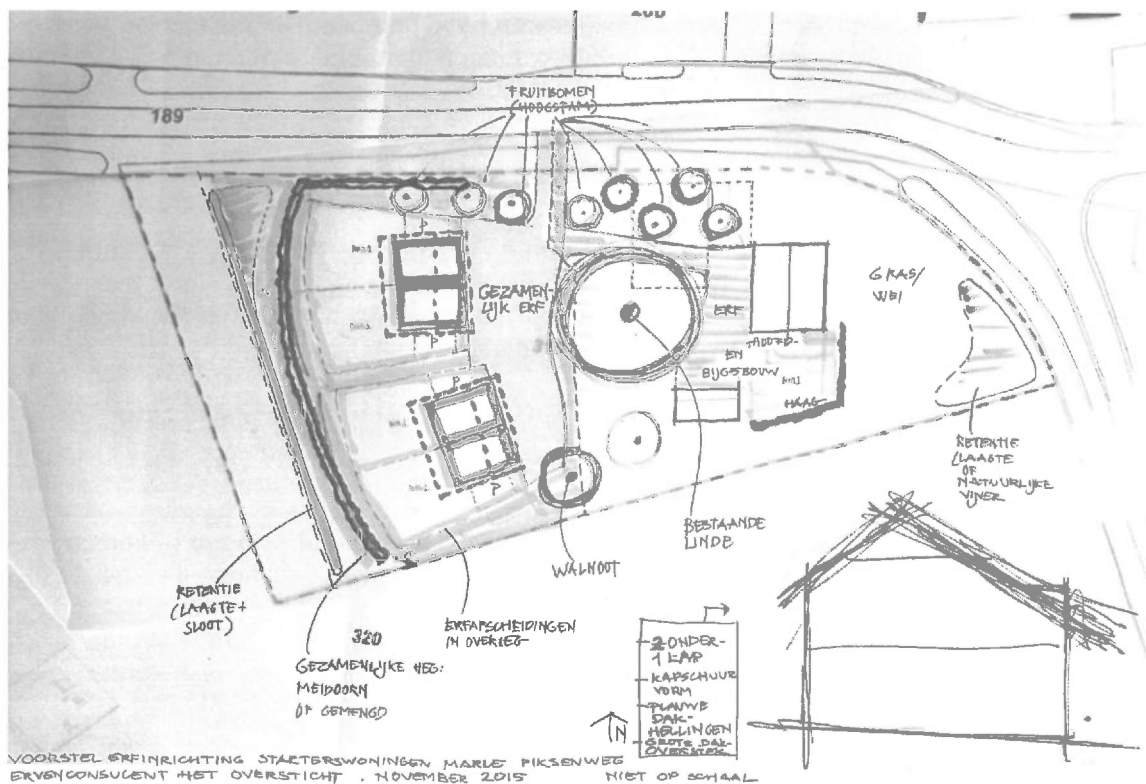
Op dinsdag 13 oktober 2015 is een bijeenkomst georganiseerd, waarin de ervenconsulent van het Oversticht samen met de geïnteresseerden en de gemeente de verdere voorwaarden voor het realiseren van de bebouwing hebben uitgewerkt. In de bijeenkomst in onderstaand plaatje ontstaan, waar een ieder zich in kon vinden.

De schets is naar alle deelnemers en vertegenwoordigers Plaatselijk Belang gestuurd. Plaatselijk Belang is in overleg gegaan met de buurt bewoners om aan hen het voorgenomen plan te presenteren. De buurt was content met de informatie. Enkelen hebben aangegeven nog bedenkingen tegen het plan te hebben.

Afspraak was op dat moment dat indien er op 15 september 2016 4 koopcontracten zijn voor de starterswoningen het bestemmingsplan kan worden vastgesteld in de raadsvergadering van 1 november 2016.

Van de vier geïnteresseerden van dat moment zijn er twee afgevallen en zijn er twee nieuwe geïnteresseerden bij gekomen.

Daarmee kan het plan verder.



Figuur: Ontwerp herinvulling

De gemeente verzorgt het bouwrijp maken in de vorm van het aanleggen van een toegangspad en het realiseren van een aansluiting op de gemeentelijke drukriolering. De overige kosten van het bouwrijp maken en ook het later woonrijp maken komen voor rekening van de nieuwe bewoners en dienen ook door hen zelf uitgevoerd te worden.

Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en deze is ter inzage gelegd in de periode van 2 juli 2016 tot en met 12 augustus 2016. Naar aanleiding van het ter inzage leggen is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beoordeeld als weergegeven in de bijlage met nummer 16INT03828.

De bezwaarden vragen zich in de zienswijze af of er met de realisatie een maatschappelijk doel wordt gediend. Tweede aspect of de structuur van het landschap niet teveel wordt aangetast. Vervolgens wordt het aspect verkeersveiligheid en de woning behoefte ingebracht. Gelet op het belang voor de buurtschap Marle en de inzet van Plaatselijk Belang Marle is er zeker sprake van een maatschappelijk doel. Voor wat betreft de gevolgen voor het landschap is er sprake van een zorgvuldig ontwerp met inbreng van de ervenconsulent van het Oversticht. Er is sprake van een compacte woonvorm met nadrukkelijke voorwaarden over nokrichting, bouwhoogte en dakhelling. Een nader onderzoek naar gevolgen flora en fauna is niet nodig gebleken. Op de Piksenweg is maximale snelheid 60 km per uur. Dat maakt het mogelijk om deze woningen direct op de weg te ontsluiten, dit ondanks de aansluiting met de Oude Twentseweg op beperkte afstand. Er zijn inmiddels vier geïnteresseerden, die op het moment van het raadsbesluit de overeenkomst weliswaar nog niet getekend hebben maar in vergevorderd overleg zijn met gemeente en hun financiers. Verwachting is dat alle vier overeenkomsten binnenkort ondertekend zullen worden door de huidige vier geïnteresseerden.

De locatie is gelegen net binnen het invloedsgebied van de hogedrukgasleiding nabij de Schuilenburgerweg/Katenhorstweg. Een specifieke berekening is gemaakt over het risico en uit de berekening blijkt dat het groepsrisico na invulling van het plan voor de betreffende gasleiding lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De Brandweer Twente is namens de Veiligheidsregio Twente om advies gevraagd en hun conclusie is dat ondanks het voornemen om in het plangebied vier extra starterswoningen aan de Piksenweg te realiseren de hoogte van het

groepsrisico minimaal is. De zelfredzaamheid van inwoners in het plangebied is hoog en het plangebied ligt buiten de zone waar objecten mee kunnen gaan branden. Het plangebied bevat voldoende mogelijkheden om te kunnen schuilen of voldoende afstand te nemen in geval van een calamiteit.

Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen voor wat betreft regels en verbeelding. Voorstel is om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Alle grond wordt verkocht aan de nieuwe bewoners. In de verkoopovereenkomst zijn afspraken opgenomen, dat de nieuwe bewoners in ieder geval het casco-deel van de bouw in gezamenlijkheid aanbesteden aan één hoofdaannemer. Daarmee ontstaat een uniforme buitenkant van de woningen. Voor het afbouwen worden geen nadere regels gesteld.

Het risico van planschade wordt als gering ingeschat. Omdat het starterswoningen betreffen draagt de gemeente het risico van planschade.

Burger en overheidsparticipatie:

Plaatselijk Belang Marle heeft actief meegewerkt aan de realisatie van het plan om te komen tot starterswoningen voor de eigen inwoners. Zij hebben ook actief geworven binnen de eigen gemeenschap naar potentiële geïnteresseerden. Daarmee was de wens ook algemeen bekend. Naar aanleiding de gekozen locatie hebben een aantal buurtbewoners gereageerd. Het plan is op 15 september 2015 toegelicht aan deze bewoners. Na deze bijeenkomst is het plan verder uitgewerkt met de geïnteresseerden van dat moment in een bijeenkomst op 13 oktober 2015. Na deze bijeenkomst zijn twee geïnteresseerden afgehaakt en zijn er drie nieuwe geïnteresseerden bijgekomen. Voor de start van de procedure zijn de omwonenden geïnformeerd middels een bezoek door een afvaardiging van Plaatselijk Belang Marle.

Communicatie:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiervan is mededeling gedaan in het Hellendoorn Journaal en in de Staatscourant

Effecten meten:

Na uitvoering zijn vier starterswoningen gebouwd en in gebruik. De vrijstaande woning wordt inmiddels te koop aangeboden.

Planning:

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt deze ter inzage gelegd voor het bieden van de mogelijkheid tot instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Concept Besluit:

- Het bestemmingsplan Starterswoningen Piksenweg Marle, ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vast te stellen, zoals deze vanaf 2 juli 2016 ter inzage heeft gelegen;
- Het bestemmingsplan na vaststelling NL.IMRO.0163.BPBUPIKSENWEGSW-VG01 heeft en is opgesteld met als ondergrond de grootschalige basiskaart (GBK) 2016-06-01;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Nijverdal, 7 november 2016

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,


F. Dijkstra MBA,

de burgemeester,


mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

De commissie grondgebied stemt ermee in dat het voorstel wordt voorgelegd aan de raad van 13 december 2016.

Nr. 16INT03836

Nijverdal, 13 december 2016

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

de voorzitter,


Mevr. Drs. K. Zomer


mevr. A.H. Raven BA

Bijlagen:

16INT03828 Beoordeling zienswijze met integraal opgenomen de ingediende zienswijze.

= 6 =



Nr. 16INT03828

1 INLEIDING

Deze zienswijzennota geeft de resultaten weer van de inzageprocedure die is gehouden voor het ontwerpbestemmingsplan tot herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 Starterswoningen Piksenweg Marle.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van zaterdag 2 juli 2016 gedurende een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en het Hellendoorns Journaal van 1 juli 2016.

2 BEOORDELEN ZIENSWIJZE

Zienswijze ingediend door <bezwaarden> allen te Hellendoorn, (16INK07970), hierna te noemen bezwaarden

Reactie

De zienswijze is onderstaand één op één weergegeven.

Met deze brief willen wij onze zienswijze indienen met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan Starterswoningen Piksenweg Marle (NL.IMRO.0163.BPBUPIKSENWEGSW-ON01). Dit naar aanleiding van uw publicatie in Hellendoorn Journaal van 1 juli 2016.

Al in augustus 2015 hebben wij onze bezwaren tegen de mogelijke bouw van starterswoningen op dit perceel kenbaar gemaakt via brieven aan de verschillende fracties in de gemeenteraad van Hellendoorn. En ook andere buurtbewoners hebben op verschillende manieren al kenbaar gemaakt niet te kunnen instemmen met de voorgenomen ontwikkelingen. Bevreemdend is dan ook dat in hoofdstuk 8 van het ontwerpbestemmingsplan onder inspraak wel wordt gemeld dat wij als omwonenden zijn geïnformeerd, maar niet dat wij een en andermaal onze bedenkingen en bezwaren hebben geuit, zowel naar de betrokken ambtenaren als naar Plaatselijk Belang Marle.

Nu het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, zullen wij onze voornaamste bezwaren opnieuw naar voren brengen.

Dat de bouw van in totaal vijf woningen pal tegenover onze woonkavel, waarvoor wij tien jaar geleden kozen vanwege de rust en de ruimte van het buitengebied, ons woongenot belangrijk aantast, behoeft geen betoog en dat dit de waarde van onze woning zal doen dalen, is eveneens evident.

Maar het meest onverteerbaar en wat ons betreft onaanvaardbaar is dat de plannen voor de starterswoningen geen enkel maatschappelijk doel dienen. Als individuele belangen voor het algemeen belang moeten wijken, kunnen we daar de redelijkheid van inzien en is er over vorm en uitvoering, condities, regelingen en voorzieningen natuurlijk te praten. Maar dat algemeen belang is er in dit geval niet.

Immers, Plaatselijk Belang Marle is al ruim anderhalfjaar bezig om op allerlei manieren te proberen geïnteresseerden te werven voor dit plan en is er desondanks al die tijd niet in



geslaagd vier serieuze kandidaten bij elkaar te krijgen. Van een brede behoefte aan starterswoningen in de buurtschap is kennelijk dus geen sprake. Logisch, want wie in het buitengebied wil wonen, zoekt een vrijstaande woning met een eigen erf dat tal van vrijheden biedt. En die situatie komt niet overeen met aaneengesloten woningen op een zeer beperkt eigen erf. Wie kiest voor een rijtjeswoning of een twee-onder-een-kapper, gaat naar de bebouwde kom.

Extra woningen voor jonge mensen op de beoogde locatie aan de Piksenweg dragen ook niet aantoonbaar bij aan het in stand houden van voorzieningen binnen de buurtschap. De locatie ligt aan de rand van Marle en het is bijvoorbeeld nog maar zeer de vraag of de school in Marle van eventuele kinderen hier zal kunnen profiteren. Immers, de afstand naar Hellendoorn en de Kruidenwijk is juist aan deze kant van de buurtschap ook beperkt.

Het plan om starterswoningen te bouwen aan de Piksenweg dient naar onze overtuiging dan ook slechts het tijdelijk belang van maximaal vier stel mensen en wellicht het belang van de gemeente Hellendoorn als eigenaar die grond verkoopt. Terwijl zeker zoveel omwonenden direct in hun belangen worden geschaad. Omwonenden die daarom dan ook deze zienswijze mede ondertekenen.

Aan die belangen worden andere belangen ondergeschikt gemaakt. Hieronder volgt een aantal argumenten die naar onze overtuiging zwaar zouden moeten meewegen om het ontwerpbestemmingsplan niet door te zetten.

Om te beginnen is dit landschappelijk gezien een volkomen misplaatst initiatief.

Aaneengesloten woningen in het buitengebied, dat is een plan dat gelukkig zonder precedent is in de gemeente. En naar onze overtuiging moet dit zo blijven.

De structuur van het oude hoevenlandschap ter plaatse wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en een kleinere maat en schaal van de bebouwing. De uitbreiding van een bouwvolume van 750 m naar 1600 m³ (4x400 m³) los van de bijgebouwen is daarmee absoluut strijdig. Tel daarbij op dat straks rekening moet worden gehouden met minimaal tien auto's op het totale terrein van een kleine 6000 m² en het is duidelijk dat er van dit oude hoevenlandschap niets overblijft. Er is eerder sprake van een klein dorpje en dat is iets volstrekt anders. De auto's zullen ook de nodige manoeuvreerruimte moeten hebben, waardoor een groot deel van het erf zal worden verhard. De nadelige gevolgen daarvan behoeven geen betoog.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt met geen woord gerept over flora- en faunaonderzoek. Dat wekt bevreemding, temeer daar zich na zo'n acht jaar braak liggen tal van soorten hebben kunnen ontwikkelen en er op geringe afstand een vleermuizenburcht is gevestigd waarvan de uitvliegroute over de kavel loopt.

Hoewel over de beeldkwaliteit van het geheel op basis van het huidige ontwerpbestemmingplan nog nauwelijks iets concreets en hards te zeggen valt – qua erfbeplanting worden bijvoorbeeld fruitbomen gesuggereerd die direct al niet realiseerbaar blijken - lijkt het ons bijna onmogelijk dat de (beeld)kwaliteit van de woningen zelf aan redelijke eisen kan voldoen. Na aftrek van de kavelprijs van € 45.000,- wat overigens, gezien de taxatie, een gemeentelijke 'subsidie' betekent van € 25.000,- per kavel, blijft er per woning nog € 130.000,- euro over. Als voor dat bedrag ook nog maatwerk moet worden geleverd, dan laat de zeer beperkte kwaliteit zich raden.

De veelvuldige verkeersbewegingen van en naar het mandelig erf in de directe nabijheid van de zeer onoverzichtelijke bocht waarin de Piksenweg aansluit op de Oude Twentseweg brengen steeds weer verkeersgevaarlijke situaties met zich mee, temeer daar ter plaatse over het algemeen opvallend hard wordt gereden.

Recente onderzoeken tonen ondubbelzinnig aan dat de gemeente Hellendoorn zich moet voorbereiden op bevolkingskrimp in de komende decennia. De gemeente heeft herhaaldelijk aangegeven te kiezen voor inbreiding binnen de bebouwde kom in plaats van uitbreiding. Tal van woningbouwprojecten in de gemeente zijn de afgelopen tijd geschrapt, verkleind of op de lange baan geschoven. Om dan daarnaast een plan op te tuigen om aaneengesloten starterswoningen te bouwen in het buitengebied, getuigt naar onze mening niet van een doordachte visie.

Resumerend kunnen wij ons niet aan de indruk onttrekken dat dit plan is opgetuigd om onduidelijke niet onderbouwde belangen te dienen en dat met name landschappelijke kwaliteiten daaraan ondergeschikt zijn gemaakt.

Wij zijn om al het bovenstaande van mening dat het huidige bestemmingsplan; twee kavels met ieder de mogelijkheid van een woning van maximaal 750 m³ gehandhaafd dient te blijven. Hiermee wordt het fraaie oude hoevenlandschap al ruim voldoende - zo niet te veel - gevuld.

Tenslotte: zowel in de gemeentelijke advertentie in Hellendoorn Journaal van 24 juni 2016 als in de brief die we als omwonenden op 23 juni 2016 ontvingen van Burgemeester en Wethouders wordt gezegd dat het project doorgaat als medio september vier koopovereenkomsten zijn getekend. We gaan er daarom vanuit dat als die vier koopovereenkomsten medio september niet zijn getekend ook de geplande bestemmingsplan wijziging dan van de baan is. Het kan toch zeker niet de bedoeling zijn dat alvast op voorhand, met het oog op nog volstrekt speculatieve ontwikkelingen, alvast maar een bestemmingsplanwijziging wordt toegepast.

Vanzelfsprekend zijn we graag bereid een en ander mondeling uitgebreider toe te lichten.

Overwegingen

Bezwaarden hebben op een eerder moment hun reactie gegeven op het voornemen in de vorm van een brief aan de raad van Hellendoorn. Naar aanleiding van deze brief is er een gesprek geweest met bezwaarden, waar wethouder Walder ook aanwezig was als ook een vertegenwoordiging van Plaatselijk Belang Marle. Daarna is het plan verder ontwikkeld als opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Voor de start van de procedure hebben vertegenwoordigers van Plaatselijk Belang Marle bezoek gebracht aan deze groep omwonenden en hen uitgelegd wat de bedoeling is.

De zienswijze richt zich op twee hoofdaspecten, het maatschappelijk doel en de structuur/landschap van de locatie en enkele overige aspecten. Deze zijn achtereenvolgens beoordeeld.

Maatschappelijk doel

Het realiseren van de starterswoningen dient het maatschappelijke doel in de vorm van de al vele jaren geuite wens van Plaatselijk Belang Marle. Plaatselijk Belang Marle ziet al meerdere jaren dat jongeren die willen blijven wonen in Marle alleen maar kunnen kiezen voor een duurdere vrijstaande woning in het buitengebied. Zij kunnen niet kiezen voor een goedkopere starterswoning, wat in het dorp in de regel een rijenwoning is.

Uit verkenningen door Plaatselijk Belang Marle is gebleken dat er wel terdege interesse is in een goedkopere woning in het gebied Marle. Als gemeente hebben we daar wel de voorwaarde verbonden dat een geïnteresseerde alleen in aanmerking komt, wanneer hij of zij starter is op de koopwoningmarkt. Van de geïnteresseerden vielen er daardoor meerderen af. Er was tevens sprake van enkele geïnteresseerden die wel voldeden aan de criteria, maar voor hen was duurt deze procedure te lang of men was toch in de gelegenheid om in een bestaande woning in het buitengebied te gaan wonen. Op dit moment zijn er vier belangstellenden, die inmiddels ook een koopovereenkomst zijn aangegaan met de gemeente. Er is geen aanleiding om te veronderstellen, dat eventuele kinderen wel of niet naar de basisschool in Marle zullen gaan. Bedoeld is om de starterswoning voor inwoners van Marle beschikbaar te hebben, zodat ze bij een andere, lees grotere, woonwens gaan verhuizen naar een andere woning in het buitengebied van Marle.

Structuur en landschap

Na uitvoering neemt het bouwvolume toe. Dat heeft invloed op het landschap. Er komt meer bebouwing dan één vrijstaande woning. De bebouwing komt echter compact bij elkaar te staan om daarmee de invloed op het landschap te beperken en de bouwkosten ook zo laag mogelijk te houden. Met de mogelijkheid van de vrijstaande woning in dit gebied ontstaan er vijf woningen. Er kan daarmee geen sprake zijn van een klein dorpje. Bij de woningen hoort bestrating. Echter het dak- en terreinwater dient op eigen grond in de bodem te worden geïnfiltreerd zodat er geen nadelige gevolgen zijn. De toegang is centraal tussen de starterswoningen en de vrijstaande woning gesitueerd zodat autobewegingen zich op één centrale plaats manifesteren. Er is geen sprake meer van een oude hoeve. Wel is het plan in

afstemming met de ervenconsulent van het Oversticht ontwikkeld, zodat zoveel mogelijk tegemoet gekomen is aan de waarden van het landschap.

Er is geen Flora- en Faunaonderzoek uitgevoerd omdat er geen signalen zijn van beschermde flora en fauna. In geval van vleermuizen is een locatie vooral verdacht in geval van sloop van gebouwen met open spouwen/kieren en dergelijke. In die ruimtes kunnen vleermuizen zitten. Voor fourageren is vooral de aanwezigheid van grote bomen een aandachtspunt. Er staan langs de Piksenweg grote bomen en met de aanwezigheid van een vleermuizenburcht, zoals bezwaarden aangeven zal het gebied als fourageergebied gebruikt worden. Er worden geen bomen gekapt, zodat het fourageren gewoon in stand kan blijven.

Het ontwerpbestemmingsplan biedt ruimte voor vier woningen per twee aan elkaar gebouwd en één vrijstaande woning. Deze de per twee aan elkaar te bouwen woningen dienen op de aangewezen plek gebouwd te worden, met een maximale inhoud van 400 m³ per woning, met de noklijn haaks op de weg en een maximale dakhelling van 35 graden aan de westkant en maximaal 45 graden aan de oostkant. Deze eisen zijn sterk bepalen voor de te bouwen woning en de uitstraling na de bouw. Een dergelijke woning kan gebouwd worden voor de genoemde € 130.000,-.

Overige aspecten

De toegang is op enige afstand gelegen van de bocht naar de Oude Twentseweg en bij een maximum snelheid van 60 km per uur is dit voldoende veilig.

Hellendoorn zal in de toekomst licht krimpen in aantal bewoners, zo is de verwachting. Vooralsnog is er wel behoefte aan een beperkt aantal extra woningen vanwege steeds verdere verdunning van het aantal bewoners per woning. Dit geldt nog nadrukkelijker voor het buitengebied. Daarmee is er ruimte voor deze extra woningen.

De vier verkoopovereenkomsten waren niet getekend per medio september. De laatste gegadigde diende zich aan in de loop van augustus. Mensen moeten een weloverwogen keuze kunnen maken om al dan niet een woning te kopen. 14 september hebben de vier geïnteresseerden aangegeven volmondig te gaan voor een starterswoning in Marle. De koopovereenkomsten zijn toegestuurd in de tweede helft van oktober.

Conclusie

Voorgesteld wordt om de zienswijze niet over te nemen.