

Notitie behandeling zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Achteresweg ong., 15b en 17a

Bestemmingsplan

Vanaf 1 november 2017 heeft het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Achteresweg ong., 15b en 17a' voor een periode van 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar reactie/ zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

1. Appellant 1 (ingeboekt op 23 november 2017 onder nummer IN-17-41315)
2. Appellant 2 (ingeboekt op 5 december 2017 onder nummer IN-17-41637)
3. Appellant 3 (ingeboekt op 5 december 2017 onder nummer IN-17-41643)
4. Appellant 4 (ingeboekt op 5 december 2017 onder nummer IN-17-41652)
5. Appellant 5 (ingeboekt op 6 december 2017 onder nummer IN-17-41675)
6. Appellant 6 (ingeboekt op 8 december 2017 onder nummer IN-17-41709)
7. Appellant 7 (ingeboekt op 8 december 2017 onder nummer IN-17-41713)
8. Appellant 8 (ingeboekt op 8 december 2017 onder nummer IN-17-41718)
9. Appellant 9 (ingeboekt op 8 december 2017 onder nummer IN-17-41725)
10. Appellant 10 (ingeboekt op 9 december 2017 / 14 december 2017 onder nummer IN-17-41726 en IN-17-41904) – 2 keer gelijkluidende zienswijze ontvangen
11. Appellant 11 (ingeboekt op 10 december 2017 onder nummer IN-17-41727)
12. Appellant 12 (ingeboekt op 11 december 2017 onder nummer IN-17-41752)
13. Appellant 13 (ingeboekt op 11 december 2017 onder nummer IN-17-41754)
14. Appellant 14 (ingeboekt op 11 december 2017 onder nummer IN-17-41755)
15. Appellant 15 (ingeboekt op 11 december 2017 onder nummer IN-17-41756)
16. Appellant 16 (ingeboekt op 11 december 2017 onder nummer IN-17-41757)
17. Appellant 17 (ingeboekt op 11 december 2017 onder nummer IN-17-41758)
18. Appellant 18 (ingeboekt op 11 december 2017 onder nummer IN-17-41759)
19. Appellant 19 (ingeboekt op 11 december 2017 onder nummer IN-17-41760)
20. Appellant 20 (ingeboekt op 11 december 2017 onder nummer IN-17-41761)
21. Appellant 21 (ingeboekt op 11 december 2017 onder nummer IN-17-41762)
22. Appellant 22 (ingeboekt op 11 december 2017 onder nummer IN-17-41763)
23. Appellant 23 (ingeboekt op 11 december 2017 onder nummer IN-17-41764)
24. Appellant 24 (ingeboekt op 11 december 2017 onder nummer IN-17-41765)
25. Appellant 25 (ingeboekt op 11 december 2017 onder nummer IN-17-41766)
26. Appellant 26 (ingeboekt op 11 december 2017 onder nummer IN-17-41767)
27. Appellant 27 (ingeboekt op 11 december 2017 onder nummer IN-17-41768)
28. Appellant 28 (ingeboekt op 11 december 2017 onder nummer IN-17-41769)
29. Appellant 29 (ingeboekt op 12 december 2017 onder nummer IN-17-41797)
30. Appellant 30 (ingeboekt op 12 december 2017 onder nummer IN-17-41798)

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn allemaal op tijd ingediend en voldoen aan de wettelijke vereisten. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

Samenvatting zienswijzen + beantwoording gemeente

De gronden van de zienswijzen zijn in deze notitie samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

1. Appellant 1

Zienswijze

- a. Er is een bewonersinitiatief opgestart om de Hambergeres te beschermen en zoveel mogelijk in oude staat te herstellen. De gemeente Wierden is hier mede initiatiefnemer in en appellant is hierover zeer te spreken. Appellant is teleurgesteld in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Dit plan gaat volgens hen voorbij aan de opgetuigde samenwerking.
- b. De Hambergeres heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Appellant maakt bezwaar tegen de bouw van een woning aan de overzijde van de weg. Dit betekent volgens hem een aantasting van de laatste es van Enter.

Beantwoording

- a. *Er is een initiatiefgroep gevormd voor behoud van de Hambergeres, en een versterking van de landschappelijke waarde hiervan. De gemeente ondersteunt dit initiatief van harte. Het proces voor een herontwikkeling van het erf Achteresweg 15b-17a en aanliggende gronden speelt echter al langer. Uitgangspunt van de gemeente is dat wordt meegedacht met een initiatiefnemer. Elk plan zal afzonderlijk wel worden beoordeeld, wel probeert de gemeente samen met bijvoorbeeld initiatiefnemers en belanghebbenden samenhang in plannen aan te brengen.*
- b. *In overleg met de gemeente heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om af te zien van de bouw van een woning aan de oostzijde van de Achteresweg. Het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" zoals dat was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is komen te vervallen. Dit perceel behoudt de bestemming "Agrarisch met waarden- Landschap". Wel is in het raadsbesluit opgenomen dat dit 'bouwrecht' behouden blijft. In overleg tussen initiatiefnemer, belanghebbenden en gemeente kan gekeken worden waar een woning voor dit bouwrecht het beste gebouwd kan worden, een mogelijkheid die hiervoor onderzocht wordt is 'Berghorst, fase 2'.*

Conclusie

De bestemming 'Wonen' op het perceel aan de oostzijde van de Achteresweg komt te vervallen. Dit perceel maakt niet langer onderdeel uit van deze bestemmingsplanherziening en behoudt dus de huidige bestemming "Agrarisch met waarden- Landschap".

2. Appellant 2

Zienswijze

- a. Eén van de nieuwe woningen is aan de oostzijde van de Achteresweg beoogd. Woningbouw aan de oostzijde van de Achteresweg zal onherstelbare schade berokkenen aan de laatste es van Enter. Dit is een uniek gebied dat bescherming verdient en dat veel Entenaren graag willen behouden. Appellant is ontstent over de bouw van een woning in dit gebied.
- b. Wanneer aan de oostzijde van de Achteresweg een woning wordt gebouwd, vormt dit een precedent voor toekomstige bouwaanvragen in het kader van rood voor rood.
- c. Wanneer er woningbouw op de es plaatsvindt negeert de gemeenteraad een burgerinitiatief dat is opgestart (in samenwerking met de gemeente) om de cultuurhistorisch/ landschappelijke waarde van de es te behouden.
- d. Bij uitvoering van het plan zal lichtvervuiling verder toenemen.

Beantwoording

- a. *De Hambergeres ligt globaal tussen het dorp Enter en de Achteresweg. In het ontwerpbestemmingsplan was aan de oostzijde van de Achteresweg een woonbestemming opgenomen, zodat hier één van de compensatiewoningen gebouwd kon worden. Vanuit landschappelijk oogpunt is het niet gewenst om op de slooplocatie vier nieuwe woningen te bouwen, vandaar dat een van de woningen aan de overzijde van de weg beoogd werd. Vanuit landschappelijk en historisch oogpunt is te motiveren dat dit perceel geen onderdeel uitmaakt van de es en dat woningbouw hier past in het historische landschap, waar bebouwing juist aan de rand van de es gesitueerd. Uit alle zienswijzen blijkt dat dit anders beleefd wordt; het open gebied aan de oostzijde van de Achteresweg wordt in het geheel tot de es gerekend. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen heeft initiatiefnemer, na overleg met de gemeente, ervoor gekozen de woning aan de oostzijde van de Achteresweg te laten vervallen en dit om te zetten in een bouwrecht om elders een woning te kunnen bouwen.*

- b. Zoals aangegeven komt de woonbestemming op het perceel aan de oostzijde van de Achteresweg te vervallen. Er is dan ook geen sprake van precedentwerking. Elk nieuw initiatief zal worden beoordeeld aan de hand van het geldende beleid.*
- c. Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 1 onder a.*
- d. De hoeveelheid aan bebouwing in het plangebied neemt aanzienlijk af. Ook op een agrarisch erf/ paardenhouderij kan sprake zijn van lichtuitstraling, bijvoorbeeld bij stallen en lichtmasten (zeker bij een buitenbak).*

Conclusie

Zie onder 1.

3. Appellant 3

Zienswijze

- a. Appellant vindt het een goede regeling dat vrijkomende agrarische gebouwen kunnen worden gesloopt en dat er als compensatie woningbouw terug kan komen. Het bezwaar van appellant richt zich op het feit dat er wordt afgeweken van de rood voor rood-regeling en dat er een bouwperceel aan de overzijde van de weg beoogd wordt.
- b. De bouwkael aan de overzijde van de Achteresweg is het laatste stukje open es bij Enter. Appellant geeft aan dat bewoners dit laatste stukje open es graag willen behouden. Appellant roept de gemeenteraad op dit te ondersteunen en verdere verstening tegen te houden.
- c. Er liggen meer agrarische bouwblokken langs de flanken van de es die binnen nu en enkele jaren in aanmerking komen voor de rood voor rood regeling. Wanneer er nu wordt afgeweken van de regels, dan schept dit een precedentwerking voor toekomstige plannen.
- d. Aan de Achteresweg tussen de Witmoesdijk en Rijssenseweg is nu geen sprake van lintbebouwing. Er staan enkele solitaire woningen. Door bebouwing aan deze zijde toe te staan ontstaat lintbebouwing die er nooit is geweest. Appellant geeft aan dat wij dit uit historisch en landschappelijk perspectief moeten voorkomen; op deze wijze wordt de originele es aangetast. De Hambergeres is cultuurhistorische grond, waaraan Enter zijn bestaan te danken heeft. Appellant vindt dat wij dit moeten koesteren en er niet steeds iets moeten afknabbelen. Er is volgens hem rond Enter al op veel plekken bebouwing toegestaan, waar dit origineel niet zo was. Door dit toe te staan verdwijnen er steeds meer waardevolle landschappelijk, natuurwetenschappelijke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Zo ontstaat er onder meer geluid- en lichtvervuiling op voorheen donkere plekken.

Beantwoording

- a. In het rood voor rood-beleid staat dat een compensatiekavel op de slooplocaties of een van de aangrenzende kavels gesitueerd kan worden. Zoals bij zienswijze 2 is verwoord, is vanuit landschappelijk oogpunt gekozen voor de bouw van een compensatiewoning aan de 'overzijde' van de Achteresweg, beleidsmatig gemotiveerd vanuit de 'Beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Zoals hierboven is beschreven heeft initiatiefnemer er na overleg met de gemeente ervoor gekozen de beoogde bouw van een woning aan de oostzijde van de Achteresweg te laten vallen. In ruil hiervan komt een bouwrecht voor de bouw van een compensatiewoning op een andere locatie.*
- b. Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 1.*
- c. Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 2 onder b*
- d. Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 2 onder a en d.*

Conclusie

Zie onder 1.

4. Appellant 4

Zienswijze

- a. Appellant onderbouwt vanuit cultuurhistorisch oogpunt en vanuit beleidsmatig oogpunt dat zijns inziens de es niet bebouwd moet worden. De bouw van een woning aan de oostzijde van de Achteresweg past volgens hem niet binnen het beleid van de provincie en gemeente zoals dit jarenlang gevoerd is. Het gebied tussen de kern Enter en de Achteresweg is

cultuurhistorisch en landschappelijk zeer waardevol. Bebouwing dient hier volgens appellant te worden vermeden.

- b. Wanneer er woningbouw op de es plaatsvindt negeert de gemeenteraad een burgerinitiatief dat is opgestart (in samenwerking met de gemeente) om de cultuurhistorisch/ landschappelijke waarde van de es te behouden.
- c. Appellant geeft aan dat het plan niet voldoet aan de voorwaarden uit het rood voor rood-beleid van de gemeente, aangezien er niet op aangrenzende grond wordt gebouwd. Appellant vraagt zich af of onderzocht is of het mogelijk is om alle vier de woningen aan de westzijde van de Achteresweg te bouwen.

Beantwoording

- a. *Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op de zienswijzen 1 onder b , 2 onder a en 3 onder a.*
- b. *Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 1 onder a.*
- c. *Vanuit landschappelijk oogpunt is het niet wenselijk om 4 nieuwe woningen op de slooplocatie te bouwen, dit zou afbreuk doen aan het landschap ter plaatse. Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 3 onder a.*

Conclusie

Zie onder 1

5. Appellant 5

Zienswijze

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is één woning geprojecteerd aan de overzijde van de Achteresweg. Dit betekent volgens appellant dat op de Hambergeres gebouwd gaat worden. De Hambergeres is van grote cultuurhistorische waarde voor het esdorp Enter. Appellant geeft aan dat het belangrijk is om de es te behouden als erfgoed en deze niet te bebouwen.
- b. Door het bouwen van een woning aan de overzijde van de Achteresweg wordt volgens appellant een precedent geschapen voor het bouwen van meerdere woningen op de Hambergeres. De kans is groot dat er dan lintbebouwing ontstaat. Appellant is bang dat het karakter van de es hierdoor zal verdwijnen. Temeer daar er op meerdere erven op de es plannen spelen voor rood voor rood.
- c. Volgens appellant zijn er nog voldoende bouw kavels beschikbaar op de Berghorst. Er moet volgens hem afgezien worden van bouwen op kavels die buiten de slooplocatie vallen.
- d. De provincie Overijssel schrijft in de Omgevingsvisie dat een van de opgaven voor de visie het ontwikkelen en beschermen van de groene kwaliteiten en cultureel erfgoed is. Het ontwerpbestemmingsplan strookt volgens appellant niet met de provinciale Omgevingsvisie en kan derhalve niet worden uitgevoerd.
- e. Er is een bewonersinitiatief opgestart om de Hambergeres te beschermen en zoveel mogelijk in oude staat te herstellen. Appellant ondersteunt dit initiatief. Hij vreest dat wanneer het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld dit een negatieve invloed heeft op zijn woongenot en waardevermindering van de woning tot gevolg heeft.
- f. De bouw van de woning aan de overzijde van de Achteresweg is volgens een betrokkene noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van het plan. Appellant vraagt zich af of voor de gemeente financiële belangen van een initiatiefnemer zwaarder wegen dan de belangen voor het behoud van cultuurlandschappelijke waarde en een groene leefruimte voor haar burgers. Wanneer een vierde woning noodzakelijk is voor het bekostigen van het project, dan kan die beter bij de 3 overige nieuwe woningen worden gebouwd volgens appellant. Hier is volgens hem voldoende ruimte.
- g. De woningen aan de Achteresweg 15b en 17a worden gebouwd op een zeer grote kavel. Wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan krijgt het plangebied de bestemming 'Wonen'. Appellant geeft aan dat moet worden uitgesloten dat hier in de toekomst meerdere woningen worden gebouwd.
- h. Appellant geeft aan dat het plan niet voldoet aan de voorwaarden uit het rood voor rood-beleid van de gemeente, aangezien er niet op aangrenzende grond wordt gebouwd.

Beantwoording

- a. Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 2 onder a.
- b. Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 2 onder b.
- c. Zoals bij het antwoord op zienswijze 1 staat, wordt momenteel inderdaad onderzocht of het 'bouwrecht' van de vierde compensatiekavel verplaatst kan worden naar Berghorst, fase 2.
- d. Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aangeboden aan de provincie Overijssel. Hierbij heeft de provincie Overijssel aangegeven dat het plan past binnen het ruimtelijk beleid van de provincie. Daarnaast heeft de provincie ook geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.
- e. Wanneer mensen denken schade te ondervinden van de bestemmingsplanherziening dan kunnen zij een verzoek tot planschade indienen. Dit is artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld. Planschade is voor rekening van de initiatiefnemer.
- f. Doel van de regeling is een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door (onder meer) de sloop van stallen. Het moet echter wel financieel haalbaar zijn voor een initiatiefnemer. ontwikkelingsmogelijkheden en (ruimtelijke) kwaliteitswinst moeten met elkaar in evenwicht zijn. De bouw van vier nieuwe woningen op de slooplocatie is voor ons geen optie. Dit zou namelijk de kwaliteitswinst die behaald wordt door sloop van verouderde bebouwing, die geen functie meer heeft, teniet doen. Er zou dan sprake zijn van een te hoge bebouwingsdichtheid op deze locatie die niet zou passen binnen de bestaande landschappelijke setting.
- g. In het bestemmingsplan is het aantal woningen vastgelegd. De bouw van meer woningen dan is vastgelegd in het bestemmingsplan is niet mogelijk.
- h. Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 3 onder a.

Conclusie

Zie onder 1

6. Appellant 6

Zienswijze

Het bezwaar van appellant richt zich op de beoogde bouw van een woning aan de oostzijde van de Achteresweg. Dit betekent volgens hem een aantasting van de cultuurhistorisch laatste es van Enter. Hier verzet appellant zich tegen. Appellant geeft hierbij aan dat zij juist zijn gaan wonen in het gebied vanwege het vrije uitzicht dat altijd zo zou blijven.

Beantwoording

Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 1.

Conclusie

Zie onder 1

7. Appellant 7

Zienswijze

De zienswijze is identiek aan die van appellant 6.

Beantwoording

Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 1.

Conclusie

Zie onder 1.

8. Appellant 8

Zienswijze

In het verleden heeft de gemeente aangegeven dat de Hambergeres als cultuurhistorisch waardevol gebied bewaard zou blijven en dat hier geen bebouwing zou worden toegestaan. Aan de Witmoesdijk zijn al 3 nieuwe woningen gebouwd, de gemeente is hierin volgens appellant niet betrouwbaar. Appellant verzoekt dan ook dringend het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, en de es, van wat er nog over is, intact te laten.

Beantwoording

In het Landschapsontwikkelingsplan is aangegeven dat de gemeente de es graag open wil houden. Het perceel aan de oostzijde van de Achteresweg waar een van de compensatiewoningen beoogd werd, maakte echter geen onderdeel uit van dit gebied. Voor het overige wordt verwezen naar ons antwoord op de zienswijzen 1 en 2.

Conclusie

Zie onder 1

9. Appellant 9

Zienswijze

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is één woning geprojecteerd aan de overzijde van de Achteresweg. Dit betekent volgens appellant dat op de Hambergeres gebouwd gaat worden. De Hambergeres is van grote cultuurhistorische waarde voor het esdorp Enter. Appellant geeft aan dat het belangrijk is om de es te behouden als erfgoed en deze niet te bebouwen.
- b. Door het bouwen van een woning aan de overzijde van de Achteresweg wordt volgens appellant een precedent geschapen voor het bouwen van meerdere woningen op de Hambergeres. De kans is groot dat er dan lintbebouwing ontstaat. Appellant is bang dat het karakter van de es hierdoor zal verdwijnen. Temeer daar er op meerdere erven op de es plannen spelen voor rood voor rood.
- c. Volgens appellant zijn er nog voldoende bouwkvavels beschikbaar op de Berghorst. Er moet volgens hem afgezien worden van bouwen op kvavels die buiten de slooplocatie vallen.
- d. De provincie Overijssel schrijft in de Omgevingsvisie dat een van de opgaven voor de visie het ontwikkelen en beschermen van de groene kwaliteiten en cultureel erfgoed is. Het ontwerpbestemmingsplan strookt volgens appellant niet met de provinciale Omgevingsvisie en kan derhalve niet worden uitgevoerd.
- e. Er is een bewonersinitiatief opgestart om de Hambergeres te beschermen en zoveel mogelijk in oude staat te herstellen. Appellant ondersteunt dit initiatief. Hij vreest dat wanneer het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld dit een negatieve invloed heeft op zijn woongenot en waardevermindering van de woning tot gevolg heeft.
- f. De bouw van de woning aan de overzijde van de Achteresweg is volgens een betrokkene noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van het plan. Appellant vraagt zich af of voor de gemeente financiële belangen van een initiatiefnemer zwaarder wegen dan de belangen voor het behoud van cultuurlandschappelijke waarde en een groene leefruimte voor haar burgers. Wanneer een vierde woning noodzakelijk is voor het bekostigen van het project, dan kan die beter bij de 3 overige nieuwe woningen worden gebouwd volgens appellant. Hier is volgens hem voldoende ruimte.
- g. De woningen aan de Achteresweg 15b en 17a worden gebouwd op een zeer grote kavel. Wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan krijgt het plangebied de bestemming 'Wonen'. Appellant geeft aan dat moet worden uitgesloten dat hier in de toekomst meerdere woningen worden gebouwd.
- h. Appellant geeft aan dat het plan niet voldoet aan de voorwaarden uit het rood voor rood-beleid van de gemeente, aangezien er niet op aangrenzende grond wordt gebouwd.

Beantwoording

- a. *Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op de zienswijzen 1 en 2.*
- b. *Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 2 onder b.*
- c. *Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 5 onder c*
- d. *Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 5 onder d*
- e. *Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 5 onder e*
- f. *Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 5 onder f*
- g. *Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 5 onder g*
- h. *Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 5 onder h.*

Conclusie

Zie onder 1

10. Appellant 10

Zienswijze

De zienswijze is identiek aan die van appellant 6.

Beantwoording

Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 6.

Conclusie

Zie onder 1.

Appellant 11**Zienswijze**

- a. Appellant geeft aan dat het plan niet past binnen het besluit van het college van Burgemeester en wethouders over het principebesluit. Hierbij werd aangegeven dat de nieuwe woningen op de slooplocatie gebouwd moesten worden, dan wel dat de bouw van woningen moest passen binnen een uitwerking van de Dorpsrandvisie Enter. Aangezien deze visie nog niet is uitgewerkt, past het plan zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan niet binnen het collegebesluit over het principeverzoek.
- b. Het ontwerpplan staat de bouw van een woning aan de overzijde van de weg toe. Dit weiland behoort niet tot het erf. Dit weiland maakt volgens appellant onderdeel uit van de Hambergeres. Appellant geeft aan dat deze es van grote cultuurhistorische waarde is voor het esdorp Enter. Het is volgens hem belangrijk deze es als erfgoed te behouden en niet verder te bebouwen. Door het bouwen van deze woning ontstaat een precedent, waardoor er lintbebouwing kan ontstaan. Het open karakter van de es zal volgens appellant hierdoor worden aangetast. Daarnaast worden er volgens appellant cultuurhistorische vergezichten vanuit de Witmoesdijk richting de Hambergeres onherstelbaar vernietigd.
- c. In het plangebied zijn twee bestaande woningen. Eén hiervan wordt verplaatst. Dit wordt volgens appellant niet uitgewerkt in het plan, waardoor de integrale toekomstige situatie onduidelijk is. Dit is volgens hem wel nodig, te meer daar bij één van de bestaande woningen een nieuwe schuur lijkt te komen.
- d. De bestaande woning Achteresweg 17 is geen onderdeel van het plan maar is wel gesitueerd in het plangebied. In de aangevraagde toekomstige situatie staan dus zeven woningen (3 bestaande, waarvan 1 te verplaatsen, en 4 nieuwe) op een relatief klein oppervlak. Dit is volgens appellant in tegenspraak met het rood voor rood-beleid waarin staat dat 'voorkomen moet worden dat overal in het buitengebied woningen ontstaan van een zelfde omvang en type, dat gelijkvormigheid de overhand krijgt en dat de structuur van het platteland wordt aangetast.' Aanvullend geeft appellant aan dat 3 van de 4 nieuwe woningen op grond worden gebouwd die in gebruik is als weide. Slechts één woning wordt voor een klein gedeelte op de slooplocatie gebouwd. Dit is volgens appellant strijdig met de principes van het rood voor rood-beleid. Een ontwikkeling met 2 nieuwe woningen lijkt appellant meer passend voor dit plan.
- e. Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt binnen de kaders het maximaal haalbare aan nieuwbouw gerealiseerd. Het plan is volgens appellant in strijd met de geest van het rood voor rood-beleid, nu er een cijfermatige exercitie heeft plaatsgevonden met de bedoeling zoveel als mogelijk bouwkundige winsten uit een bestaand boerenerf te halen.
- f. De berekening van de additionele bijgebouwen is volgens appellant niet sluitend. Volgens het rood voor rood-beleid moet voor additionele bijgebouwen 3x zoveel worden gesloopt, als dat wordt teruggebouwd. In het plan wordt 597 m² extra gesloopt waarvoor 199 m² bijgebouwd kan worden. Appellant geeft aan dat er 250 m² extra wordt bijgebouwd; 150 m² voor de kapschuur aan de Witmoesdijk 11a, 50 m² voor de schaapskooi en 50 m² voor een groter bijgebouw bij de achterste nieuwe woning. Het lijkt erop dat bij de bestaande woning aan de Achteresweg 17a een nieuwe schuur komt te staan. In dat geval wordt er zelfs 350 m² extra gebouwd.
- g. Volgens appellant behoren de bestaande erven aan de Achteresweg 17a en Achteresweg 15b toe aan verschillende eigenaren. Appellant vraagt zich af hoe de op het oog verschillende eigenaren zich verhouden tot het ingediende totaalplan. Appellant vraagt zich af of dit past binnen de rood voor rood-regels en of er geen sprake is van belangenverstrengeling. Appellant vindt het wenselijk dat er transparantie komt over de eigendomssituatie.

- h. Volgens appellant blijkt op geen enkele manier uit de landschappelijke onderbouwing waarom de enorme waterpartij voor een van de nieuwe woningen noodzakelijk is. Appellant vraagt zich af of dit voor retentie noodzakelijk is. In de watertoets wordt gewaarschuwd voor verontreiniging van het oppervlaktewater. Appellant vraagt zich af hoe dit gerealiseerd en gegarandeerd wordt. Ook blijkt volgens hen niet uit de plannen dat de obstakelvrije zone voor onderhoud van de Elsgraven wordt gegarandeerd.
- i. Volgens appellant wordt in de plannen op geen enkele manier aangetoond dat het aanwezige maten-, flieren- en essenlandschap hersteld, dan wel verbeterd wordt. In de tekst wordt gesproken over een verkleining van het landschap door het herstel van de kaders van het maten- en flierenlandschap. Appellant vraagt zich af waaruit dit blijkt.
- j. De karakteristieken van deze landschappen worden volgens appellant door de ogenschijnlijke willekeur van de situering van de beoogde erven en de voorgestelde positionering volledig teniet gedaan. Hiernaast geeft appellant aan dat termen als “niet fraai” en “niet mooi” geen termen zijn die in een landschappelijke onderbouwing thuishoren. De persoonlijke beoordeling van de opsteller van de onderbouwing is subjectief en kan volgens appellant geen onderdeel zijn van een landschappelijke onderbouwing.
- k. De stedenbouwkundige invulling van het plangebied bevreemdt appellant. Met name de twee nieuwe noordelijk gelegen woningen staan in een rechte lijn, die volgens appellant nergens in het historische landschap te vinden is. De voorgestelde structuur ligt averechts op de oude cultuurhistorische verkavelingsstructuur. Er is volgens hen nauwelijks doorzicht naar het coulisselandschap, onder meer door de aanplant van hagen. Daarnaast vindt appellant de ligging van de schuren bijzonder vreemd. Bijgebouwen in het maten- en flierenlandschap behoren volgens hen achter het hoofdgebouw te liggen.
- l. Appellant vraagt zich af hoe voldaan wordt aan de eis dat woningen niet groter mogen zijn dan 750 m³. Appellant geeft aan dat niet wordt voldaan aan de eis dat een bijgebouw niet groter mag zijn dan 100 m². De onderbouwing om een groter bijgebouw in het plangebied toe te staan vindt appellant bijzonder mager. De opgenomen motivering voor het stallen van machines is volgens appellant nergens op gebaseerd, nu het hier om woonkavels gaat.
- m. In het plan staat dat een van de bestaande woningen wordt verplaatst. Appellant vindt dit onduidelijk. Betreft het hier dezelfde woning of wordt er bedoeld dat er alsnog een nieuwe woning met bijbehorende schuur wordt gebouwd?
- n. De rekenbalans voor de bouw van de woningen en bijgebouwen in relatie tot de te slopen bestaande gebouwen ontbreekt.
- o. In het plan wordt gesuggereerd dat de kavels verspreid liggen over het landgoed waardoor er weer doorkijkjes gevormd worden. Uit de voorgestelde inrichtingsschets blijkt volgens appellant het tegendeel. De beoogde voorstelling en de positionering van de woningen voorkomt volgens appellant juist de doorzichten door verdichting door woningen, bijgebouwen en hagen. Vanaf de Achteresweg is er volgens appellant geen verbetering van het zicht op het landschap.

Beantwoording

- a. *Naar aanleiding van het principebesluit hebben gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, zijn adviseurs en gemeente. Het gaat erom dat er een balans bestaat tussen ontwikkelingsruimte en (ruimtelijke) kwaliteitsprestaties. Dit heeft geleid tot het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De Dorpsrandvisie Enter is een proces om te komen tot een aantrekkelijke dorpsrand, vooruitlopend op de Omgevingsvisie. Het betreft een proces waarbij inwoners, organisaties en bedrijven, waar nodig gestimuleerd en/of gefaciliteerd door de gemeente, zelf met initiatieven aan de slag gaan voor een verfraaiing van de dorpsrand. Dit is onder meer het geval bij de Initiatiefgroep Hambergeres, de speeltuin bij de Berghorst, ontwikkelingen bij de Lee et cetera. Er wordt (nu) geen visie opgesteld voor de toekomstige inrichting van de dorpsrand. Dit gebeurt bij het opstellen van de Omgevingsvisie en Omgevingsplan (verplicht vanuit de nieuwe Omgevingswet). Over de wijze waarop dit gebeurt, vindt nog besluitvorming plaats.*
- b. *Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op de zienswijzen 1 en 2.*
- c. *Het plan is uitgewerkt in een inrichtingsplan. Hierin staat de toekomstige inrichting van het hele terrein. Het inrichtingsplan is als bijlage 1 van de regels opgenomen. Uitvoering van het inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsplanregels.*

Dat wil zeggen dat de gemeente handhavend kan optreden wanneer de landschapsmaatregelen die in het inrichtingsplan staan, niet worden uitgevoerd.

- d. Uitgangspunt is dat nieuwe woningen binnen het bestaande bestemmingsvlak (met de bestemming 'Wonen' of 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf') gebouwd worden. Wanneer dit niet mogelijk is kan bebouwing ook op aangrenzende grond komen. Drie van de vier nieuwe erven zijn grotendeels binnen het bestemmingsvlak van het voormalige agrarisch bedrijf gepositioneerd. Dit past binnen het beleid. De woning aan de oostzijde van de Achteresweg was beoogd via de Beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hiervoor was gekozen om te voorkomen dat er (te) veel woningen op een klein oppervlak zouden komen, zoals appellant in de zienswijze aangeeft. In het inrichtingsplan is onderbouwd dat het huidige plan met woningen aan de westzijde van de Achteresweg past binnen het landschap. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen de bouwkafeel aan de oostzijde van de Achteresweg in het bestemmingsplan dat wordt voorgelegd voor vaststelling te laten vervallen.*
- e. Zoals onder a aangegeven gaat het om het bereiken van een balans tussen ontwikkelingsruimte en (ruimtelijke) kwaliteitsprestaties. Om de omvang van de kwaliteitsprestaties te bepalen is overeenkomstig het rood voor rood-beleid en de beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een financiële onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage 1 van de toelichting bij het plan opgenomen. Het (ruimtelijk) inrichtingsplan en de financiële onderbouwing hebben geleid tot het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.*
- f. Appellant heeft hierin gelijk. In de berekening is per abuis de oppervlakte van mestkelder van 105 m² niet meegenomen. Volgens het rood voor rood-beleid mag 50% van de oppervlakte van de mestkelders die niet onder gebouwen liggen worden meegerekend bij het te slopen oppervlakte. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.*
- g. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat eigendomsverhoudingen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn. Aan eigendomsverhoudingen kan pas betekenis toekomen indien zij van een dusdanige aard zijn dat daarmee de verwezenlijking van het bestemmingsplan binnen de planperiode niet aannemelijk is. Initiatiefnemer is inmiddels eigenaar van het gehele plangebied. Verwezenlijking van het plan is hierdoor aannemelijk.*
- h. De wens van de ontwikkelaar om het water van de Elsgraven het landschap in te trekken strookt met de uitgangspunten voor dit type landschap, zoals weergegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken van de provincie Overijssel. Hierin wordt de ambitie uitgesproken om op de flank van de es en watergangen de "contrasten in het landschap en de herkenbaarheid te versterken". Er wordt gesproken over "de ruimtelijke eenheid van verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de beekdalen en vroegere heidevelden". Door het water het landschap in te trekken wordt de ruimtelijke eenheid herkenbaar. Ook wordt aangegeven dat het "aanzetten van de randen, het beleefbaar maken van het waterrijke karakter een uitgangspunt is". De bestemming 'Natuur' waar het water gerealiseerd wordt is wel iets aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het is nu nog beter gepositioneerd in een natuurlijke laagte. Er is geen reden om aan te nemen dat het te realiseren oppervlaktewater verontreinigd zal worden (mede gezien de inrichting en de te realiseren functies). De obstakelvrij zone wordt gerespecteerd. Er wordt zorggedragen dat het waterschap van deze zijde de watergang goed kan blijven onderhouden. Op het inrichtingsplan (bijlage 1 van de regels) is verduidelijkt dat de bomen op minimaal 5 meter uit de watergang worden gerealiseerd. Voor het onderhoud van de watergang wordt één boom verder van de Elsgraven geplaatst.*
- i. Het Maten- en Flierenlandschap kenmerkt zich door kleinschaligheid, met natuurlijke laagten, die zich langs watergangen heeft gevormd. Langs de ontwateringssloten, haaks op de hoofdwatergang, werd vaak hout aangeplant. Ieder landschappelijk element dat toegevoegd wordt, versterkt de kleinschaligheid van het landschap. Het landschapselement (bomenrij) haaks op de Elsgraven, draagt bij aan de herkenbaarheid van het oorspronkelijke, vervaagde Maten- en Flierenlandschap.*
- j. Vanaf de Elsgraven zijn zowel op de historische kaart, bijvoorbeeld van 1905, als in de huidige topografie de verbindende lijnen naar de Achteresweg dominant. De lijnen zijn opgebouwd uit kavelgrenzen, houtwallen, hagen, landwegen, ontwateringssloten, hakhout en bomenrijen. In de Catalogus Gebiedskenmerken van de provincie Overijssel staat: "Als ontwikkelingen plaats vinden in het Maten- en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het*

historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen." Dit heeft de belijning van het ontwerp bepaald, zoals opgenomen in het inrichtingsplan.

- k. Hiervoor wordt verwezen naar ons antwoord op de punten i en j. Door de sloop van het grote volume massieve bebouwing, wordt het doorzicht naar het coulisselandschap beter. Daarnaast is één van de bestemmingsvlakken met de bestemming "Wonen" iets verkleind om het doorzicht naar het achterliggende landschap te waarborgen.*
- l. De maximale inhoudsmaat van 750 m³ is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Bij één woning wordt meer gebouwd aan oppervlakte bijgebouwen dan 100 m². Deze ruimte is nodig omdat een oppervlakte van circa 5 hectare aan land moet worden onderhouden; inclusief alle groene en blauwe elementen. Hier zijn o.a. werktuigen voor nodig. Daarnaast gaan schapen en koeien worden gehouden in een aparte stal, die het land zullen begrazen. Een groter bijgebouw past ook binnen de uitgangspunten van de beleidsnotitie "Ruimte voor maatwerk, april 2017", die in 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld.*
- m. Met een verplaatsing wordt bedoeld dat de huidige (gedateerde) woning wordt gesloopt. Deze wordt herbouwd binnen de bestaande bestemming 'Wonen'. De woning wordt iets verder van de weg teruggebouwd, zoals is te zien op het inrichtingsplan.*
- n. Deze is als bijlage 1 van de toelichting bij het plan opgenomen.*
- o. Door de sloop van een grote oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden doorzichten naar het achterliggende landschap gecreëerd. De hoeveelheid bebouwing in het plangebied neemt met een factor 4 af. Hoe dit vorm krijgt is te zien op het inrichtingsplan.*

Conclusie

- Zoals onder 1 aangegeven komt de bestemming 'Wonen' op het perceel aan de oostzijde van de Achteresweg te vervallen. Dit perceel behoudt de huidige bestemming "Agrarisch met waarden- Landschap".*
- De bestemming "Natuur" voor realisatie van het water is iets aangepast.*
- Één van de bestemmingsvlakken met de bestemming "Wonen" is iets verkleind.*
- Bij de berekening van de sloopmeters worden de te slopen mestkelders, die niet onder gebouwen liggen, overeenkomstig het rood voor rood-beleid voor 50% meegeteld bij de sloopmeters.*
- Het inrichtingsplan is op onderdelen aangepast.*

Appellant 12 t/m 30

Zienschijze

Appellanten hebben een identieke zienschijze ingediend. Het bezwaar van appellanten richt zich op de beoogde bouw van een woning aan de oostzijde van de Achteresweg. Dit betekent volgens hen een aantasting van de cultuurhistorisch laatste es van Enter.

Beantwoording

Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op zienschijze 1 onder b.

Conclusie

Zie onder 1

Behorende bij besluit van