



**Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied Hof van Twente, herziening
Esweg 4**

Gemeente Hof van Twente.

juli 2017

**Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente,
herziening Esweg 4 te Markelo.**

Deze notitie kent de volgende opbouw:

A. Zienswijzen

B. Ambtshalve aanpassingen

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Esweg 4 te Markelo heeft met ingang van 9 maart 2017 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is binnen de daarvoor gestelde termijn één zienswijze naar voren gebracht:

1. Zienswijze 1

(gedateerd op 18 april 2017, ingekomen 19 april 2017, nummer 0641196)

Hieronder treft u een weergave van de inhoudelijke opmerkingen aan evenals de gemeentelijke reactie daarop. Daarbij is de opbouw van de zienswijze gevolgd.

Zienswijze 1

De zienswijze is schriftelijk ingediend door de advocaat van de bewoners van de Haaksbergerweg 9 te Markelo. Reclamant verzoekt de gemeenteraad het plan niet c.q. gewijzigd vast te stellen met in achtneming van de zienswijzen. Hieronder wordt ingegaan op de inhoud van de zienswijze.

1.1 Inrichtingsschets

Reclamant stelt ten eerste dat de eigendomsgrens op de inrichtingsschets (bijlage 1 bij de planregels) niet juist is ingetekend. De gronden onder de bestaande ingetekende eiken zijn voor een deel niet in eigendom van de eigenaar van de Esweg 4. Ten tweede geeft appellant aan dat de rij eiken (noordzijde van de Esweg) ten onrechte groter zijn ingetekend dan dat deze in werkelijkheid zijn. Reclamant geeft aan dat de veestal daardoor in werkelijkheid niet goed zou zijn ingepast en niet geheel aan het zicht wordt onttrokken. Ten derde heeft reclamant aan dat in de exploitatieovereenkomst is vastgelegd (artikel 3, aanhef en onder b van bijlage 3 bij exploitatieovereenkomst) dat initiatiefnemer zich verplicht om de beplanting op een afstand van tenminste 1 meter met een vrijstaande afrastering tegen vraat- en tredschaad veilig te stellen. Reclamant vraagt zich af of hieraan wordt voldaan, specifiek met betrekking tot de ligging van het koepad tot de nieuw aan te planten appel- en perenboom en de beukenhaag.

Gemeentelijke reactie

De realisatie van de inrichtingsschets en daarmee de landschappelijke inpassing is gewaarborgd door een voorwaardelijke verplichting in artikel 3.4.1. van de regels. Bij nadere beschouwing van de inrichtingsschets blijkt dat deze onduidelijk is en de bestaande situatie niet juist weergeeft. De schets wordt aangepast, zodat de huidige situatie wordt weergegeven. Kadastrale grenzen worden niet opgenomen. De landschappelijke maatregelen worden op eigen grond gerealiseerd. Naar aanleiding van de zienswijze, is met de initiatiefnemer overeengekomen dat de afstand van de nieuwe bomen tot de weg wordt vergroot. Daardoor is de aanplant beter te beschermen en is uitvoering conform de exploitatieovereenkomst mogelijk. De aanwezigheid van het koepad belemmert de instandhouding van de bomen niet.

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

1.2 Strijd kaders huidige bestemmingsplan

Volgens reclamant wordt niet voldaan aan de eisen voor een tweede bedrijfswoning zoals die worden gesteld in artikel 4.4.5 (Tweede bedrijfswoning) van de planregels van het

vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Hof van Twente”. Reclamant geeft daarbij aan dat het bedrijf niet een zodanige omvang heeft dat er sprake is van een volwaardig tweepersoons bedrijf, wat overeenkomst met een bedrijfsomvang van 120 nge. Sterker nog, het gaat om een hobbymatig agrarisch bedrijf. Het is daarom niet duidelijk waarom een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is. Reclamant merkt daarbij ook op dat de exploitatie van een groepsaccommodatie niet onder de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf valt. Tot slot wordt gesteld dat de afstand van de bedrijfswoning tot één van de bedrijfsgebouwen niet groter mag zijn dan 25 meter. Voor zover in de toelichting wordt aangegeven dat de tweede bedrijfswoning binnen 25 meter van bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd merkt appellant op dat het tuinhuisje (nr. 4 op de inrichtingsschets) niet als bedrijfsgebouw behorend bij het grondgebonden agrarisch bedrijf kan worden aangemerkt. Om die reden wordt niet voldaan aan de gestelde eisen uit het geldende bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Bij voorliggend plan wordt geen gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 4.4.5. van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Hof van Twente’. Zodoende hoeft ook niet aan de voorwaarden die aan de afwijking zijn verbonden te worden voldaan, zoals de afstand van 25 meter tussen de tweede bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen waar in de zienswijze naar wordt verwezen.

Aanvragers willen een woning realiseren. In de toelichting op het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente wordt in paragraaf 2.2.2. die mogelijkheid benoemd. De woning kan worden toegevoegd door toepassing van de roodvoorroodregeling en het bieden van een maatwerk oplossing. Op de slooplocatie moet de agrarische bestemming worden verwijderd. Alle landschapontsierende bebouwing moet worden gesloopt met een minimale oppervlakte van 1000m². Erfverharding, mestsilo's, kelders etc. moeten worden verwijderd. De afspraken daarover tussen gemeente en de initiatiefnemer zijn vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Om te voorkomen dat een derde de bedrijfswoning gaat bewonen en daarmee de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf belemmert, wordt een (duurzame) relatie met het bedrijf gevraagd. Er wordt een meergeneratie erf gerealiseerd. Aanvragers geven aan dat de zorg voor het vee wordt gedeeld door de bewoners van de eerste en tweede bedrijfswoning. Tijdens de afkalverperiode wordt 's nachts geholpen met het afkalveren en met de controle op de koeien. Ook wordt het land gezamenlijk bewerkt. De zorg voor gasten op het erf wordt gedeeld. Door het realiseren van een tweede woning op het erf, wordt een goede uitgangspositie gerealiseerd voor het verlenen van mantelzorg. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente is deze locatie beoordeeld als zijnde agrarisch (ca. 43 NGE). De bedrijfsomvang is ongewijzigd. Om die reden wordt het agrarisch bouwvlak gehandhaafd. Er is met vergunning een neventak in de vorm van plattelandsappartementen/groepsaccommodatie gerealiseerd.

Een van de toekomstige bewoners van de te realiseren woning heeft een relatie met het bedrijf. Op de slooplocatie is de agrarische bestemming omgezet naar wonen. Om die redenen kan in deze situatie met maatwerk een bedrijfswoning worden toegevoegd.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

1.3 Strijd ontwerpbestemmingsplan

Op de inrichtingsschets is een kuilvoerplaat ingetekend. Deze ligt op minder dan 50 meter van de bestaande bedrijfswoning, terwijl artikel 3.2.2. van de regels een minimale afstand van 50 meter benoemt. Ook geeft reclamant aan dat de kuilvoerplaat niet is ingetekend. Daarmee is er sprake van een strijdigheid tussen de inrichtingstekening en de planregels. Daarnaast staat in de toelichting van het bestemmingsplan dat initiatiefnemer een hobbymatig agrarisch bedrijf houdt en een groepsaccommodatie exploiteert. Een hobbymatig

agrarisch bedrijf is niet bedrijfsmatig. Een groepsaccommodatie is niet te beschouwen als de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Gemeentelijke reactie

Artikel 3.2.2. van de regels heeft als doel te voorkomen dat sleufsilos en/of kuilvoerplaten naast de woning van een derde wordt gerealiseerd, zodat deze hinder kan ondervinden. Kuilvoerplaten mogen altijd binnen het eigen bouwvlak worden gerealiseerd, daarvoor gelden geen afstandseisen. De ligging van de kuilvoerplaat is globaal op de inrichtingschets aangegeven.

In de toelichting op het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' is in paragraaf 6.4.1.2 bepaald wanneer er een agrarische bestemming aan een perceel wordt toegekend. *"Bij een omvang groter of gelijk aan 10 nge wordt een agrarische onderneming als 'bedrijfsmatig' gezien en wordt een agrarisch bouwvlak toegekend. Boven de 10 nge is er doorgaans sprake van de aanwezigheid van, en behoefte aan, een substantiële hoeveelheid opstallen, wat een eigen bestemming vereist en rechtvaardigt. Uitgangspunt bij de nge-telling in dit bestemmingsplan is het bedrijfsmatig houden van dieren. Bij een omvang kleiner dan 10 nge, is er feitelijk geen sprake meer van agrarische activiteiten en is een woonbestemming toegekend"*. Zoals opgemerkt bedraagt is de bedrijfsomvang ongewijzigd met ca. 43 nge. In zijn verzoek (bijlage 1 bij de toelichting) benoemt de aanvrager de huidige situatie en zijn wensen. Hij geeft aan dat de agrarische bedrijfsvoering hobbymatig is, maar geeft ook aan dat hij de huidige bedrijfsvoering wenst voort te zetten. De huidige activiteiten voldoen aan het bestemmingsplan en worden door de omvang gezien als bedrijfsmatig. Er is daarom sprake van een agrarisch bedrijf. Op 19 juni heeft de aanvrager zijn wens tot het continueren van de huidige bedrijfsomvang bevestigd.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

1.4 Strijd provinciale regelgeving

Volgens het KGO-beleid van de provincie Overijssel is extra investering in de ruimtelijke kwaliteit vereist. Appellant ziet de bouw van een tweede bedrijfswoning als een nieuwvestiging in de groene omgeving. Reclamant stelt dat er geen sprake is van extra investering, maar alleen een basisinspanning wordt gedaan. Aanpassen in de toelichting van nieuwe bestemmingsplannen is niet vereist, zie ook overgangsrecht (artikel 12.2.1) van de nieuwe verordening. De nieuwe verordening is niet van toepassing op ontwerpbestemmingsplannen die formeel ter inzage hebben gelegen en waarover positief advies is uitgebracht door de provinciale diensten.

Gemeentelijke reactie

Er is wel degelijk sprake van een extra ruimtelijke investering. Er wordt op de locatie aan de Kolhoopsdijk 8 te Markelo 1.007 m² gesloopt. Deze sloop wordt conform het provinciale en gemeentelijke beleid al gezien als een aanvullende kwaliteitsprestatie (extra investering in ruimtelijke kwaliteit) naast de basisinspanning van een goede landschappelijke inpassing van zowel de slooplocatie als de tweede bedrijfswoning.

Op 23 maart 2017 ontvingen wij van de provincie bericht dat het plan past in haar ruimtelijk kader. Namens de provincie wordt gemeld dat er geen reden is om Gedeputeerde Staten te adviseren een zienswijze in te dienen. Nu de provincie zelf heeft verklaard dat het plan past in haar beleid hebben wij geen reden om te veronderstellen dat dit niet klopt.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

1.5 Strijd gemeentelijk rood-voor-rood beleid

Reclamant stelt dat er geen sprake is van versterking van het landschap, de woning wordt niet toegekend op de locatie waar het meest wordt gesloopt. Nu de woning wordt toegekend

op een ander erf moet dit gaan om een versterking van het erf of de bebouwingstructuur. Reclamant stelt dat het compacte erf wordt doorbroken. Het is niet duidelijk dat de te slopen bebouwing aan de Kolhoopsdijk landschapontsierend is. De oppervlakte van de te slopen mestkelder is voor de helft in de slooppoppervlakte meegenomen. Karakteristieke bebouwing aan de Kolhoopsdijk blijft staan. Reclamant vraagt zich af of deze te behouden bebouwing aan de Kolhoopsdijk voldoet aan de gemeentelijke criteria.

Reclamant is van mening dat de verbetering in de ruimtelijke kwaliteit aan de magere kant is. De beoogde kuilvoerplaat die 3 meter hoog mag worden is niet ingepast. De veestalling is/wordt niet geheel ingepast. Reclamant acht de tegenprestatie onvoldoende.

De inpassing aan de Kolhoopsdijk is niet bekend bij appellant. In de exploitatieovereenkomst staat dat beplanting moet worden aangebracht en/of worden behouden. Reclamant is van mening dat beplanting moet worden behouden.

Gemeentelijke reactie

De roodvoorroodregeling is een onderdeel van het gemeentelijk KGO-beleid. Dit beleid is opgenomen in de bijlage van de notitie "Grond voor gebruik". Uitgangspunt van de regeling is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit is te bereiken door de sloop van landschapontsiende bebouwing. De minimale te slopen oppervlakte om een compensatiewoning te verkrijgen bedraagt 1000m². Er is ruimte voor maatwerk. Dit wordt regelmatig toegepast.

De monumentenwacht Overijssel en Flevoland heeft in 2013 de bebouwing aan de Kolhoopsdijk 8 beoordeeld. In haar rapport (2013-200) heeft zij de karakteristieke bebouwing beschreven. Dit rapport dient als uitgangspunt bij de beoordeling van de karakteristiek van de aanwezige bebouwing en wordt als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Bebouwing die niet als karakteristiek is aangemerkt, wordt in het kader van het voorliggende plan gesloopt. Bebouwing is karakteristiek wanneer deze is aangemerkt als monument of als op andere wijze als karakteristiek is benoemd. De onafhankelijke Monumentenwacht Overijssel en Flevoland achten wij deskundig om deze waardering te kunnen maken.

De oppervlakte van de helft van de te verwijderen mestkelders buiten de bebouwing kan als sloop worden ingebracht. De inbreng van de slooppoppervlakte voldoet aan het gemeentelijk beleid.

In de exploitatieovereenkomst is ook de erfinrichting van de Kolhoopsdijk opgenomen. Deze schets maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Wel is in de overeenkomst een boeteclausule opgenomen.

Wij achten de landschappelijke inpassing van de Esweg 4 voldoende. In dit kleinschalige landschap passen ondergeschikte maatregelen. Bebouwing hoeft niet te worden verstoet achter beplanting. Bebouwing afgewisseld met beplanting kenmerkt dit gebied. Zoals eerder is opgemerkt, wordt de erfinrichtingschets op enkele ondergeschikte punten aangepast, om een beter beeld te geven en de levensvatbaarheid van de te planten bomen te versterken.

Er is geen sprake van een afwijking van het beleid (uitzonderingen zijn toegestaan in het beleid). De eigenaar van de Kolhoopsdijk 8 wil landschapontsiende gebouwen slopen, maar geen woning toevoegen aan het erf. De initiatiefnemer aan de Esweg 4 wil graag een tweede bedrijfswoning, om hulp te verkrijgen in de agrarische bedrijfsvoering en in de toekomst tevens voor mantelzorg (sociaal- economisch belang). De gewenste bedrijfswoning sluit aan bij het erf en de erfstructuur. De keuze voor agrarische bedrijfsgebouwen en benodigdheden aan de noordzijde van de weg en bedrijfswoningen en groepsaccommodatie aan zuidzijde vinden wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

1.6 Locatiekeuze

Reclamant acht de argumenten voor de locatie van de te realiseren woning weinig overtuigend en benoemt een alternatieve locatie. Dit alternatief voldoet aan de VNG-richtafstanden. Deze afstanden zijn leidend om te bepalen wat ruimtelijk aanvaardbaar is. Ook de aanwezigheid van de hoogspanningsmast en het Twentekanaal ziet reclamant niet als argumenten van belemmering of als “heel zwaar” wegend. Die argumenten zouden voor de huidige bedrijfswoning ook moeten gelden. Reclamant acht dit alternatief beter vanwege de clustering en het realiseren van een compact erfensemble.

Gemeentelijke reactie

Reclamant is van mening dat de woning op de alternatieve locatie moet worden gerealiseerd. Deze mening delen wij niet. De locatie voldoet aan de richtafstanden, maar de huidige locatie ook. De voorkeur van de toekomstige bewoner(s) kan de doorslag geven bij de uiteindelijke locatie van de te realiseren woning, mits de locatie aanvaardbaar is. De woning wordt aan de westzijde van de Esweg gerealiseerd. Aan die zijde staat ook de huidige bedrijfswoning en de verblijfsaccommodatie. Alle verblijfsfuncties zijn aan die zijde van de weg gesitueerd. De bedrijfsfuncties aan de andere zijde. Wij achten de locatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Wij zijn van mening dat belangen van derden niet op onaanvaardbare wijze worden geschaad.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

1.7 Flora en fauna

Reclamant is van mening dat het aanvullende vleermuizen onderzoek al beschikbaar moet zijn. Als vleermuizen aanwezig zijn en geen ontheffing wordt verleend, kan de bebouwing niet worden gesloopt en kan het project geen doorgang vinden.

Gemeentelijke reactie

Er is aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd overeenkomstig de landelijk geldende onderzoekstandaarden. Er is tot op heden een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. De dieren (16 stuks) verblijven zowel in de te behouden boerderij als in een te slopen schuur. Met de juiste maatregelen is zonder meer goed rekening te houden met de aanwezige vleermuizen en worden negatieve effecten voorkomen. Er worden tijdelijke vleermuiskasten geplaatst voorafgaande aan de sloop. De sloop wordt onder ecologische begeleiding uitgevoerd en er worden duurzame permanent maatregelen na de sloop getroffen. De beschermende maatregelen worden genomen volgens de soortenstandaard gewone dwergvleermuis en het recentelijk verschenen kennisdocument gewone dwergvleermuis van BIJ12. Door de reeds getroffen en te nemen maatregelen worden negatieve maatregelen op de aanwezige vleermuizen voorkomen. De aanwezigheid van vleermuizen belemmert de uitvoerbaarheid van het plan daarom niet.

De zienswijzen wordt niet overgenomen.

1.8 Belangenafweging (bereikbaarheid)

Bereikbaarheid van de Esweg 6-8 langs Esweg 4 of via de Haaksbergerweg 9. Oorspronkelijk was de verbinding langs de Haaksbergerweg 9 smal en onverhard een zogenaamd kerkepad. In de wegenlegger is deze weg aangemerkt als openbaar voetpad/ruiterpad/fietspad. Nadat de weg is gesaneerd en geasfalteerd is de weg tussen 2,5 en 2,8 meter breed. De Esweg is 3 meter breed. Vanaf de Haaksbergerweg langs de Haaksbergerweg 9 kent de ontsluiting van het perceel Esweg 6/8 twee haaksbochten. In de eerste bocht (vanaf de Haaksbergerweg) staan bomen. De weg langs Haaksbergerweg 9 is niet geschikt voor zwaar landbouw en vrachtverkeer. Schade aan onverharde berm en bomen treedt op. Ook ontstaan gevaarlijke en onoverzichtelijk verkeerssituaties. Reclamant is van mening dat zwaar bestemmingsverkeer naar de Esweg 6/8 over de geschikte weg langs Esweg 4 moet rijden. Het plan biedt teveel mogelijkheden om op de Esweg 4 een gesloten

erf te creëren en de doorgang te beperken. In het verleden zijn daarvoor al acties ondernomen. Het voorliggende plan borduurt daarop voort, door de beukenhaag en bomen vlak langs de weg te planten

Door het koepad zal de weg meerdere keren per dag zijn afgesloten. Reclamant maakt zich daarom zorgen om de bereikbaarheid van de Esweg 6/8 langs de Esweg 4.

De te realiseren woning is eenvoudig los te koppelen van het bedrijf, waardoor het verdedigbaar is om de Esweg doodlopend te maken. Dit moet worden voorkomen.

Het erf van de Esweg 4 is geen erf aan een doodlopende weg, die alleen door aanwonenden wordt gebruikt. Ook is de Esweg geen zijweg van de N347 maar ontsluit op de Kanaalweg met een 60-km regiem. De Haaksbergerweg ontsluit wel direct op de N347 een 8-km weg. De percelen Esweg 4 en 6/8 moeten om vanwege de verkeersveiligheid ontsluiten blijven via de Esweg. Het bestemmingsplan gaat uit van een verkeerde voorstelling van zaken namelijk doodlopende weg. De belangen van reclamant zoals hierboven genoemd zijn niet betrokken.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan maakt een bedrijfswoning bij het bestaande agrarische bouwperceel aan de Esweg 4 in Markelo mogelijk. De Esweg staat op de wegenlegger aangegeven als weg nummer 304 . Het betreft een doorgaande weg van de Kanaalweg tot Haaksbergerweg. In hoofdstuk 4 van het rapport 'Rood-voor-Rood familie Klein Elhorst' (bijlage 1 bij de toelichting) staat dan ook onjuist vermeld dat het een doodlopende weg is. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om de openbaarheid en doorgang van de weg te beperken en een gesloten erf te creëren.

De toename van verkeer door het toevoegen van een bedrijfswoning is niet zodanig dat de verkeersdruk op de Esweg onaanvaardbaar wordt. De CROW-publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) gaat voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied uit van 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Qua parkeeropgaven gaat het om 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen in het buitengebied. Parkeren is mogelijk op eigen terrein.

Uit het erfinrichtingsplan en recente luchtfoto's blijkt dat er in de bestaande situatie al deels een beukenhaag aanwezig is. Deze wordt ter plaatse van de beoogde tweede bedrijfswoning verder doorgetrokken. De aanwezigheid van een koepad verandert de status van de weg niet. Het gebruik van het koepad leidt niet tot onevenredige beperking van het gebruik van de Esweg en de toegankelijkheid van de erven Haaksbergerweg 9 en Esweg 6/8.

In overleg met de aanvrager is overeengekomen dat de appelboom, beuk en linde op een grotere afstand van de Esweg worden geplant. De boomkroon komt niet over de weg, zodat de levensvatbaarheid van de bomen verbetert en de bescherming beter vorm kan worden gegeven. Bovendien wordt door de kroonprojectie buiten het wegprofiel te plaatsen eventuele toekomstige overlast (vallend blad, laaghangende takken) zoveel mogelijke voorkomen.

Hierna is de nieuwe erfinrichting weergegeven.

Inrichtingsschets
Indicatieve schaal 1:1000

Gebouwen

- 1 Hoofdgebouw (voorhuis naar zuiden gericht) met bijhorende garage 2
- 3 Groepsaccommodatie met bijbehorend tuinhuis 4
- 5 Veestalling
- 6 Werktuigenberging
- 7 Nieuwe woning
- 8 Gewenste locatie kuilplaat

-  Olijfgroen: nieuw te planten
 Groen: bestaande beplanting

Bestaand groen

- a Rij van 5 eiken en 1 es
- b Knotwilg
- c Appelboom
- d Perenboom
- e Elzen langs sloot
- f Coniferen (geen eigendom)
- g Meidoornhaag behouden
- h Beukenhaag
- i Gemengde tuin groen (voor de groepsaccommodatie laag)

Aan te planten groen

- j Beuk
- k Linde
- l Appelboom met langs de Esweg een beukenhaag
- m Perenboom

Bijzonderheden

- o Tuin groepsaccommodatie
- p Koepad met eikenhek
- q Eenvoudige hekwerk

Verharding

- r Overgang Esweg (asfalt, grijs gekleurd) naar erfverharding (klinkers, zand gekleurd)



De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

1.9 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is niet controleerbaar. Kosten zijn niet in beeld en daardoor ook niet de financiële ruimte voor het investeren in ruimtelijke kwaliteit. Verschillende bijlagen waar in de bijlage 1 bij de toelichting naar wordt verwezen ontbreken, daarom houdt appellant zich het recht voor om daar later nog op te reageren. Het is niet duidelijk of het plan economisch uitvoerbaar is.

Gemeentelijke reactie

Voorliggend bestemmingsplan is een plan dat is aangevraagd door een particulier. In de toelichting staat abusievelijk vermeld dat de initiatiefnemer een exploitatieopzet heeft gemaakt. Deze zin wordt uit de toelichting verwijderd.

De aanvrager heeft een raming gemaakt van de kosten en heeft berekend dat hij de uitvoering kan betalen.

Er is geen reden om te veronderstellen dat de aanvrager de kosten van de exploitatie niet zou kunnen dragen. Ook al omdat de aanvrager deze kosten kan delen. De gemeente heeft een overeenkomst met de aanvrager gesloten, zodat het niet nodig is een grondexploitatieplan vast te stellen.

De informatie uit deze stukken, zoals de slooppogave en verplichting aan de Kolhoopsdijk 8 en de situatietekeningen van beide erven, is ook verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. De toevoeging van deze separate stukken is voor de motivering van voorliggend bestemmingsplan dan ook niet nodig. Bovendien is de termijn van ter inzage legging afgelopen waardoor het voor appellant niet mogelijk is zijn zienswijze nader aan te vullen.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

Bijlage 1 van de regels wordt vervangen door de nieuwe inrichtingschets.