



**Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan
Buitengebied Hof van Twente, herziening
Plasdijk 6 Markelo en Beeldkwaliteitsplan
Plasdijk 6 Markelo.**

Gemeente Hof van Twente.

30 september 2014

**Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente,
herziening Plasdijk 6 Markelo.**

Deze notitie kent de volgende opbouw:

A. Zienswijzen

B. Ambtshalve aanpassingen

A. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Plasdijk 6 Markelo heeft met ingang van 17 april t/m 28 mei 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 de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

- 1. De heer en mevrouw Hofmeijer – van Ommen, Plasdijk 6a, 7475 TD Markelo (hierna te noemen appellant A)**
(gedateerd op 26 mei 2014, ingekomen, 22 mei 2014)
- 2. De heer van Putten namens de gezamenlijke burens, Holtdijk 6a, 7475 TC Markelo (hierna te noemen appellant B)**
(gedateerd op 26 mei 2014, ingekomen, 26 mei 2014)

Hieronder treft u een weergave van de inhoudelijke opmerkingen aan evenals de gemeentelijke reactie daarop.

1. Appellant A

Weergave zienswijze

Appellant A geeft aan dat zij op de hoogte is van het feit dat de molenromp en bijbehorende bijgebouwen verkocht is.

Zij voelen zich door de gemeente misleid omdat zij een overeenkomst hebben ondertekend voor het wijzigen van de bestemming van de percelen die zij in eigendom hebben.

Appellant A geeft aan dat een bouwvlak op een afstand van 3 meter van de erfscheiding niet acceptabel is omdat zij ruim 19 jaar het recht van overpad ter breedte van 3 meter op het perceel Plasdijk 6 hebben. Appellant A gaat er vanuit dat dit recht gerespecteerd wordt.

Appellant A vindt de nieuwe woning zoals voorgesteld een aantasting van hun privacy en hun beleving van buitenaf wonen.

Appellant A geeft aan dat het onduidelijk is op de website www.ruimtelijkeplannen.nl welke functie in de bestaande gebouwen en in het nieuwe gebouw is toegestaan.

Volgens appellant maakt de verbeelding op de website www.ruimtelijkeplannen.nl geen onderscheid in 'wonen' en in 'wonen –VAB'.

Appellant A is bezorgd over de recreatieve mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Daarnaast maken zij zich zorgen over het gebruik als onderkomen voor tijdelijke werknemers.

Appellant A vindt het opmerkelijk dat de functie 'wonen-VAB' dermate ruim is omschreven dat er ook nog andere bedrijvigheid plaats kan vinden.

Appellant A wil ondanks hun instemming voor het wijzigen van de bestemming dit nu terugdraaien. Appellant A is in loondienst werkzaam in de agrarische sector. Gezien de huidige ontwikkeling in deze sector wil appellant A graag de huidige bedrijfsbestemming houden om zo eventueel een eigen bedrijf te kunnen starten waarbij Appellant A een graafmachine kan stallen op zijn perceel. Appellant verzoekt dan ook met klem om de vigerende bestemming op hun perceel in stand te houden.

Appellant A heeft het gevoel dat de te slopen bebouwing zoals afgebeeld op de overeenkomst nodig is om goedkeuring te krijgen voor het beeldkwaliteitsplan van het

perceel Plasdijk 6. Appellant A is van mening dat het bouwrecht voor een gebouw met een oppervlakte van 250 m² ten behoeve van een agrarisch hulpbedrijf terug dient te komen op het perceel van Appellant A. Dit omdat dit ook in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Appellant A vindt het verwarrend dat in de toelichting van het bestemmingsplan (artikel 7.3) wordt verwezen naar de locatie Roosdomsweg 19 in Markelo.

Ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan merkt appellant het volgende op: Appellant A is van mening dat de bestaande bouwmassa op het perceel Plasdijk 6 voldoende mogelijkheden heeft om invulling te geven aan de functie 'wonen'. Ook vindt appellant A dat dit voldoende compensatie is ten opzichte van de investering in de ruimtelijke kwaliteit die de initiatiefnemer doet. Nieuwbouw vinden zij onnodig.

Gemeentelijke reactie

Bestemmingsplan

In het voorliggende plan wordt de molenromp en de aangebouwde silo gerestaureerd. De overige opstallen op het erf worden gesloopt en het erf zal landschappelijk worden ingepast. Ter compensatie realiseert de initiatiefnemer een woning op het perceel Plasdijk 6 te Markelo.

Het restaureren van het rijksmonument en de aangebouwde silo en het landschappelijk inpassen van het perceel wordt samen gezien als investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Wij vinden het vervelend dat Appellant A zich misleid voelt door de gemeente. In uw situatie is met u in vrijwilligheid de afspraak gemaakt dat het bijgebouw dat deels op uw perceel staat en deels op het perceel Plasdijk 6, binnen 3 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, gesloopt wordt.

Door de bestemming 'wonen' toe te kennen aan dit gedeelte van uw perceel geeft dit vervolgens aan u mogelijkheden voor het realiseren van een nieuw bijgebouw.

Het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning moet worden gerealiseerd ligt op een afstand van circa 4 meter van de erfgrans. Indien er sprake is van een recht van overpad dan dient de eigenaar van het perceel Plasdijk 6 hiermee rekening te houden. Het recht van overpad is meestal vastgelegd in het kadaster of is in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen vastgelegd. Wat ons betreft staat het voorliggende plan het recht van overpad niet in de weg.

Wij begrijpen dat u vreest voor aantasting van uw privacy. In het plan wordt daarom ook een haag gerealiseerd die ervoor zorgt dat het zicht vanuit de nieuwe woning op uw perceel wordt beperkt. Daarnaast wordt aan de Plasdijk zijde het inpandige bijgebouw gerealiseerd wat vervolgens overgaat in de woning.

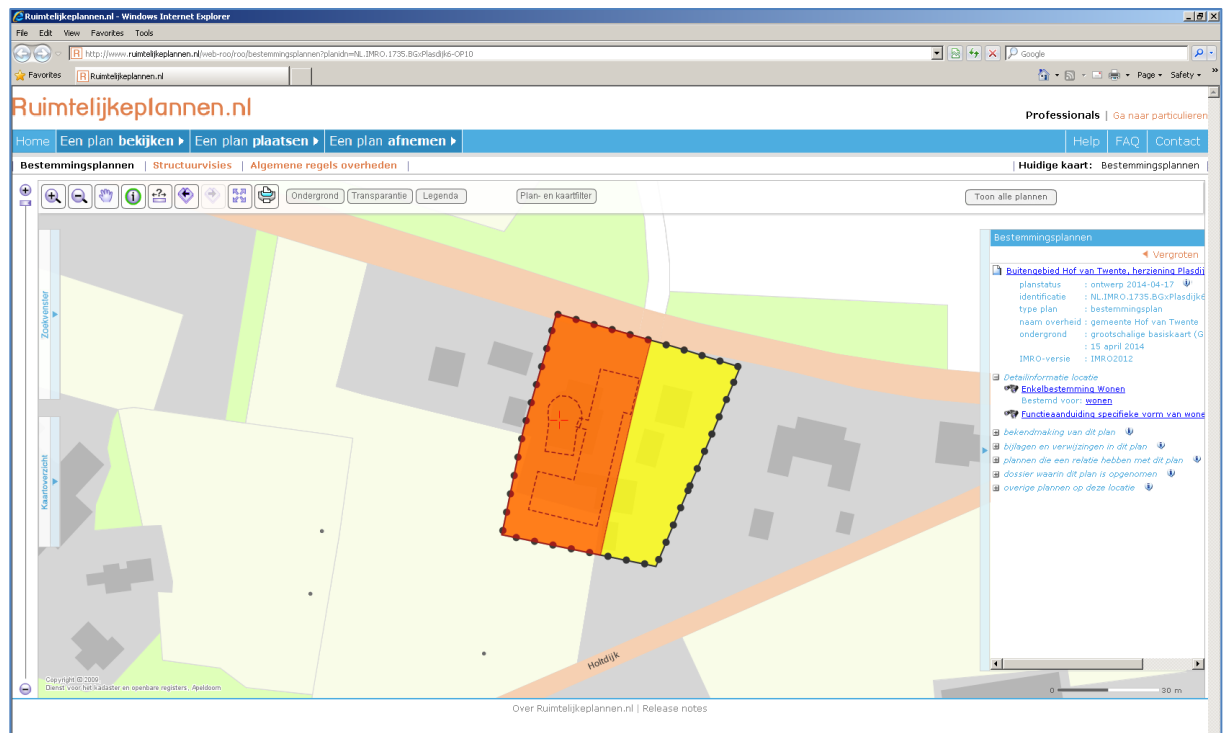
Op dit moment kan er op grond van het geldende bestemmingsplan een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 250 m² worden gerealiseerd met een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter ten behoeve van de bestemming 'veevoederhandel'

De bouwhoogte van de nieuwe woning bedraagt maximaal 4 meter.

Volgens appellant A geeft de website ruimtelijkeplannen.nl geen duidelijk beeld van welke functies waar zijn toegestaan. Uit controle blijkt namelijk dat het bestemmingsplan goed wordt weergegeven. Zie ook de schermafdrukken op de volgende pagina's.

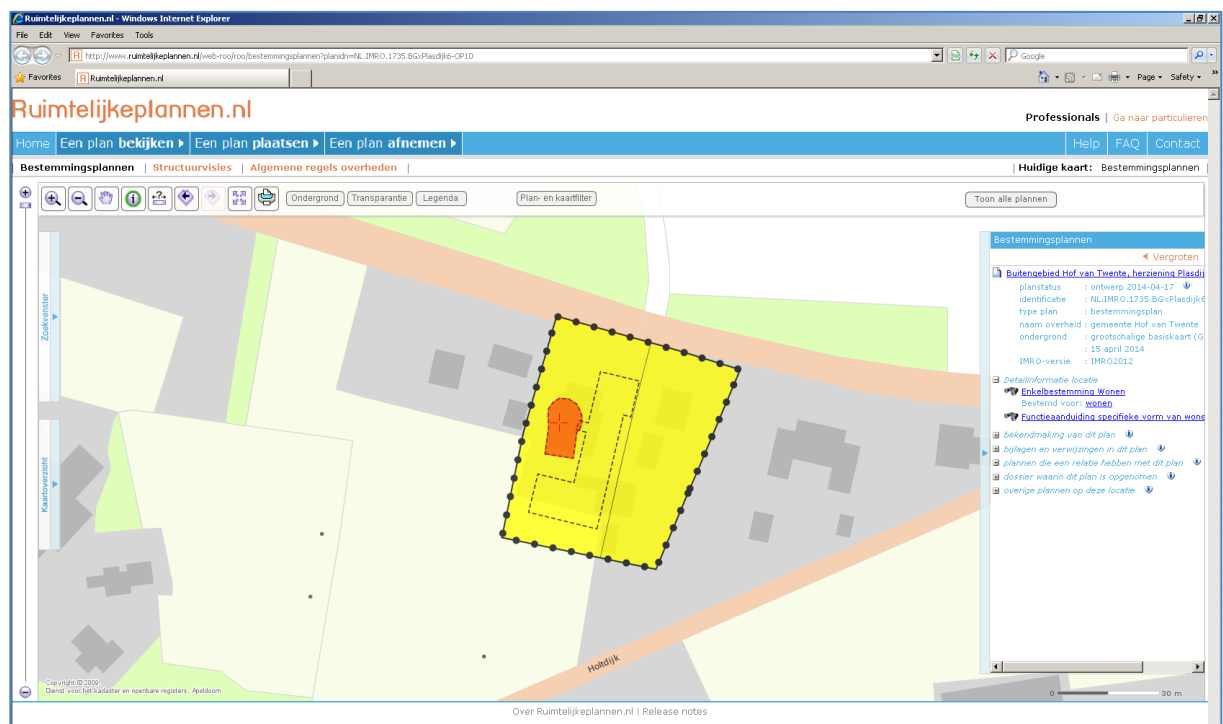
Wij helpen u graag een volgende keer bij het digitaal raadplegen van een bestemmingsplan.

Voor het perceel Plasdijk 6 geldt de bestemming 'wonen' (zie afbeelding 1) daarnaast zijn er twee aanduidingen opgenomen die over de bestemming heen liggen.



Afbeelding 1: de bestemming 'wonen' licht rood op.

Binnen de bestemming 'wonen' is de functieaanduiding 'specifiek vorm van wonen - VAB'. Opgenomen (zie afbeelding 2).



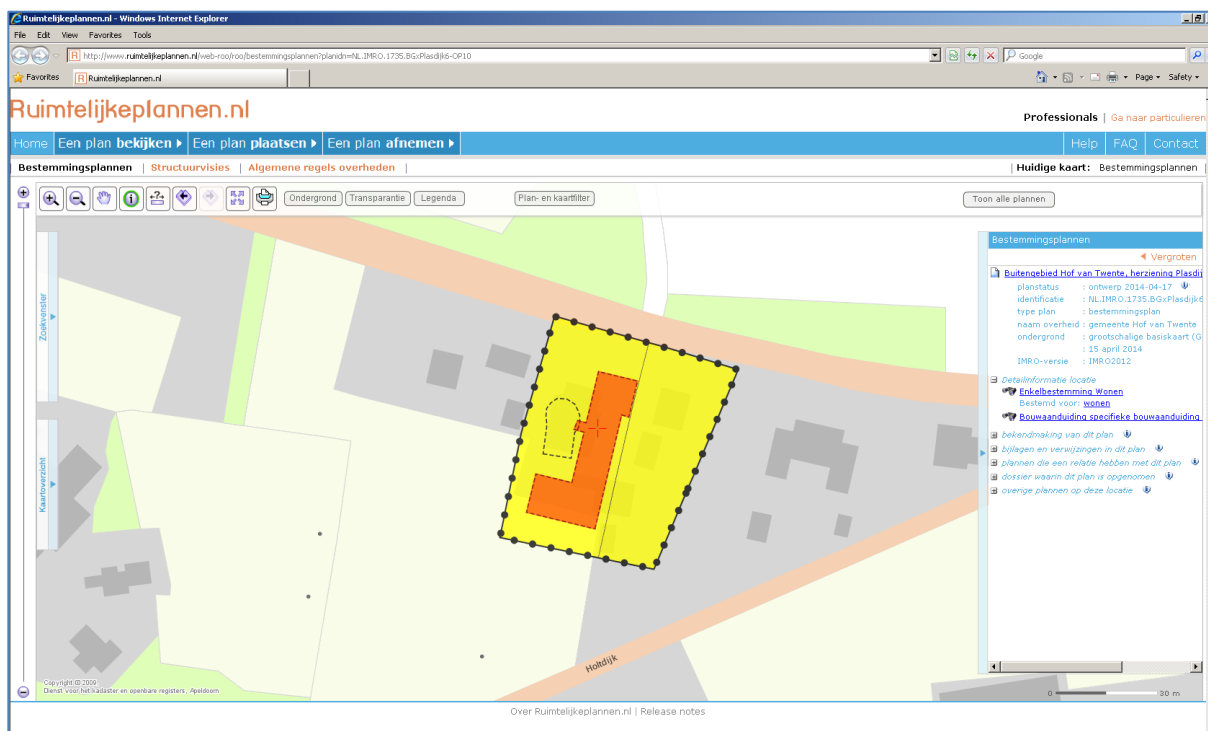
Afbeelding 2: binnen het rode gedeelte dat oplicht geldt de functieaanduiding 'specifiek vorm van wonen - VAB'.

Deze aanduiding verwijst naar artikel 3.3.2 van de regels. In dit artikel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van nevenactiviteiten. Mocht de eigenaar hierin één van de activiteiten willen realiseren die genoemd zijn in artikel 3.3.2 dan wordt beoordeeld of dat een gewenste functie is. Op deze manier kan de molenromp

(rijksmonument) een economische drager vinden zodat deze wordt behouden voor de toekomst. De genoemde nevenactiviteiten in artikel 3.3.2 zijn dan ook niet bij recht toegestaan.

Ook het gebruik voor een tijdelijk onderkomen voor werknemers is niet toegestaan.

Binnen de bestemming 'wonen' is ook de 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' opgenomen (zie afbeelding 3)



Afbeelding 3: de 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' licht rood op.

Deze aanduiding verwijst naar artikel 3.2.2. hierin wordt aangegeven dat de woning binnen dit vlak gerealiseerd moet worden waarbij een inpandigbijgebouw onderdeel uitmaakt van het totaal volume van 1.000 m³.

In artikel 3.2.5 staat dat in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' geen bijgebouwen, met uitzondering van inpandige bijgebouwen, worden gebouwd.

Wij constateren dat het bestemmingsplan geen bouwvlak heeft terwijl dit wel de bedoeling was omdat de woning binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel ambtshalve worden aangepast. Het bouwvlak zal opgenomen worden conform de oppervlakte en situering van de specifieke bouwaanduiding – inpandige bijgebouwen.

Het behouden van de bedrijfsbestemming op het perceel van Appellant A is niet mogelijk. Deze bestemming stond alleen het gebruik als veevoederhandel toe. Wij bestemmen het feitelijke gebruik (wonen). Er is geen relatie met een veevoederhandel bedrijf. Indien appellant A. de bestemming van zijn perceel wil wijzigen ten behoeve van een bedrijfsmatige bestemming zal hiervoor een verzoek ingediend moeten worden waarna beoordeeld kan worden of hieraan en onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend.

Het is inderdaad niet goed dat in de toelichting het adres Roosdomsweg 19 in Markelo wordt genoemd. Dit zal worden aangepast in de toelichting op het plan. Een aanpassing in de toelichting wordt niet beschouwd als een juridische aanpassing van het plan.

Beeldkwaliteitsplan

Wij zijn van mening dat juist door het realiseren van de nieuwe woning uit één bouwlaag naast de molenromp de romp maximaal in het zicht komt vanaf de Plasdijk. Dit wordt ook bevestigd door de Erfgoedcommissie.

De zienswijze wordt deels overgenomen (voor wat betreft de aanpassing van een foutieve adressering in de toelichting van het plan).

2. Appellant B

Weergave zienswijze

Appellant B is enerzijds blij dat de molen eindelijk een nieuwe functie krijgt. De molen vervult voor appellant een centrale rol in het beeld van de schoolbuurt. Ook de 'eigenweg' die langs de molen loopt wordt veel gebruikt door de buurt.

Appellant maakt zich zorgen over de kwaliteit van de bouw en het ontwerp. Appellant vreest dat er woonunits geplaatst kunnen worden. Appellant is van mening dat het voorliggende plan een niet bij de buurt passend bouwplan mogelijk maakt.

Voor appellant is het onduidelijk welke functie in de bestaande gebouwen en het nieuwe gebouw zijn toegestaan. Ook zit er volgens appellant verschil tussen de papieren versie en de digitale versie. Appellant is van mening dat de digitale versie onjuiste en/of niet complete gegevens bevat.

Appellant geeft aan dat in artikel 7.3 van de toelichting van het plan wordt verwezen naar het adres Roosdomsweg 19. Dit is voor appellant verwarrend. Appellant is van mening dat hierdoor de regels en toelichting ernstig van elkaar verschillen en dat dit zeer verwarrend is voor belanghebbenden

Volgens appellant wordt op planverbeelding op de website www.ruimtelijkeplannen.nl geen onderscheid gemaakt in 'wonen' en 'wonen-VAB' functie. Daarnaast heeft appellant moeite met het feit dat er 6 plattelandsappartement gerealiseerd kunnen worden met een maximum van 24 slaapplekken. Appellant vreest dat dit in combinatie met het goedkoop bouwen er een complex gebouwen komt dat gebruikt gaat worden voor de huisvesting van (tijdelijke) werknemers. Daarnaast is appellant tegen elke vorm van recreatieve overnachtingsmogelijkheden voor derden.

Appellant vindt dat de woning in de bestaande bebouwing (bouwmassa) gerealiseerd had kunnen worden. Appellant vindt dat er te weinig wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Appellant vreest dat alleen de woning gerealiseerd gaat worden en wederom de molen in deze staat achter blijft.

De appellant vindt dat in het bestemmingsplan onvoldoende geborgd is dat de molen wordt opgeknapt. Een privaatrechtelijke overeenkomst is voor appellant onvoldoende omdat die niet controleerbaar is voor het publiek.

Appellant wil dat eerst de molen wordt opgeknapt en een goede en passende functie krijgt voordat de functie wonen gestalte krijgt in de bestaande gebouwen.

Ook vindt appellant dat er een voorschrift opgenomen moet worden in de omgevingsvergunning dat eerst de molen gerestaureerd wordt voordat de functie wonen en wonen-VAB gebruik mag worden genomen.

Appellant had graag gezien dat de koper van de molenromp daar zelf gaat wonen met eventueel een klein bedrijf aan huis. Volgens appellant blijkt nu uit dit plan dat de ontwikkelaar hier niet zelf gaat wonen. Daarbij geeft het bestemmingsplan volgens appellant ruimte voor het realiseren van recreatieve woonruimte. Volgens appellant is de schoolbuurt een sociale buurtschap met vele gezamenlijke activiteiten. Met het voorliggende plan vreest men voor een woon-/appartementencomplex die sociaal niet passend is in de buurt.

Ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan merkt appellant het volgende op:

Het schetsontwerp van de woning past niet bij het huidige beeld van de bebouwing langs de Plasdijk en de omgeving. Ook vindt appellant het niet passend bij de molenromp. De nieuwe bebouwing heeft te veel massa en wordt een storend element voor de openheid van het gebied. Volgens appellant heeft het schetsontwerp een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

Appellant wil graag dat het door hun genoemde molenpad toegankelijk blijft voor fietsers en voetgangers. Dit pad had volgens appellant opgenomen moeten worden in het beeldkwaliteitsplan.

Volgens appellant vormt dit molenpad een centrale as in de buurtschap en maken veel kinderen en ouderen hiervan gebruik. De alternatieve routes zijn volgens appellant gevaarlijker.

Gemeentelijke reactie

Bestemmingsplan

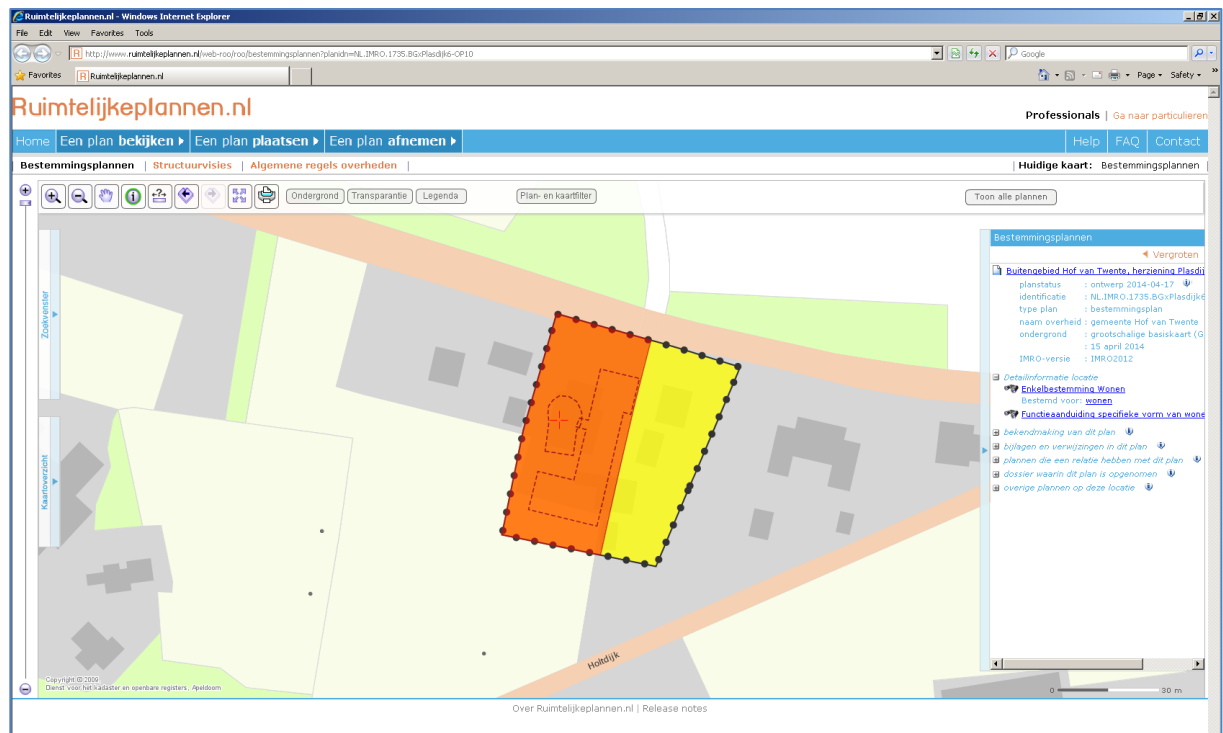
Het plaatsen van standaard woonunits is strijdig met het beeldkwaliteitsplan. Juist door een beeldkwaliteitsplan op te stellen wordt ervoor gezorgd dat de kwaliteit goed wordt. Er is voor dit plan gekozen zodat de nieuwe woning geen afbreuk doet aan de molenromp (rijksmonument).

Mochten er verschillen zitten tussen het digitale bestemmingsplan en het papieren dan is volgens de Wet ruimtelijke ordening het digitale bestemmingsplan leidend. Wij hebben geen verschillen ontdekt.

Het is inderdaad niet goed dat in de toelichting het adres Roosdomsweg 19 in Markelo wordt genoemd. Dit zal worden aangepast in de toelichting op het plan. Een aanpassing in de toelichting wordt niet beschouwd als een juridische aanpassing van het plan.

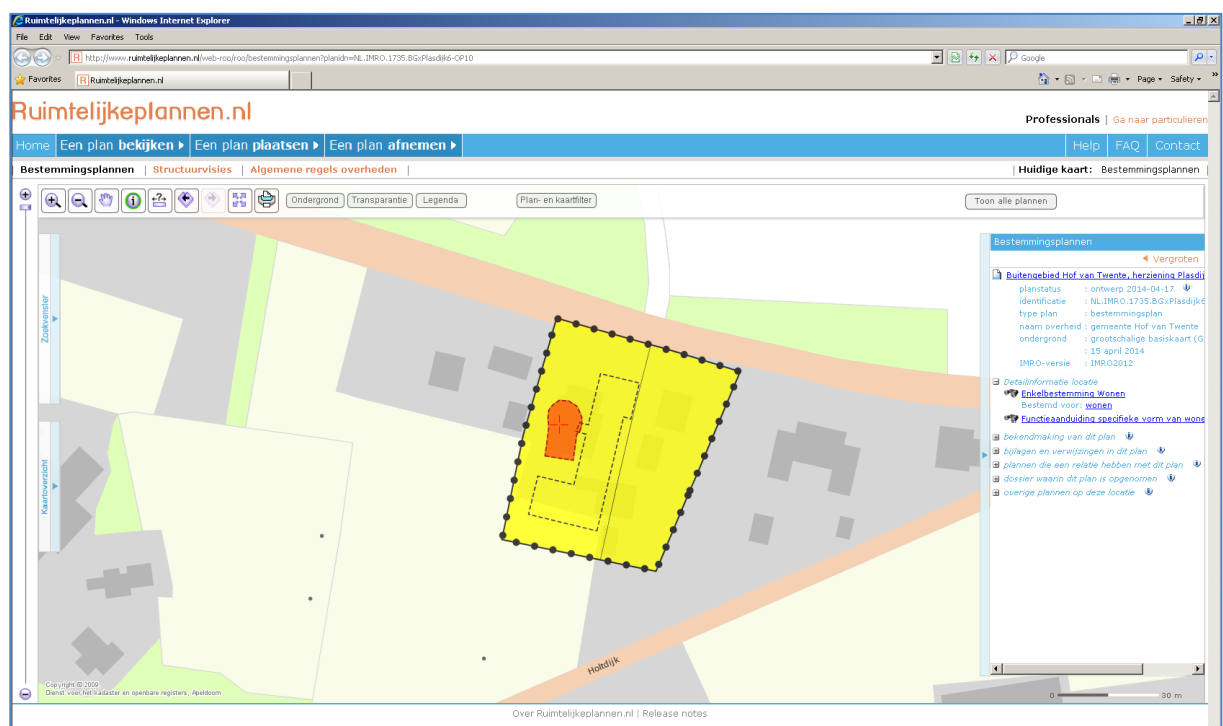
Volgens appellant B geeft de website ruimtelijkeplannen.nl geen duidelijk beeld van welke functies waar zijn toegestaan. Uit controle blijkt namelijk dat het bestemmingsplan goed wordt weergegeven. Zie ook de schermafdrucken op de volgende pagina's. Wij helpen u graag een volgende keer bij het digitaal raadplegen van een bestemmingsplan.

Voor het perceel Plasdijk 6 geldt de bestemming 'wonen' (zie afbeelding 1) daarnaast zijn er een twee aanduiding opgenomen die over de bestemming heen liggen.



Afbeelding 1: de bestemming 'wonen' licht rood op.

Binnen de bestemming 'wonen' is de functieaanduiding 'specifiek vorm van wonen - VAB'. Opgenomen (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: binnen het rode gedeelte dat oplicht geldt de functieaanduiding 'specifiek vorm van wonen - VAB'.

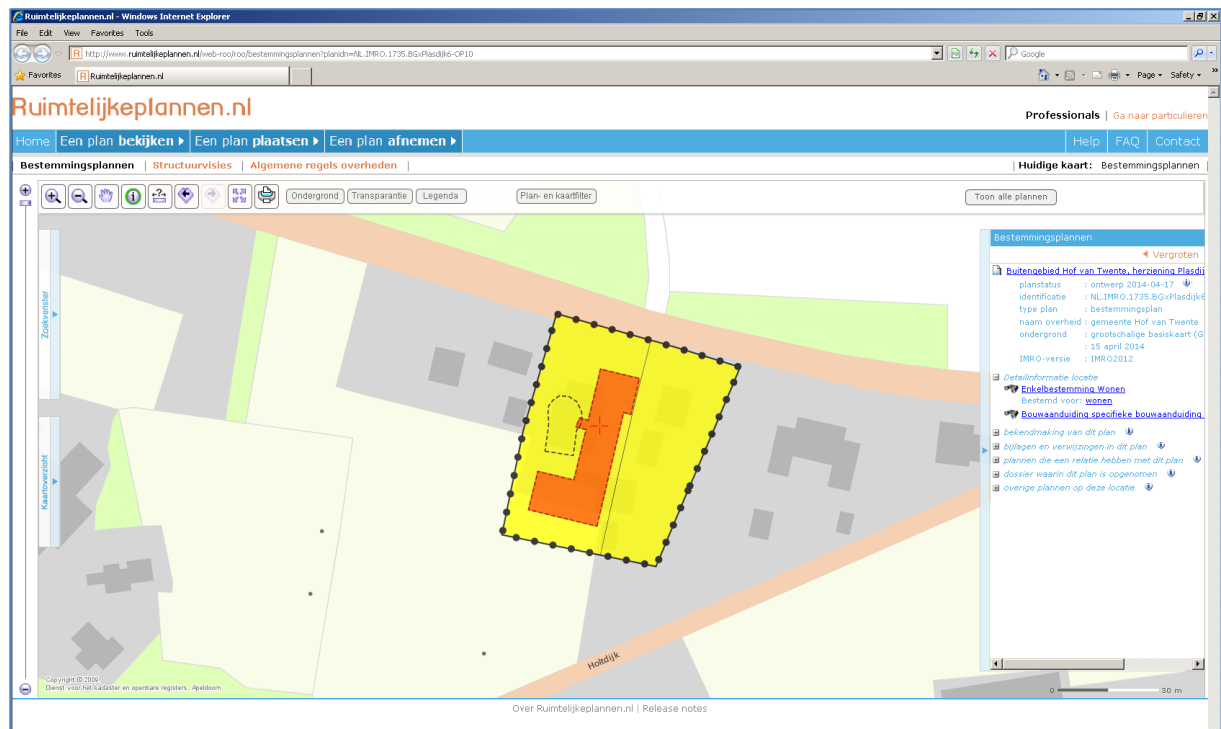
Deze aanduiding verwijst naar artikel 3.3.2 van de regels. In dit artikel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van nevenactiviteiten. Mocht de eigenaar hierin één van de activiteiten willen realiseren die genoemd zijn in artikel 3.3.2 dan wordt beoordeeld of dat een gewenste functie is. Op deze manier kan de molenromp

(rijksmonument) een economische drager vinden zodat deze wordt behouden voor de toekomst. De genoemde nevenactiviteiten in artikel 3.3.2 zijn dan ook niet bij recht toegestaan.

Bij recht is de molenromp te gebruiken als aan huis verbonden beroepen zoals opgenomen in de begripsomschrijving van het bestemmingsplan (artikel 1.6).

Ook het gebruik voor een tijdelijk onderkomen voor werknemers is niet toegestaan.

Binnen de bestemming 'wonen' is ook de 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' opgenomen (zie afbeelding 3)



Afbeelding 3: de 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' licht rood op.

Deze aanduiding verwijst naar artikel 3.2.2. hierin wordt aangegeven dat de woning binnen dit vlak gerealiseerd moet worden waarbij een inpandigbijgebouw onderdeel uitmaakt van het totaal volume van 1.000 m³.

In artikel 3.2.5 staat dat in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' geen bijgebouwen, met uitzondering van inpandige bijgebouwen, worden gebouwd.

Wij constateren dat het bestemmingsplan geen bouwvlak heeft terwijl dit wel de bedoeling was omdat de woning binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel ambtshalve worden aangepast. Het bouwvlak zal opgenomen worden conform de oppervlakte en situering van de specifieke bouwaanduiding – inpandige bijgebouwen.

In het voorliggende plan wordt de molenromp en de aangebouwde silo gerestaureerd. De overige opstallen op het erf worden gesloopt en het erf zal landschappelijk worden ingepast. Ter compensatie realiseert de initiatiefnemer een woning op het perceel Plasdijk 6 te Markelo.

Het restaureren van het rijksmonument en de aangebouwde silo en het landschappelijk inpassen van het perceel wordt samen gezien als investering in de ruimtelijke kwaliteit.

In het bestemmingsplan is in artikel 3.4.1 een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee is gewaarborgd dat de molenromp gerestaureerd wordt en de landschappelijke inpassing uitgevoerd wordt.

Daarnaast zijn deze afspraken ook in een privaatrechtelijke overeenkomst met initiatiefnemer vastgelegd.

Beeldkwaliteitsplan

Het plangebied Plasdijk 6 te Markelo is gelegen in het kampen- en essenlandschap. De Plasdijk 6 is gelegen in de buurtschap Herike – Elsen (Schoolbuurt) aan de rand van de es. In de “schoolbuurt” ligt de bebouwing als een duidelijk lint langs de Plasdijk. Ook rond 1900 was dit bebouwingsbeeld al aanwezig.

In het beleid worden de kampen en essen als waardevol landschap aangeduid. Ingezet wordt op landbouw in combinatie met behoud van de onregelmatige verkaveling, de houtwallen en de boomgroepen. Ook de open essen dienen gespaard te blijven. Met het culturele erfgoed, de karakteristieke erven, dient voorzichtig te worden omgesprongen.

In het voorliggende plan wordt bereikt dat de nieuwbouw ondergeschikt blijft aan de molenromp. Hiermee wordt het culturele erfgoed gerespecteerd. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in de bestaande lintbebouwing aan de rand van de es. Hiermee komt het voorliggende plan tegemoet aan de kwaliteiten die het gebied heeft.

Ook de Erfgoedcommissie is enthousiast, met name omdat de woning uit één bouwlaag bestaat. Dat geeft maximaal zicht op de molen vanaf de Plasdijk. Bovendien komt de molen vrij te staan van de feitelijke woning.

Het wel of niet opnemen van het door appellant genoemde ‘molenpad’ hoort niet thuis in het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan zijn de eisen beschreven waaraan de bebouwing voor het perceel moet voldoen.

Wij begrijpen dat u vanuit sociaal oogpunt het wenselijk vindt om het pad toegankelijk blijft voor fietsers en voetgangers. Het pad staat niet op de wegenlegger en is geen openbare weg in eigendom van de gemeente. Het behoort tot de eigendommen van de initiatiefnemer.

De zienswijze wordt deels overgenomen (voor wat betreft de aanpassing van een foutieve adressering in de toelichting van het plan).

B. Ambtshalve aanpassingen

Er wordt voorgesteld om een bouwvlak op te nemen voor het perceel Plasdijk 6 conform de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – inpandige bijgebouwen’. Waarbij het bouwvlak en aanduiding strak om de nieuwe woning worden opgenomen.

Daarnaast wordt voorgesteld om in artikel 3.3.2 de opsomming ‘plattelandsappartementen’ en lid k en lid l te verwijderen.

Ter vervanging wordt in artikel 3.3.2 onder de opsomming opgenomen ‘bed en breakfast’ In lid k wordt opgenomen dat: de oppervlakte van de ‘bed en breakfast’ is niet groter dan 50 m². Het aantal slaapplekken is niet meer dan 6.