



**Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied Hof van Twente, herziening
Slagendijk en Petersweg 5/5a te Markelo**

Gemeente Hof van Twente.

augustus 2018

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Slagendijk en Petersweg 5/5a Markelo.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Slagendijk en Petersweg 5/5a Markelo heeft met ingang van 24 mei 2018 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

1. Zienswijze 1

(gedateerd op 3 juli 2018), ingekomen 3 juli 2018, nummer 694323)

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

1. Zienswijze 1

Weergave zienswijze

Het realiseren van een woning tast het recht van reclamant op een onaanvaardbare wijze aan. Reclamant heeft op het naastliggende perceel een omgevingsvergunning voor het oprichten van een varkenshouderij. Er wordt binnen de wettelijk aan te houden minimale afstand een geurgevoelig object toegestaan. Er moet met de onherroepelijk toegekende geuremissie rekening worden gehouden.

De sloopoppervlakte is grotendeels van de Petersweg 5/5a afkomstig. Er is niet onderbouwd waarom de woning niet aan de Petersweg kan worden gerealiseerd. De bebouwing aan de Slagendijk blijft grotendeels behouden. Alleen een gebouw voor dagrecreatie wordt gesloopt.

Op ruimtelijke plannen is het bestemmingsvlak verdeeld. In het rechterdeel staat de oppervlakte van de opslagschuur aangegeven, terwijl de schuur in het linkerdeel staat. Als het daardoor mogelijk is om twee keer 264 m² te bouwen, is dit in strijd met het ruimtelijk beleid.

Bij een woning mag 150 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. De motivatie van het afwijken van de reguliere oppervlakte ontbreekt. Reclamant is van mening dat bij herbouw het tweevoudige moet worden gesloopt. De sloop staat volledig ten dienste van de rood voor rood om een woning te realiseren. Er is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De afstand tussen woning en bijgebouw mag maximale 25 meter bedragen. Het bijgebouw is aanwezig, maar de exacte locatie van de woning is nog niet bekend. Er is onvoldoende gewaarborgd dat de afstand in acht wordt genomen.

Reclamant wenst de verleende vergunning uit 2008 voor 1992 vleesvarkens te gebruiken. Als dat aan de Witterietsweg kan dan wil reclamant meewerken aan een oplossing voor de Slagendijk.

Gemeentelijke reactie

In 2008 is aan reclamant een vergunning eerste fase verleend voor het oprichten van een agrarisch bedrijf. Als een drijver van een inrichting voor 1 oktober 2010 een milieuvergunning heeft gekregen, maar geen bouwvergunning, dan treedt de milieuvergunning niet in werking. Deze niet-geldige milieuvergunning is onder de Wabo van rechtswege een omgevingsvergunning milieu geworden. Deze treedt pas in werking als de omgevingsvergunning voor bouwen is verleend. Het is niet mogelijk om bestaande rechten te baseren op een omgevingsvergunning milieu die niet in werking is getreden. Om die reden zijn wij van mening dat geen rechten kunnen worden ontleend aan de indertijd verleende vergunning eerste fase en daarom met deze vergunning geen rekening hoeft te worden gehouden bij dit bestemmingsplan.

Eigenaren van het perceel Petersweg 5/5a heffen het intensieve agrarische bedrijf op en slopen de daarbij vrijkomende agrarische bebouwing en ,maken geen gebruik van de mogelijkheid om de rood voor rood compensatiewoning op hun erf te realiseren. Ons beleid stelt dat bij voorkeur de woning op de slooplocatie wordt gebouwd. Dit betekent dat er alternatieven mogelijk zijn. Wij zijn van mening dat de ruimtelijke kwaliteit niet wordt versterkt door het toevoegen van een woning op deze locatie, omdat na de sloop van de varkensschuur een volwaardig compact erf achterblijft. Om die reden is de locatie aan de Slagendijk voorgesteld. Aan de Slagendijk zijn twee gebouwen aanwezig als ware het een erf. De bebouwing heeft de aanduiding ruiterschuilplaats en wordt gebruikt voor dagrecreatie. Er is geen permanent toezicht en er treedt verloedering op. Om de ruimtelijke kwaliteit te versterken acht de gemeente het realiseren van een woning met bijgebouw door toepassing van de rood voor rood regeling wenselijk. Het gebruik als ruiterschuilplaats wordt daardoor beëindigd.

Bij toepassing van de rood voor rood regeling mag bij een woning maximaal 450 m² aan bebouwing blijven staan. Het te handhaven gebouw aan de Slagendijk is 264 m² en dus kleiner dan 450 m². Om deze bestaande oppervlakte toe te staan, is geen aanvullende sloop noodzakelijk. Dit gebouw wordt gebruikt als opslagruimte voor machines voor het onderhoud van 3.4 ha landbouw grond en dus als bijgebouw bij de woning en. Omdat het gebouw ten dienste staat van de woonbestemming, waarbinnen ook hobbymatig agrarisch gebruik is toegestaan, achten wij dit gebouw aanvaardbaar.

Reclamant stelt terecht dat de toegestane oppervlakte bijgebouwen op één deel van het bouwvlak is opgenomen. Daarbij is de bouw op het andere deel niet uitgesloten. De aanduiding moet gelden voor het gehele bestemmingsvlak. De verbeelding wordt aangepast, met dien verstande dat op de locatie aan de Slagendijk ten hoogste 264 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

Conform de ingediende inrichtingsschets kan de woning binnen 25 meter van de schuur worden gerealiseerd. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning, bouw, vindt de toets plaats of hieraan wordt voldaan.

De mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling aan de Witterietsweg zijn besproken. Deze ontwikkeling heeft geen relatie met het voorliggende plan.

De zienswijze wordt deels overgenomen.

De aanduiding voor het realiseren van bijgebouwen op de verbeelding wordt aangepast, zodat aan de Slagendijk maximaal 264 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

