

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 3 mei 2016

raadsvergadering: 2 juni 2016

agendanummer: 10

opgemaakt door: WO

portefeuillehouder: R.J. Cornelissen

karakter: besluitvormend

onderwerp: Raadsvoorstel gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Holten, Fliermatenweg 1

te besluiten tot:

1. het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Holten, Fliermatenweg 1", overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Holten, Fliermatenweg 1', als vervat in de bestandenset NL.IMRO.1742.BPB15004.0301, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
3. de zienswijzen zoals verwoord in de zienswijzennota gedeeltelijk gegrond te verklaren;
4. geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

1. Inleiding

wat ging eraan vooraf

Op 5 februari 2015 heeft het college in principe besloten medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het bouwrecht van de woning aan de Fliermatenweg 1 in Holten naar de achtergelegen akker. Ook de commissie grondgebied was positief over dit plan. De verzoeker heeft het plan nader uitgewerkt. Eind 2015 bleek dat de ecologische duurzame woning niet binnen de regels van ons huidige bestemmingplan gerealiseerd kan worden. In december is daarom aan het college en de commissie grondgebied gevraagd of zij medewerking wilde verlenen aan het anticiperen op de nota van uitgangspunten voor het omgevingsplan voor het buitengebied. Ook hier heeft het college en de commissie positief op gereageerd. Hierna is het plan verder uitgewerkt en in procedure gebracht.

procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Holten, Fliermatenweg 1' heeft vanaf 10 februari 2016 zes weken voor één ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er twee zienswijze ingediend. De volgende stap in de procedure is het plan vast te laten stellen door de gemeenteraad.

2. Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het plangebied voorzien van een actueel juridisch kader.

3. Argumenten

1.1. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast

Op basis van artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

De voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaats gevonden conform afdeling 3.4 Awb namelijk:

- Kennisgeving augustus 2015;
- Ontwerpbestemmingsplan ter inzage legging 10 februari 2016 tot en met 22 maart 2016;
- De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

2.1 de ingediende zienswijzen geven aanleiding het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen:

Beide reclamanten schrijven erg geschrokken te zijn van het verplaatsen van het bouwrecht. Ook zijn ze geschrokken van de omvang van het plan. In de zienswijzennota is nader ingegaan op de beantwoording van de zienswijzen. Voor de totale beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de bijgevoegde zienswijzennota.

Wij stellen voor het plan op onderdelen het plan aan te passen. De plankaart (verschuiven bouwblok, bouwblok verkleinen) De regels, 1. het aantal m2 aan bijgebouwen te verminderen, 2. een maximum aantal m2 voor zonnepanelen opnemen en 3. de bouwhoogte beperken.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeente in beginsel verplicht om een exploitatieplan op te stellen in geval een bestemmingsplan in een of meerdere aangewezen bouwplannen voorziet. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, én
 - het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, én
 - het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is, óf
 - één van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is, te weten:
 - a. het totaal der wettelijk te verhalen exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000,00; óf
 - b. er geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn; óf
 - c. de verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen.
- De gemeente Rijssen-Holten heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst over het kostenverhaal de fasering en nadere locatie-eisen gesloten. Hierdoor is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

4. Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen ten aanzien van dit verzoek.

5. Draagvlak

niet van toepassing

6. Aanpak / Uitvoering

Als het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld ligt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode van de ter inzage legging kan beroep worden ingediend bij de Raad van State door belanghebbenden die ook hun zienswijzen

hebben kenbaar gemaakt, tenzij er sprake is van een voorzienbare termijn. De zienswijzen indieners worden schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit.

7. Personeel

Er zijn geen personele gevolgen, dit past binnen de reguliere werkzaamheden.

8. Communicatie

Op de voorgeschreven wijze.

9. Financien

Niet van toepassing

10. Raadsprogramma

Wonen, Recreëren en Veiligheid

Besluit raad

raadsvergadering: 2 juni 2016
agendanummer: 10
griffienummer: 2016-0025

onderwerp: Raadsvoorstel gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Holten, Fliermatenweg 1

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van 3 mei 2016;
- gelet op de overwegingen in de zienswijzennota;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Holten, Fliermatenweg 1' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de dxf. o_NLIMRO.1742.BPB2015004-0301;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied op 19 mei 2016;

besluit: conform

1. in te stemmen met het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Holten, Fliermatenweg 1';
2. de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren;
3. het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, Fliermatenweg 1', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPB2015004-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 2 juni 2016.


W.J.C. Knopper
griffier

 B. Beens
Loco-burgemeester
A.C. Hofland
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	19-05-2016	De commissie adviseert het raadsvoorstel als hamerstuk te behandelen in de raad van 2 juni 2016
Raad	02-06-2016	Aangenomen 24 stemmen voor en 0 stemmen tegen.



ZIENSWIJZENNOTA

artikel 3.1 Wro

Bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, Fliermatenweg 1'

April 2016

1. INLEIDING.

Algemeen

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 februari 2016 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is één ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

Kennisgeving is, conform wettelijk voorschrift, ook gedaan aan diverse instanties. Daaronder zijn begrepen diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, en besturen van in casu relevante waterschappen en gemeenten.

Zienswijzen

In totaal hebben drie personen respectievelijk instanties zienswijzen ingediend. Al deze zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en zijn daarom in beschouwing genomen.

Opzet van de Nota

Deze Nota Zienswijzen bevat in hoofdstuk 2 de ingediende zienswijzen omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, Fliermatenweg 1' en de gemeentelijke reactie op die zienswijzen.

De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijzen is zoveel mogelijk letterlijk in deze Nota Zienswijzen overgenomen. Zij zijn dus niet samengevat of gewijzigd. De gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt per zienswijze indiener afgesloten met een 'conclusie'. Daarin is aangegeven hoe de gemeente de zienswijzen beoordeelt, bijvoorbeeld: de zienswijze is gegrond of ongegrond. Indien een zienswijze en de beoordeling daarvan leiden tot wijziging van het bestemmingsplan bij vaststelling door de raad, dan wordt dat vermeld in de conclusie, en wordt de wijziging zelf daarin omschreven.

Anonimiseringsverplichting

In de Nota zijn per zienswijze-indiener de NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats van de indiener) vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

Dit weglaten van de NAW-gegevens van ingediende zienswijzen -de 'anonimiseringsverplichting'- vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Om praktische redenen zijn alle zienswijze-indieners op de hiervoor aangegeven wijze 'geanonimiseerd', dus niet alleen die waarvan zonder meer al duidelijk is dat het 'natuurlijke personen' zijn.

Alleen bij de 'papieren' versie van de Zienswijzennota is -in de Bijlage NAW-gegevens reclamanten- aangegeven welke NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats) bij welk nummer (Reclamant 1, Reclamant 2, enz.) horen.

Verdere procedure

Tegen het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State. Men kan beroep instellen, als men eerder zienswijzen heeft ingediend omtrent het ontwerpbestemmingsplan (en die zienswijzen betrekking konden ofwel mochten hebben op dat ontwerpplan, zie artikel 3.14 Wro) of als het een onderdeel van het plan betreft, dat bij vaststelling van het plan is gewijzigd (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).

2. Zienswijzen

Hieronder worden de zienswijzen kort samengevat:

Reclamant 1

Ontvankelijkheid:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Holten, Fliermatenweg 1' lag ter inzage van 10 februari 2016 tot en met 22 maart 2016. Binnen deze periode kon een ieder zienswijze indienen tegen het plan. De door u ingediende zienswijze hebben wij op 14 maart 2016 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is uw zienswijze ontvankelijk.

Inhoud zienswijzen

Zij maken bezwaar tegen het 1. bouwrecht en tegen de 2. nieuwe ecologische beplanting. Verder zijn zij van mening dat er sprake is van een nieuw 3. landschapselement. Verder zijn de reclamanten bang voor extra 4. kosten en schade.

Reactie gemeente (1)

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, Fliermatenweg 1' is ingegaan op de gemaakte keuzes. Door zorgvuldig in- en aanpassing van het landschap vinden wij het een verantwoorde keuze om het bestemmingsplan op deze manier vast te stellen. De ruimtelijke impact op de omgeving is (zeer) beperkt door gebiedseigen beplanting en inrichting die zich vormt door het landschap. Verder vindt er geen extra versterking van het buitengebied plaats, het bestaande bouwrecht wordt enkel op een andere plek ingevuld.

Algemene toelichting keuzes

Het realiseren van de nieuwe kavel is geaccepteerd ten opzichte van de bestaande bouwtegel omdat de afstand van de bestaande woning tot de nieuwe bouwtegel circa 35 meter bedraagt. Het ontwerp van de ecologische woning is zo vormgegeven dat de privacy van alle bewoners is gewaarborgd. De verblijfsruimte bevinden zich aan de zuidzijde, dit omdat de nieuw te bouwen woning een ecologische duurzame woning betreft is deze woning georiënteerd op de zon om zo een optimaal mogelijk rendement te behalen. Aan de zijde van de bestaande woning (Liesweg 26 en 26 a) worden de bijgebouwen gerealiseerd, deze bijgebouwen zijn half in de grond gebouwd en hebben aan de zijde van de bestaande bouwtegel een gesloten karakter. Het ontwerp van de woning voegt zich in het landschap, omdat er grond opgebracht wordt zodat een soort 'heuvel' (opheffing) ontstaat waarop een ecologische beplanting aangebracht wordt (sedum, gras oid.). Het gebouw dringt zich niet op aan de omgeving. We begrijpen de zorgen van de naaste buren en hebben in overleg met de verzoekers gemeend het bouwtegel te verkleinen, het aantal m2 aan bijgebouwen te beperken tot het in werkelijkheid benodigde aantal m2. De hoogte van de woning met bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 5 meter. Met deze aanpassingen zijn wij van mening dat de keuze voor het realiseren van een bouwtegel op deze plek verantwoord is.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft ons geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie gemeente (2)

Ons inziens past een ecologische beplanting uitstekend binnen het nieuwe bouwtegel. Er zijn zorgvuldige keuzes gemaakt om dit plan zo duurzaam en ecologisch mogelijk in te passen op deze plek. Verder is het zo dat de keuze voor de soort beplanting wordt ingegeven wordt door ons Landschapsplan. De beoogde ontwikkeling past daar ons inziens binnen.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geven ons geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie gemeente (3)

We kunnen niet zo goed plaatsen wat er precies bedoeld wordt met een nieuw landschapselement. Zoals aangegeven in de toelichting en de gemaakte keuzes is hierop ingegaan

Conclusie:

De ingediende zienswijze geven ons geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie gemeente (4)

Schade ten gevolge van het vaststellen van een bestemmingsplan valt buiten de reikwijdte van het vaststellen van dit bestemmingsplan. Wij adviseren de reclamanten daarom dan ook om na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een planschade verzoek ex artikel 6.1 Wro in te dienen bij de gemeente Rijssen-Holten. Hierop zal dan separaat beslist worden.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geven ons geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant 2

Ontvankelijkheid:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Holten, Fliermatenweg 1' lag ter inzage van 10 februari 2016 tot en met 22 maart 2016. Binnen deze periode kon een ieder zienswijze indienen tegen het plan. De door u ingediende zienswijze hebben wij op 18 maart 2016 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is uw zienswijze ontvankelijk.

Inhoud zienswijze 1

Reclamant 2 is van mening dat de verplaatsing van de huidige locatie Fliermatenweg 1 naar de boogde nieuwe locatie, midden in het weiland en zeer dicht bij het perceel Liezenweg 26 en 26a niet dient plaats te vinden. Eventuele verbouw van de huidige woning of nieuwbouw van de woning dient tenminste op of in de directe omgeving van de huidige bouwkvael plaats te zijn.

Reactie gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Holten, Fliermatenweg 1, is ingegaan op de gemaakte keuzes. Door zorgvuldig in- en aanpassing van het landschap vinden wij het een verantwoorde keuze om het bestemmingsplan op deze manier vast te stellen. De ruimtelijke impact op de omgeving is (zeer) beperkt door gebiedseigen beplanting en inrichting die zich vormt door het landschap. Verder is er sprake van verplaatsing van een bouwrecht, er wordt geen nieuwe versterking toegevoegd. Het genoemd alternatief van herbouw of aanbouw op de bestaande kavel is geen alternatief. Het boogde bouwplan van een ecologisch duurzame woning past niet op de bestaande kavel.

Algemene toelichting keuzes

Het realiseren van de nieuwe kavel is geaccepteerd ten opzichte van de bestaande bouwkvael omdat de afstand van de bestaande woning tot de nieuwe bouwkvael circa 35 meter bedraagt. Het ontwerp van de ecologische woning is zo vormgegeven dat de privacy van alle bewoners is gewaarborgd. De verblijfsruimtes bevinden zich aan de zuidzijde, dit omdat de nieuw te bouwen woning een ecologische duurzame woning betreft, deze woning is georiënteerd op de zon om zo een optimaal mogelijk rendement te behalen. Aan de zijde van de bestaande woning (Liezenweg 26 en 26 a) worden de bijgebouwen gerealiseerd, deze bijgebouwen zijn half in de grond gebouwd en hebben aan de zijde van de bestaande bouwkvael een gesloten karakter. Het ontwerp van de woning voegt zich in het landschap, omdat er grond opgebracht wordt zodat een soort 'heuvel' (opheffing) ontstaat waarop een ecologische beplanting aangebracht wordt (sedum, gras oid.). Het gebouw dringt zich niet op aan de omgeving. We begrijpen de zorgen van de naaste bureu en hebben in overleg met de verzoekers gemeend het bouwkvael te verkleinen, het aantal m2 aan bijgebouwen te beperken tot het in werkelijkheid benodigde aantal m2. De hoogte van de woning met bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 5 meter. Met deze aanpassingen zijn wij van mening dat de keuze voor het realiseren van een bouwkvael op deze plek verantwoord is.

Conclusie:

De zienswijze geeft ons geen aanleiding het plan aan te passen.

Inhoud zienswijze 2

De beoogde nieuw bouwkvael locatie midden in het huidige weiland is naar de mening van reclamant onnodig dicht bij het perceel Liezenweg 26 en 26a.

Reactie Gemeente:

De situering van het bouwkvael is ingegeven door het concept van een ecologisch-duurzame woning. Deze woning is georiënteerd op de zon. In overleg is deze plek tot stand gekomen. Wij van mening zijn dat de ruimtelijke impact op de omgeving (zeer) beperkt is door gebiedseigen beplanting en de inrichting die zich vormt door het landschap. Wel begrijpen we het standpunt van de reclamant. Wij stellen

daarom voor het bouwblok enigszins op te schuiven, en het bouwblok enigszins te krimpen.

Conclusie:

De verbeelding zal op de bovenstaande punten aangepast worden.

Inhoud zienswijze 3

Door de beoogde nieuwbouw locatie daalt de woning Liezenweg 26-26a in waarde.

Reactie Gemeente:

Schade ten gevolge van het vaststellen van een bestemmingsplan valt buiten de reikwijdte van vaststellen van dit bestemmingsplan. Wij adviseren de reclamant daarom dan ook na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een planschade verzoek ex artikel 6.1 Wro in te dienen bij de gemeente Rijssen-Holten. Hierop zal dan separaat beslist worden.

Conclusie

De zienswijze geeft ons geen aanleiding het plan aan te passen.

Inhoud zienswijze 4

Doordat de beoogde nieuwe bouwkegel naar onze mening veel te dicht op het perceel Liezenweg 26 -26a staat gesitueerd ontstaat onnodig meer geluidsoverlast naar elkaar en is onze privacy sterk aangetast.

Reactie gemeente:

De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van planologische ingrepen. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek benodigd is bij het voorbereiden of vaststellen van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Wij zien het verplaatsen van deze woning niet als het toevoegen van een nieuwe geluidsbron ten opzichte van de bestaande woning aan de Liezenweg 26 en 26a. Een woning is geen geluidsbron.

Conclusie;

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Inhoud zienswijze 5

Tijdens de verbouwing van de Liezenweg 26 en 26a was in ons eerste ontwerp door ons een uitzicht richting de noord-oostzijde voorgesteld. Dit voorstel is afgewezen, waardoor in het aangepaste ontwerp het uitzicht zuid-oost is. Dit is richting de beoogde nieuwbouw. Door de beoogde bouwkegel wordt ons huidige vrije uitzicht belemmerd en dit is niet gewenst.

Reactie gemeente:

Verleende vergunningen uit het verleden geven geen garantie op een blijvend vrij uitzicht. Verder blijkt uit vaste jurisprudentie dat er in Nederland in het algemeen geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht'. Zie de uitspraak: ABRvS 12 november 2014 **ECLI:NL:RVS:2014:4088**.

Conclusie:

De zienswijze geeft ons geen aanleiding het plan aan te passen.

Inhoud Zienswijze 6

Reclamant vindt het überhaupt erg vreemd dat er zo maar midden in een weiland een bouwkegel kan ontstaan;

Reactie Gemeente:

De gemeente Rijssen-Holten doet aan toelatingsplanologie. Dit betekent dat als uit de aangeleverde stukken blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeente en de geldende de wet- en regelgeving de gemeente haar medewerking wil verlenen aan een verzoek.

De gemeente is dan ook van mening dat door de gemaakte keuzes er een goed plan is ontstaan.

Conclusie:

De zienswijze geeft ons geen aanleiding het plan aan te passen.

Inhoud zienswijze 7

De woning aan de Liezenweg 26 en 26a is aangemerkt als karakteristiek, dit heeft betrekking op de uiterlijke verschijningsvorm. Met de boogde verplaatsing van het bouwperceel is de waarde van het karakteristieke aanzicht zeker niet van toepassing;

Reactie gemeente

De aanduiding 'karakteristiek' dat op het perceel rust, wordt door het bouwen van een ecologisch duurzame woning niet teniet gedaan. De aanduiding heeft betrekking op het pand zelf en niet op zijn omgeving. Eventuele planschade zal moeten blijken uit een aparte procedure.

Conclusie

De zienswijze geeft ons geen aanleiding het plan aan te passen.

Inhoud zienswijze 8

Reclamant geeft aan erg geschrokken te zijn van de in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven grootte van de bijgebouwen en de woning. Reclamant is van mening dat deze afmetingen niet onopvallend passend in het landschap opgenomen kunnen worden wat volgens het advies wel wordt vereist. Ook wordt in dit advies een woning genoemd zonder zij-, op- of aanbouwen;

Reactie Gemeente

Het concept van een ecologisch duurzame woning kent een groot grondoppervlak. Dit komt omdat alle verblijfsruimtes op één laag gesitueerd worden. Dit heeft wel als voordeel dat deze woning niet prominent in het landschap staan maar daar in opgaat. Verder is het zo dat door alle voorzieningen om zo ecologisch en duurzaam mogelijk te bouwen er meer ruimte beschikbaar moet zijn voor installaties. In de nota van uitgangspunten voor het nieuwe omgevingsplan is al opgenomen dat het onder voorwaarden mogelijk is een grotere oppervlakte aan bijgebouwen en ook een grotere oppervlakte voor woningen te realiseren is. Dit zal altijd maatwerk zijn. Wel hebben we geconstateerd dat dit plan bij uitstek een maatwerk constructie is dat past binnen deze uitgangspunten. Om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de bezwaren zijn wij voornemens het aantal m2 aan bijgebouwen te beperken tot het maximaal benodigde aantal.

In de vergadering van de commissie grondgebied van 14 januari 2016 is het principeverzoek van de woning aan de Fliermatenweg 1 behandeld. De commissie grondgebied is gevraagd om opinie te geven om hier maximaal 300 m2 aan bijgebouwen toe te staan bij de duurzaam ecologische woning, dit vooruitlopend op het nieuwe omgevingsplan. Hiermee wordt alvast geanticipeerd op de nota van uitgangspunten voor het omgevingsplan. De commissie kon instemmen met het verzoek. Er is hier sprake van een maatwerk constructie, dit is mede ingegeven door het ontwerp (uiterlijke verschijningsvorm van de woning).

Conclusie:

Wij zijn van mening dat dit een maatwerk plan is en dat dit plan past binnen het toekomstige beleid voor ons buitengebied. Wel zijn wij voornemens gedeeltelijk tegemoet te komen aan de bezwaren en het aantal m2 aan toegestane bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) te beperken tot het maximaal benodigde aantal m2. Het plan wordt op dit punt aangepast.

Wijziging:

Artikel 5.2.3 onder a wordt: de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per woning mag niet meer bedragen dan 295 .m2

Inhoud zienswijze 9

Reclamant is erg verontrust of er wel voldoende benodigd onderhoud zal worden toegepast voor het in standhouden van het tuinontwerp situatie zoals aangegeven in het inrichtingsplan. Wij denken dat het erg onderschat wordt en dat na verloop van tijd de inrichting niet gehandhaafd blijft

Reactie gemeente

Het onderhouden van percelen is niet iets wat de gemeente kan regelen, dit is planologisch ook niet relevant. Dit is iets tussen de burens onderling. Wel is de verzoeker gehouden het landschapsplan (bijlage bij het bestemmingsplan) uit te voeren en in stand te houden, dit op grond van de onvoorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan en de overeenkomst welke is gesloten met de gemeente.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Inhoud zienswijze 10

Wij willen vanuit onze woonkamer zicht houden op de Liezenweg. Talud 1 dient zoals aangegeven op de inrichtingstekening niet hoger uit te komen dan de genoemde 85 cm.(totaal hoogte inclusief beplanting). Ook dienen er geen bomen komen te staan langs talud 1 waardoor eventueel ongewenst schaduw zou kunnen ontstaan welke door ons misschien ongewenst is op perceel van de Liezenweg 26 en 26a. wij hebben een rieten dak welke voldoende zonlicht benodigd heeft.

Reactie gemeente

Het landschapsplan is opgenomen als onvoorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Dat betekent dat dit uitgevoerd en in stand gehouden moet worden. Dit is ook in de anterieure overeenkomst vastgelegd. Over het planten van bomen op het betreffende perceel kunnen we opmerken dat als dit aan de orde mocht zijn wij dit niet tegen kunnen houden. De beoogde bestemming is groen-erf, binnen deze bestemming is het mogelijk bomen te planten. Kanttekening, er zijn op dit moment op de erfscheiding met de nieuw te realiseren bouwkegel reeds bomen aanwezig.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Inhoud zienswijze 11

Reclamant wil geen uitzicht op eventuele zonnepanelen.

Reactie gemeente

In onze moderne samenleving zijn bouwwerken zoals zonnepanelen een veel voorkomend verschijnsel. Het hebben en plaatsen van zonnepanelen past binnen de duurzaamheidsvisie van de gemeente Rijssen-Holten. Wel is besloten om een maximale oppervlakte te verbinden aan de te plaatsen zonnepanelen, zodat niet het gehele perceel voorzien kan worden van deze zonnepanelen. Het plan wordt op dit punt aangepast.

Conclusie

Het plan wordt aangepast op het maximaal aantal m2 te plaatsen zonnepanelen.

Wijziging:

Artikel 4.2. 1 onder a : toevoegen zonnepanelen met een maximale oppervlakte van 78m2

Inhoud zienswijze 12

Reclamant is ook tegen het plaatsen van een windmolen.

Reactie gemeente

In onze moderne samenleving zijn bouwwerken als windmolens een nieuw verschijnsel. Uit duurzaamheid oogpunt is dit gewenst. Op dit moment zijn in ons bestemmingsplan Buitengebied, overige bouwwerken tot een maximale hoogte van 6 meter toegestaan, dit is niet bij recht maar met een afwijkingsbevoegdheid. Dat betekent dat bij een vergunning aanvraag aangetoond moet worden dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden beperkt. Een windmolen zal zich in dat regime moeten schikken. De gemeente is echter wel van mening dat het past binnen onze verantwoordelijkheid als overheid om duurzaamheid te stimuleren. Verder is het is maar zeer de vraag of een windmolen van maximaal 6 meter hoog het beoogde rendement kan leveren.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan op dit punt aan te passen.

Reclamant 3

Ontvankelijkheid:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Holten, Fliermatenweg 1' lag ter inzage van 10 februari 2016 tot en met 22 maart 2016. Binnen deze periode kon een ieder zienswijze indienen tegen het plan. De door u ingediende zienswijze hebben wij op 18 maart 2016 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is uw zienswijze ontvankelijk.

Inhoud zienswijze 1

De woning aan de Fliermatenweg 1(het kabouterhuisje) komt in handen van een makelaar uit Holten. Deze plaatst een advertentie met het perceeltje grond te koop met nogal veel (bouw)mogelijkheden. De woning met het perceel grond wordt verkocht, maar van de mogelijkheden van dat perceel wordt geen gebruik gemaakt. Waarom niet?) vervolgens heeft de nieuwe eigenaar ook het weiland perceel aangekocht, nadat de eigenaar van de Liezenweg 7 deze bereid was te verkopen, dit perceel staat los van het huis perceel. Dat de voormalige eigenaar van dit weiland het verkocht heeft is voor mij begrijpelijk ivm bedrijfsbeëindiging. Nu is mijn grootste bezwaar dat de nieuwe eigenaar het gehele pand Fliermatenweg 1 gaat verplaatsen naar het aangekochte weiland en wel zodanig te midden hiervan om verzekerd te zij van de gehele dag zonlicht. Nog een reden was dat de houtwallen intact konden blijven, hoewel er inmiddels al wel een eikenboom uit een van deze houtwallen is gekapt.

Reactie gemeente

De eigenaar van het perceel I 18 en 19 heeft bij de gemeente Rijssen-Holten een principe verzoek gedaan met de vraag of de gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het verplaatsen van de bouwrecht van de woning Fliermatenweg 1 (kabouterhuisje) naar de achter gelegen akker. Dit is ook mede in gegeven door het bouwen van een ecologische duurzame woning. Deze woning kan onmogelijk op het bestaande perceel van het kabouterhuisje gerealiseerd worden. De gemeente heeft toegezegd onder voorwaarden haar medewerking te willen verlenen aan dit verzoek.

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Holten, Fliermatenweg 1, is ingegaan op de gemaakte keuzes. Door zorgvuldig in- en aanpassing van het landschap vinden wij het een verantwoorde keuze om het bestemmingsplan op deze manier vast te stellen. De ruimtelijke impact op de omgeving is (zeer) beperkt door gebiedseigen beplanting en inrichting die zich vormt door het landschap. Verder is er sprake van verplaatsing van een bouwrecht, er wordt planologisch geen nieuwe versterking toegevoegd. Het genoemde alternatief van herbouw of aanbouw op de bestaande kavel is geen alternatief. Het boogde bouwplan van een ecologisch duurzame woning past niet op de bestaande kavel.

Algemene toelichting keuzes

Het realiseren van de nieuwe kavel is geaccepteerd ten opzichte van de bestaande bouwtegel omdat de afstand van de bestaande woning tot de nieuwe bouwtegel circa 35 meter bedraagt. Het ontwerp van de ecologische woning is zo vormgegeven dat de privacy van alle bewoners is gewaarborgd. De verblijfsruimte bevinden zich aan de zuidzijde, dit omdat de nieuw te bouwen woning een ecologische duurzame woning betreft, deze woning is georiënteerd op de zon om zo een optimaal mogelijk rendement te behalen. Aan de zijde van de bestaande woning (Liezenweg 26 en 26 a) worden de bijgebouwen gerealiseerd, deze bijgebouwen zijn half in de grond gebouwd en hebben aan de zijde van de bestaande bouwtegel een gesloten karakter. Het ontwerp van de woning voegt zich in het landschap, omdat er grond opgebracht wordt zodat een soort 'heuvel' (opheffing) ontstaat waarop een 'ecologische' beplanting aangebracht wordt (sedum , gras oid.). Het gebouw dringt zich niet op aan de omgeving. We begrijpen de zorgen van de naaste buren en hebben in overleg met de verzoekers gemeend het bouwtegel te verkleinen, het aantal m2 aan bijgebouwen te beperken tot het in werkelijkheid benodigde aantal m2. De hoogte van de woning met bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 5 meter. Met deze

aanpassingen zijn wij van mening dat de keuze voor het realiseren van een bouwka­vel op deze plek verantwoord is.

Over het kappen van de boom is al veel gezegd. De boom staat in de bestemming 'bos' daarmee valt deze boom formeel onder de boswet. Er was enkel sprake van kap van een enkele boom. In de boswet is bepaald dat dit valt onder dunning en hiervoor is geen vergunning nodig.

Conclusie

De zienswijze geeft ons geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Inhoud zienswijze 2

Het plan ligt ter inzage, daar is op te zien dat wij als bestaande bewoners door dit plan ons jarenlange uniek uitzicht volledig wordt weggenomen. Hoe denkt de gemeente hiermee om te gaan. Wat gaat er gebeuren met de waardevermindering van ons perceel?

Reactie gemeente

De situering van het bouw­blok is ingegeven door het concept van een ecologisch-duurzame woning. Deze woning is georiënteerd op de zon. In overleg is deze plek tot stand gekomen. Wij van mening zijn dat de ruimtelijke impact op de omgeving (zeer) beperkt is door gebiedseigen beplanting en de inrichting die zich vormt door het landschap. Wel begrijpen we het standpunt van de reclamant. Wij stellen daarom voor het bouw­blok enigszins op te schuiven, en het bouw­blok enigszins te krimpen.

Schade ten gevolge van het vaststellen van een bestemmingsplan valt buiten de reikwijdte van vaststellen van dit bestemmingsplan. Wij adviseren de reclamant daarom dan ook na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een planschade verzoek ex artikel 6.1 Wro in te dienen bij de gemeente Rijssen-Holten. Hierop zal dan separaat beslist worden.

Verder blijkt uit jurisprudentie dat er in Nederland in het algemeen geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht'. Zie de uitspraak: ABRvS 12 november 2014 ECLI:NL:RVS:2014:4088.

Conclusie:

De verbeelding zal op bovenstaande punten aangepast worden.

Wijziging:

De verbeelding is aangepast.

Inhoud zienswijze 3

Waarom zijn wij tot op heden als meest gedupeerde niet op de hoogte gehouden van deze activiteiten?

Reactie gemeente

De gemeente Rijssen-Holten informeert haar burgers niet actief over voorgenomen ruimtelijke wijzigingen, deze informatie plicht ligt bij de initiatiefnemers. De rechtszekerheid van omwonenden is namelijk gewaarborgd in de procedures die worden doorlopen na een definitieve aanvraag (inspraak / zienswijzen / bezwaar- en beroepsmogelijkheid). Binnen die procedures is er alle ruimte om de individuele belangen van omwonenden af te wegen tegen het belang van de aanvrager en het algemeen ruimtelijk belang. Formele aanvragen worden door de gemeente gepubliceerd in het Rijssens-Nieuwsblad en op de website. Bij principeverzoeken gebeurt dit niet, omdat het daarbij om een eerste globale toetsing gaat.

Conclusie

De zienswijze geeft ons geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Inhoud zienswijze 4

Reclamanten hebben geen bezwaar tegen het verbouwen of vergroten van het oorspronkelijke kabouterhuisje maar wel tegen de verplaatsing zoals nu gepland staat.

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Holten, Fliermatenweg 1, is ingegaan op de gemaakte keuzes. Door zorgvuldig in- en aanpassing van het landschap vinden wij het een verantwoorde keuze om het bestemmingsplan op deze manier vast te stellen. De ruimtelijke impact op de omgeving is (zeer) beperkt door gebiedseigen beplanting en inrichting die zich vormt door het landschap. Verder is er sprake van verplaatsing van een bouwrecht, er wordt planologisch geen nieuwe versterking toegevoegd. Het genoemde alternatief van herbouw of aanbouw op de bestaande kavel is geen alternatief. Het boogde bouwplan van een ecologisch duurzame woning past niet op de bestaande kavel.

Conclusie

De zienswijze geeft ons geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Inhoud zienswijze 5

Via de pers hebben wij vernomen dat de gemeente Rijssen-Holten haar volledige medewerking al verleend heeft.

Er heeft ter plaatse onderzoek plaats gevonden met betrekking tot mens en dier, maar met ons als huidige bewoner is geen enkel contact geweest. Bij een vroegere ruilverkaveling heeft men dit stuk natuur juist gespaard en naar mijn mening moet dit stuk ook zoveel mogelijk behouden blijven. Mensen uit de buurt genieten dagelijks van dit stukje natuur, ook het door de gemeente geplaatste bankje wordt regelmatig bezet gehouden door bewoners van het bejaardencentrum

Reactie gemeente

De pers heeft inderdaad een stuk geschreven in de Tubantia. Het feit dat de gemeente haar volledige medewerking al heeft verleend, bestrijden wij. De rechtszekerheid van omwonenden is namelijk gewaarborgd in de procedures die worden doorlopen na een definitieve aanvraag (inspraak / zienswijzen / bezwaar- en beroepsmogelijkheid). Binnen die procedures is er alle ruimte om de individuele belangen van omwonenden af te wegen tegen het belang van de aanvrager en het algemeen ruimtelijk belang. Formele aanvragen worden door de gemeente gepubliceerd in het Rijssens-Nieuwsblad en op de website.

Conclusie

De zienswijze geeft ons geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Inhoud zienswijze 6

Reclamant is van mening dat door voormalige gemeente besturen van de voormalige gemeente Holten beloofd is aan de desbetreffende bewoners dat er geen verdere bestemmingsplan wijzigingen komen ten behoeve van woningbouwplannen richting de Beuseberg. Dit is ook door de gemeente richting politiek Den Haag vastgelegd.

Reactie Gemeente

Dit bestemmingsplan betreft geen (nieuw) uitbreidingsplan voor woningbouw van de kern Holten. Dit betreft enkel en alleen het verplaatsen van een bestaand bouwrecht. Er vindt geen extra versterking plaats. Zoals al eerder aan gegeven zijn wij van mening dat door zorgvuldig in- en aanpassing van het landschap wij het een verantwoorde keuze vinden om het bestemmingsplan op deze manier vast te stellen. De ruimtelijke impact op de omgeving is (zeer) beperkt door gebiedseigen beplanting en inrichting die zich vormt door het landschap.

Conclusie

De zienswijze geeft ons geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtelijke wijzigingen:

Regels:

Artikel 5 Wonen

- Artikel 5.2.2. e. de bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 5,5 meter.
- Artikel 5.2.3.c . in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer dan 5,5 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet minder dan 15% lager dient te zijn dan de woning, met een minimum van 1 m;