



ZIENSWIJZENNOTA

artikel 3.1 Wro

Bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, Valkenweg 9'

September 2016

1. INLEIDING.

Algemeen

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 juli 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 heeft één persoon 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, Valkenweg 9' 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

Ontvankelijkheid:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Holten, Valkenweg 9' lag ter inzage van 13 juli 2016 tot en met 23 augustus 2016. Binnen deze periode kon een ieder zienswijze indienen tegen het plan. De door u ingediende zienswijzen hebben wij op 18 augustus 2016 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is uw zienswijze ontvankelijk.

Algemene toelichting bestemmingsplan en keuzes

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, Valkenweg 9' is ingegaan op de gemaakte keuzes. De huidige woning voldoet niet meer aan de moderne wooneisen en staat nagenoeg op het baanvak Almelo – Deventer. Daardoor is er een slecht woon- en leefklimaat in deze woning. Verplaatsing van het bouwrecht biedt hiervoor een oplossing. De situering van de bouwkevel is mede ingegeven door het bestaande bebouwingslint aan de Valkenweg. 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. De inhoud van de nieuwe woning past binnen de huidige regels van het bestemmingsplan Buitengebied Rijssen-Holten, er vindt geen verruiming plaats. Het realiseren van een nieuwe bouwkevel is dan ook geaccepteerd ten opzichte van de bouwkevel van de reclamant, deze afstand bedraagt circa 40 meter.

Verder doet de gemeente Rijssen-Holten 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 wet- en regelgeving de gemeente haar medewerking wil verlenen aan een verzoek. Als voorwaarde geldt wel dat de initiatiefnemer eigenaar van de betreffende gronden moet zijn.

Zienswijze 1

Locatie zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig absoluut ongeschikt voor nieuwbouw woning en bijgebouwen:

Reactie gemeente

Deze stelling wordt niet gestaafd door een rapport of analyse die de conclusie van de gemeente Rijssen-Holten teniet doet. De gemeente is van mening dat met het verschuiven van het bouwrecht tegemoet wordt gekomen aan de wens van de initiatiefnemers om een kangoeroe-woning (inwoonsituatie) met een verbeterd woon en leefklimaat te kunnen realiseren. Op grond van Algemene toelichting bestemmingsplan en keuzes, zijn wij van mening dat er een verantwoord plan in procedure is gebracht.

Zienswijze 2

Er ontstaat een onduidelijke ruimtelijk situatie, omdat gebouwd wordt in de oksel van een vijf wegen kruising, dit geheel in afwijking van de omliggende woningen;

Reactie gemeente:

De redenatie van de **reclamant** kan niet gevolgd worden, wij zijn van mening dat door zorgvuldig in- en aanpassen het plan past binnen de uitgangspunten van de geldende wet en regelgeving. Verder zijn wij van mening dat het geplande bouwblok stedenbouwkundig op de juiste plek is gesitueerd. Zie Algemene toelichting bestemmingsplan en keuzes.

Zienswijze 3

Ontstaan van een onduidelijke voor- en achterzijde van de woning, met alle nadelen van dien;

Reactie gemeente

De redenatie kan niet gevolgd worden. Het huidige bouwplan gaat uit van een situering en ontsluiting aan de Valkenweg. Het definitieve bouwplan moet nog getoetst worden door de welstandscommissie, dit kan pas als het bestemmingsplan is vastgesteld. Het bestemmingsplan schept het kader op grond waarvan een omgevingsvergunning (bouwvergunning) planologisch vergund kan worden. Denk hierbij aan inhoud van de woning en de bouw- en goothoogte. Op voorhand zien wij geen problemen ontstaan voor de vergunningverlening.

Zienswijze 4

Door massale bebouwing verdwijnen kenmerkende zichtlijnen in het gebied;

Reactie gemeente

Reclamant heeft het over massale bebouwing. Dit onderschrijven wij niet, er vindt geen verruiming plaats van de bouwregels, deze zijn hetzelfde als in het moederplan 'Buitengebied Rijssen-Holten'. Verder zijn wij van mening dat het plan op een goede manier is ingepast in het landschap. Zie Algemene toelichting bestemmingsplan en keuzes.

Zienswijze 5

Bestaande woningen in het plangebied liggen alle verscholen in het groen (bosrand), daar is in het voornemen duidelijk geen sprake van;

Reactie gemeente

Het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten wordt in het LOP (Landschapsontwikkelingsplan) onderscheiden in deelgebieden. De Valkenweg wordt gerekend tot het deelgebied 6, Holter- en Lokerenk en Look. De opgave vanuit het LOP voor dat deelgebied is o.a. het openhouden van de enken, het behoud van het kleinschalige landschap en die te versterken met als inspiratiebron het landschapsbeeld van 1900. Dit betekent herstel van houtwallen en lanen. Hoofdsoorten hiervoor zijn zomereik maar ook beuk. De landschappelijke inpassing is goed afgestemd op dit LOP. Aan de voorzijde van de nieuwe woning is een beplanting strook met bomen opgenomen (zie beplantingsplan), dit sluit mooi aan bij de bestaande bosstroken, tevens vormt deze plantingsstrook een mooie buffer en overgang qua zicht op de nieuw te realiseren woning. Aan de achterzijde is het perceel 'open' en loop zo vloeiend over op de enk, zonder dat hier sprake is van een scherpe overgang.

Zienswijze 6

Beoogde locatie is het hoogste maaiveld niveau van het plangebied, daardoor ontstaat door bebouwing een ongewenste 'marker';

Reactie gemeente

Er wordt inderdaad gebouwd op de Enk. De gronden lopen hierop, dit heeft te maken met de aanloop naar de Holterberg. De gronden waarop de geplande bebouwing plaats vindt zijn niet aan geduid als reliëf, dus er rust geen extra bescherming regiem op ten aanzien van deze hoogte verschillen. Zie Algemene toelichting en keuzes.

Bij vergunningverlening zal het bouwplan qua materiaal gebruik zich moet voegen naar de omgeving dit om zo ongewild de woning extra te accentueren (denk hierbij aan materiaal en kleurgebruik). Het landschapsplan heeft hier al op geanticipeerd.

Zienswijze 7

Ontstaan onveilige verkeerssituatie door ligging locatie bebouwing;

Reactie gemeente

De geplande ontwikkeling betreft een verplaatsing van het bouwrecht van een woning in het plangebied. Deze ontwikkeling zal daarom geen effect hebben op de toename van de verkeersintensiteit in de directe omgeving, die blijft hetzelfde. Daarnaast wordt parkeren op eigen terrein mogelijk gemaakt bij de nieuwe woning. Het ligt dan ook niet in de lijn der verwachting dat de ontwikkeling effect heeft op de parkeerdruk in de omgeving. De inrit is gesitueerd aan de Valkenweg, ons inziens levert dit vanuit verkeerstechnisch oogpunt geen onveilige situatie op.

Zienswijze 8

Minimaal groenplan staat niet in verhouding tot de omliggende bestaande woningen;

Reactie gemeente

Zoals onder punt 5 ook al aangegeven is het aangeleverde landschapsplan in overeenstemming met ons LOP (landschap ontwikkeling plan). Verder zijn wij van mening dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van de geldende wet en regelgeving. Zie algemene toelichting en keuzes.

Zienswijze 9

Regels laten een ruim bouwvolume toe (hoofdgebouw, bijgebouwen)

Reactie gemeente

De bouwregels voor de woning zijn in overeenstemming met het moederplan Buitengebied Rijssen-Holten, er vindt geen verruiming plaats.

Zienswijze 10

Beperken volume bouw mogelijkheden bijgebouwen en hoofdgebouw in de regels;

Reactie gemeente

Zie reactie op zienswijze 9.

Zienswijze 11

Tekst in de toelichting blz. 6 "uitgangspunt LOP Olst-Wijhe, graag nadere toelichting;

Reactie gemeente

Op bladzijde 17 van de toelichting wordt inderdaad gesproken over de gemeente Olst Wijhe, dit is een omissie. Dit zal aangepast worden voor vaststelling van het plan. De toelichting wijzigen heeft juridisch geen consequenties, dit lijdt ook niet tot een gewijzigde vaststelling.

Aanpassen; blz. 17 toelichting, Olst-Wijhe naar Rijssen-Holten.

Zienswijze 12

In het gehele plan is onvoldoende rekening gehouden met omgevingsfactoren;

Reactie gemeente

Reclamant is van mening dat er onvoldoende rekening is gehouden met omgevingsfactoren. Deze mening delen wij niet. 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 verstening van het buitengebied plaats, het bestaande bouwrecht wordt enkel op een andere plek ingevuld. De inhoud van de nieuwe woning past binnen de huidige regels van het bestemmingsplan Buitengebied Rijssen-Holten, er vindt geen verruiming plaats. De situering van de bouwka­vel is mede ingegeven door het bestaande bebouwingslint aan de Valkenweg. Het realiseren van een nieuwe bouwka­vel is dan ook geaccepteerd ten opzichte van de bouwka­vel van de reclamant, deze afstand bedraagt circa 40 meter. De situering van de kavel is mede ingegeven door de wens van de initiatiefnemers, om een beter woon- en leefklimaat te realiseren door verder van de spoorlijn een woning te realiseren. De onderliggende onderzoeken wijzen uit dat het verantwoord is op deze plek een woning te realiseren.

Zienswijze 13

Waarom de huidige woning niet slopen, en herbouw op circa 30 meter vanaf het spoor?

Reactie gemeente

De voorwaarde om medewerking te verlenen aan de verplaatsing van dit bouwrecht, geldt dat de bestaande woning gesloopt worden, planologisch wordt de huidige woning weg bestemd.

Een vervangende woning op een afstand van 30 meter van de spoorlijn Almelo-Deventer is planologisch gezien niet wenselijk in verband met de richtafstanden van de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder. U kunt hier niet refereren aan de woningen op de Kol, planologisch en stedenbouwkundig is dit een geheel andere situatie. De Kol is een binnenstedelijke inbreidingswijk en geen verplaatsing van een bouwrecht in het buitengebied. In het Buitengebied gaan we voor het maximaal haalbare, daar spelen andere belangen een rol dan bij een inbreidingslocatie in de kern. Zelfs op de beoogde bouwka­vel spelen nog geluidsaspecten, hiervoor wordt een procedure hogere grenswaarde doorlopen.

Zienswijze 14

Kadastrale splitsing locatie;

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. Er is echter wel een voorwaarde verbonden aan nieuwe ontwikkelingen in het Buitengebied, namelijk dat de gronden in eigendom zijn van de initiatiefnemer(s).

Zienswijze 15

Publicatie in de zomervakantie;

Reactie gemeente

Reclamant is van mening dat hij door publicatie in de zomervakantie onvoldoende tijd heeft om deskundigen te raadplegen. Wij zijn van mening dat wij ruim voor de vakantie periode het plan gepubliceerd hebben (13 juli 2016). Vaste gedragsregel binnen de gemeente Rijssen-Holten voor het publiceren van ontwerpplannen is dat in de zomerperiode (bouwwak 1-8 t/m 19-8)) geen plannen gepubliceerd worden. Wij zijn van mening dat reclamant pro forma bezwaar had kunnen maken

en extra tijd had kunnen vragen om de zienswijze aan te vullen. Ons is niet gebleken dat hierover contact is geweest met de afdeling.

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.

Schade ten gevolge van het vaststellen van een bestemmingsplan valt buiten de reikwijdte van het vaststellen van dit bestemmingsplan. Reclamant kan een aanvraag om planschade indienen. Hierop zal dan separaat beslist worden.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen geven ons geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.