

Zienswijzennota

Bestemmingsplan

Buitengebied Holten, rood voor rood , Velddijk ongenummerd'

Mei 2022

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Holten, rood voor rood, Velddijk ongenummerd" heeft met ingang van 16 maart 2021 tot en met 27 april 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij het college naar voren te brengen. Een en ander is conform afdeling 3.4 Awb bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze. Kennisgeving is, conform wettelijk voorschrift, ook gedaan aan diverse instanties. Hieronder ook de provincie en besturen van in casu relevante waterschappen.

1.2 Zienswijzen

In totaal zijn er twee zienswijzen binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging binnengekomen. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure worden de zienswijzen in deze zienswijzennota van een antwoord voorzien.

1.3 Opzet van de Nota

Deze zienswijzennota bevat de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke reactie op die zienswijzen. De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijzen zijn -zoveel mogelijk- letterlijk in deze zienswijzennota overgenomen. Zij zijn dus niet samengevat of gewijzigd. De gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt per zienswijze 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 ontwerpbesluit, dan wordt dat vermeld in de conclusie en wordt de wijziging zelf daarin omschreven.

1.4 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.

1.5 Verdere procedure

Deze zienswijzennota wordt aangeboden aan de raad, met het voorstel om het bestemmingsplan op basis van artikel 3.1. Wro vast te laten stellen door de raad van de gemeente Rijssen-Holten. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan een belanghebbende die op tijd zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt en een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

2. De zienswijze van reclamant 1

2.1. Ontvankelijkheid:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Holten, rood voor rood, Velddijk ongenummerd' lag ter inzage van 16 maart 2021 tot en met 27 april 2022. Binnen deze periode kon één ieder zienswijzen indienen tegen het plan. De door u ingediende zienswijze hebben wij op 12 april 2022 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is uw zienswijze ontvankelijk

2.2. Inhoud zienswijze

De woonsituatie

Samen met mijn vrouw woon ik vanaf 2004 in de nieuwgebouwde woning Velddijk. Wij beleven de ruimte om ons huis met haar vergezichten over het landschap als een unieke woonsituatie en zien en ervaren het ook als een voorrecht om daar te mogen wonen. Al snel hadden wij aansluiting met buurtschap, we komen geregeld bij elkaar. We weten elkaar te vinden bij lief en leed en staan elkaar zo nodig bij met raad en daad.

Reactie gemeente

Bovenstaande wordt voor kennisgeving aangenomen.

Lintbebouwing

Reclamant is van mening dat er geen sprake is van lintbebouwing.

Reactie gemeente

Aan het realiseren van een rood voor roodkavel zijn strikte voorschriften verbonden, een rood-voor roodwoning kan immers op een plek gerealiseerd worden waar normaal gesproken geen bebouwing mogelijk is. Zoals u bekend is de norm op het moment van het principebesluit (september 2021) dat het slopen van 850 m2 recht geeft op een compensatiekavel op de slooplocatie of elders. De slooplocatie (Dorperdijk 6 in Holten) is niet geschikt om te compenseren, omdat deze is gelegen in het deelgebied 3 (voorheen Landbouwon ontwikkelingsgebied) welke primair is bedoeld voor agrarische bedrijvigheid en de uitbreiding daarvan. Het is daarom gerechtvaardigd de meters te verplaatsen naar elders.

Op basis van het vastgestelde beleid komen de volgende locaties in aanmerking voor een compensatie kavel elders:

- Aansluitend aan of in de bebouwde kom;
- Aansluitend aan een buurtschap;
- Aansluitend aan of in lintbebouwing
- In een knooperf;

Het realiseren van deze compensatiekavel aan de Velddijk ongenummerd wordt onderbouwd op basis van aansluitend aan of in lintbebouwing.

Reclamant is van mening dat er in het beleid geen definitie van lintbebouwing is opgenomen en daarom aansluiting gezocht moet worden bij het algemeen geldend spraakgebruik. En daarom de betreffende perceel aan de Velddijk niet aanmerking zou komen als een compensatie kavel elders.

Op 10 maart 2022 is het herziene beleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' door de raad vastgesteld, dit beleid is op 30 maart 2022 inwerking getreden.

In dit herziene beleid is een definitie van de term lint bebouwing opgenomen namelijk:

Lintbebouwing: Vorm van bebouwing langs wegen in een logisch repeterende structuur, ook wel lineaire bebouwing genoemd. Meestal is langs één of beide zijden van een doorgaande weg of kanaal vanuit de historie een rij woningen/boerderijen geplaatst zonder al te veel zijstraten.

De compensatiekavel wordt gesitueerd aansluitend aan de bestaande (lint)bebouwing aan de Velddijk. De bestaande bebouwing is als lineaire bebouwing aan de weg opgericht en heeft daar meer dan enige omvang. De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en de aanwezige woningen zijn in de lengterichting langs de Velddijk gesitueerd. Dat het om een beperkt aantal adressen gaat, maakt deze beoordeling niet anders. Het gaat immers om de feitelijke (ruimtelijke) situatie, niet om hoeveel adressen hieraan gekoppeld zijn. Dat bij dergelijke linten verdichting of verlenging van linten optreedt is ook niet vreemd en iets van alle tijden. Het betreffende perceel is het laatste perceel dat in de nieuwe situatie ingeklemd wordt door het Landgoed Look (zie bijlage-2). Met het realiseren van deze bebouwing wordt er een mooi cluster gevormd door enerzijds de lineaire (lint) bebouwing van Velddijk 5,7 en 9 en anderzijds de beplantingsmassa van Landgoed Look (zie bijlage-3).

Bij de positionering van de nieuwe woning zijn de landschappelijke kenmerken bepalend voor de plek waar gebouwd gaat worden, wij zijn van mening dat de beoogde plek moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- De nieuwe woning moet onderdeel gaan uitmaken van het bebouwingslint;
- Het gehele lint moet op een logische manier begrenst worden door de beplantingsmassa van het landgoed Look, om dit te bereiken moet het lint aan beide zijden goed doorlopen tot aan de rand van het landgoed;
- De nieuwe woning moet op één zelfde afstand en draaiing gepositioneerd worden ten opzichte van de Velddijk, als de andere bebouwing aan de Velddijk.

Het ontwerpbestemmingsplan en het landschapsplan voldoet aan deze uitgangspunten. Echter hebben we geconstateerd dat de rood-voor-roodwoning **niet** geheel in lijn met de analyse in het landschapsplan is gesitueerd. De plankaart en het landschapsplan worden op dit punt aangepast.

Ruimtelijke kwaliteit

Reclamant is van mening dat er geen sprake is van toevoeging van ruimtelijke kwaliteit.

Reactie gemeente

Aan het realiseren van een rood-voor-roodkavel zijn strikte voorschriften verbonden, een rood-voor-roodwoning kan immers op een plek gerealiseerd worden waar normaal gesproken geen bebouwing mogelijk is.

Op basis van het vastgestelde beleid zijn wij van mening dat het toevoegen van een woning op deze plek mogelijk is, mits de uitgangspunten zoals geformuleerd in de landschapsanalyse van Jansen en Jansen worden gevolgd. De gemeente onderschrijft de uitgangspunten uit de landschapsanalyse, ook de provincie Overijssel kan zich vinden in de plek die in de landschappelijke analyse naar voren komt. Tevens willen wij u erop wijzen dat deze landschapsanalyse onderdeel heeft uitgemaakt van het principeverzoek dat op 16 september 2021 opiniërend behandeld is in de vergadering van de commissie grondgebied. In dit verzoek is ook aandacht besteed aan uw bezwaren.

Verder merken wij op dat reclamant niet met een tegenadvies/ontwerp van een erkende landschapsarchitect is gekomen waaruit blijkt dat er betere/andere mogelijkheden zijn om de woning te realiseren op een plek die past binnen het vastgestelde gemeentelijke beleid.

Verder zijn wij van mening dat het opgestelde landschapsplan voldoet aan de uitgangspunten van het LOP (landschapsonwikkelingsplan). Het plangebied is gelegen in het midden van het deelgebied 7, Beuseberg, Zuurberg en Borkeld, in een zone die is aangegeven voor de realisatie van Landgoed Look.

Het Landgoed Look is destijds ontwikkeld met het oog op:

1. Dat de provincie Overijssel inzet op meer groen in het buitengebied;
2. Dat Vitens de grondwaterkwaliteit van dit gebied extra wil beschermen;
3. Er een wens bestaat van een verbindingszone tussen de 'Holterberg' en 'de Borkeld';

4. Dat de cultuurgronden klaar moeten zijn voor de kansen die komen, schaalvergroting of anders (bijvoorbeeld rood voor rood).

Met het realiseren van de rood-voor-roodwoning wordt niet getornd aan de uitgangspunten voor Landgoed Look, sterker nog deze worden extra versterkt door de afronding van dit gebied met een woning. Door realisatie van deze woning ontstaat er een mooi samenhangend bebouwings- cluster/ - lint gevormd door enerzijds de lineaire (lint) bebouwing van Velddijk 5, 7 en 9 en anderzijds de beplantingsmassa van Landgoed Look. Het ingediende plan voldoet aan alle voorwaarden en zet in op het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Op dit moment zijn er verregaande gesprekken/plannen over verkoop van landgoed Look daarmee lijkt er zicht te zijn op ontwikkeling van het Landgoed.

Voorontwerp

Reclamant is van mening dat er eerst een voorontwerp ter inzage had moeten worden gelegd.

Reactie gemeente

Deze mening delen wij niet. Voor dit soort kleinschalige ontwikkelingen geven wij de verzoekers mee dat zij belanghebbenden vooraf moeten informeren over de plannen. Daarom wordt er gewerkt met een zo genaamd principeverzoek. Hierin wordt al vooraf een (beperkte) kennisgeving van de plannen kenbaar gemaakt. Uit de bijvoegde stukken is ons gebleken dat de buurt op de hoogte is gebracht. Daarmee zijn belanghebbenden vooraf geïnformeerd en is de noodzaak van een voorontwerp vervallen. Verder wijzen wij u erop dat uw bezwaren reeds bij de opiniërende behandeling in de commissie grondgebied aan de orde is geweest.

Kwaliteiten Woonhuis Velddijk 5

Reclamant is van mening dat zijn woning door het realiseren van een nieuwe woning aan het oog worden onttrokken en deze kwaliteiten teloor gaan.

Reactie gemeente

De kwaliteiten van de woning aan de Velddijk 5 zijn passend in het landschap, maar om hier te spreken van een architectonisch te beschermen woning gaat te ver. We zijn van mening dat de zichtbaarheid van de woning (Velddijk 5) met het realiseren van de nieuwe rood-voor-roodwoning vanaf de Velddijk, Landuwerweg en Raatakkerweg niet verdwijnt. En daarmee vanaf de Velddijk vrij zicht op de woning van de Velddijk 5 blijft, voor zover de woning zichtbaar is achter de aanwezige (beuken)haag.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de beoogde rood- voor roodwoning zal er rekening gehouden moeten worden met de bestaande bebouwde omgeving. Dit criterium staat verwoord in ons welstandbeleid en is in deze een toetsingsgrond bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. In de beeldkwaliteitsparagraaf in het landschapsplan is hier reeds rekening mee gehouden.

Als reclamant van menig is dat er sprake is van planschade ten gevolge van de nieuw te bouwen woning kan reclamant na vaststelling van het bestemmingplan een verzoek om planschade in dienen, deze zal dan op zijn merites beoordeeld worden. Dit staat los van de bestemmingsplanherziening.

Alternatieve locatie

Reclamant heeft initiatiefneemster het voorstel gedaan om naar een bouwplek te zoeken binnen de denkbeeldige diagonale lijn tussen Velddijk 5 en de woning Velddijk 3.

Reactie gemeente

Op basis van het vastgestelde rood-voor-roodbeleid zijn wij van mening dat deze locatie niet in aanmerking komt voor compensatie elders, omdat deze niet is gelegen in het bebouwingslint van de Velddijk. Verder is deze locatie gedeeltelijk gelegen op gronden die zijn aangeduid voor Landgoed Look, daarmee komt deze locatie planologisch gezien niet in aanmerking om te compenseren, omdat het realiseren van dit Landgoed Look geheel andere uitgangspunten kent.

Uitzicht over de landerijen

Reclamant is van mening dat zijn vrije uitzicht over de landerijen verdwijnt.

Reactie gemeente

De gemeente Rijssen-Holten is van mening dat:

1. Bij realisatie van het onherroepelijke plan voor het landgoed er al een forse beperking voor het 'vrije uitzicht' te verwachten is;
2. Het huidige Chw omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten sluit (hoge opgaande) beplanting aan de nu nog open zijde bij recht niet uit;
3. Het landschapsplan voor de rood-voor-roodwoning sluit aan bij de ruimtelijke structuur van de omgeving;
4. Er geen recht op (permanent) vrij uitzicht bestaat. Zie de vaste jurisprudentie onder meer: RVS 2 maart 2015, 201409676/1/R3 en 201409676/2/R3.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De plankaart en het landschapsplan worden in overeenstemming gebracht met de uitgangspunten van de uitgevoerde landschapsanalyse. De nieuw geprojecteerde woning komt daarmee in lijn met de woning aan de Velddijk 5 te staan.

Bijlage 1: NAW gegevens

Bijlage 2: lintbebouwing

Bijlage 3: uitgangspunten

3.Zienswijze reclamant 2

3.1. Ontvankelijkheid:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Holten, rood voor rood, Velddijk ongenummerd' lag ter inzage van 16 maart 2021 tot en met 27 april 2022. Binnen deze periode kon één ieder zienswijzen indienen tegen het plan. De door u ingediende zienswijze hebben wij op 26 april 2022 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is uw zienswijze ontvankelijk.

3.3. Inhoud zienswijze 2

Landschapsplan

Reclamant maakt zich zorgen over het realiseren van groen (haag) langs de Raatakkerweg en de gevolgen die dit zou kunnen hebben voor de verkeersveiligheid.

Reactie gemeente

Uit het landschapsplan blijkt dat op het te realiseren perceel naast de Raatakkerweg een bestaande sloot aanwezig is. Daarnaast blijkt uit het landschapsplan dat er een rij met bomen gerealiseerd wordt, voordat de betreffende haag (groen) wordt gerealiseerd. Ons inziens geeft dit voldoende

ruimte op de kruising Velddijk-Raatakkerweg om naar beide zijden van de Velddijk te kijken om de verkeerssituatie op de juiste wijze te beoordelen. Verder dwingt de aanwezige haag de automobilist om de snelheid bij het naderen van de kruising te minderen wat de verkeersveiligheid zeker ten goede zal komen.

Landgoed Look

De reclamant merkt op dat in het landschapsplan voor de Velddijk ongenummerd de contour van Landgoed Look is ingetekend. Zij wijzen erop dat er nog een beroepzaak loopt tegen het vastgestelde Chw omgevingsplan Rijssen-Holten.

Reactie gemeente

Bovenstaande reactie nemen wij voor kennisgeving aan. Wel merken wij op dat de planherziening niet ziet op gronden die onderdeel uitmaken van Landgoed Look. Het vastgestelde Chw omgevingsplan Rijssen-Holten bevat het eerder vastgestelde specifieke bestemmingsplan voor het landgoed. Mocht de uitkomst van de beroepsprocedure gevolgen hebben voor het Chw omgevingsplan, dan herleeft het voorgaande bestemmingsplan waarin het landgoed onherroepelijk is opgenomen. Dit heeft geen gevolgen voor het nu voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, rood voor rood, Velddijk ongenummerd'.

Conclusie

De zienwijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.