

Bestemmingsplan

‘Buitengebied Holten, rood voor rood, Pannenweg ongenummerd’

Oktober 2022

Aangepast november 2022

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “**Buitengebied Holten, rood voor rood, Pannenweg ongenummerd**” heeft met ingang van 16 juni 2022 tot en met 27 juli 2022 voor één ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één 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 drie 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 zienswijzen:

Reclamant 1

Ontvankelijkheid:

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Holten, rood voor rood, Pannenweg ongenummerd" heeft met ingang van 16 juni 2022 tot en met 27 juli 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon één ieder zienswijzen indienen tegen het plan. De door u ingediende zienswijze hebben wij op 15 juli 2022 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is uw zienswijze ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

1. Invulling van het terrein van onze kavel tot de woningen.

Toen wij de grond kochten stonden in de wei, waar dit plan over gaat, koeien te grazen. Tevens stond in het Ruimtelijk kwaliteitsplan welke bij onze woning hoort over dit stuk grond: "Het huidige gebruik is deels akker en deels weide. Het is ook denkbaar hier in de toekomst weer heideveld met jeneverbesstruweel te laten ontwikkelen". In het voorgenomen plan word beschreven dat de eerste meters nu natuurakker en/of weide moet worden. Het zou goed zijn om de afstand te beschrijven zodat het talud niet dicht naar het zuiden komt dan bedacht.

-Daarnaast lijkt het ons goed om deze weide dan wel akker wat "robuuster" aan te kleden, zodat het straks geen verkapte zonneweide is of wordt voor alle bewoners en eventuele bezoekers. Wellicht is het een idee om het bij het kruidenrijkgras wat bij ons ook moeten komen aan te laten sluiten of zoals door Buro Jet beschreven idee als heideveld met jeneverbesstruweel te beplanten.

2. Zicht op woningen, bijgebouwen en parkeerplaats.

Op dit moment kunnen wij vanaf de kavel 170m vrij naar het noorden kijken. Daar kijken we naar een bosrand met een recreatie woning. De toekomstige woningen komen een stuk dichterbij. In het plan wordt er gesproken over een talud en een dak met begroeiing. Waarbij er de ene keer wordt gesproken over een talud achter de woning en de andere keer over een dak wat overloopt in het talud. Daarnaast wordt wat ons betreft niet goed beschreven hoe het zicht op de zijkant van de woning is, loopt het dak aan de zijkant door of loopt het talud er omheen?

-Wij zouden graag zien dat er duidelijk wordt omschreven wat de gemeente van de combinatie van het dak en het talud verwacht.

-Wij zouden graag zien dat er duidelijk wordt omschreven hoe hoog een eventueel talud wordt.

- Wij zouden graag zien dat er duidelijk wordt omschreven hoe een eventueel talud wordt beplant, zodat het geen talud wordt waar men kan zonnen.

3. Hoogte woning

In het plan wordt een bouwhoogte van de woning beschreven van max 4,5m. De woningen worden 0,8m onder het maaiveld aangelegd. Er steekt dan dus nog maximaal 3,7m boven de grond. In de eerdere stukken en tijdens het overleg van de commissie grondgebied werden geen afmetingen genoemd, maar wel dat het één bouwlaag zou worden en dat die verdiept zou komen te liggen. Tevens kwam de term "grotwoning" voorbij wat suggereert dat de woningen in onze ogen niet zover boven de grond zou uit steken. Op de wijze zoals het nu in

het plan staat kijken wij tegen een 3,7m hoge wal aan.

- Wij zouden graag zien dat de woningen dieper in de grond komen, waarbij 2m gewenst is. Op die manier steekt de woning nog maximaal 2,5 meter boven de grond uit. Hierdoor vallen de woningen nog minder op. Bijkomend voordeel voor de bouwer is dat men minder grondverbetering hoeft te doen aangezien de vaste grond op zo'n 3/3,5m onder het maaiveld ligt.

Reactie gemeente:

1. Met het vaststellen van het bestemmingsplan met daarin verankerd het landschapsplan als voorwaardelijke verplichting, is de situering en inrichting van de beoogde ontwikkeling vastgelegd. Deze maten zijn niet indicatief maar een gegeven. Ook de plankaart is redelijk dwingend in de plek van de op te richten bebouwing. De landschappelijke inpassing is geënt op de omgeving, en voldoet aan de uitgangspunten van het LOP (landschapsonwikkelingsplan). Wij hebben in regels van het bestemmingsplan bepaald dat deze niet gebruikt kan worden als ligweide.

2. Het bestemmingsplan regelt het gebruik en bouwmogelijkheden van de beoogde ontwikkeling. In het ruimtelijke kwaliteitsplan met beeldparagraaf is omschreven welke ontwikkeling er beoogd is. Het talud met het dak maakt een wezenlijk onderdeel uit van het totaal concept. Dit plan wordt na gestreefd want deze wordt als voorwaardelijk verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Een verplichting is zoals de term al aangeeft niet vrijblijvend, en wij zullen de initiatiefnemers houden aan deze afspraken. U spreekt over het huidige vrije uitzicht over de akker. Wij begrijpen dat het realiseren van deze rood-voor-roodwoningen direct aanpalend aan uw perceel in uw optiek een inbreuk oplevert van uw vrije uitzicht en privacy. Wij zijn echter van mening dat met het beperken van de hoogte en het opgaan van de bebouwing in het landschap alles is gedaan om de belemmering van het zicht zoveel mogelijk te beperken en de aanwezige natuurwaarden zoveel mogelijk te verhogen. Verder bestaat er op basis van vaste jurisprudentie geen recht op permanent vrij uitzicht. Zie: RVS 2 maart 2015, 201409676/1/R3 en 201409676/2/R3.

De bouwvlakken worden zodanig gesitueerd op de plankaart dat de woningen en het talud hier binnen passen. Zie voor de alle wijzigingen hoofdstuk 3 wijzigingen.

3. Op basis van het bouwbesluit (technische voorwaarden bouwvergunningen, denk aan gebruiksoppervlakte, daglichteisen etc.) is het niet mogelijk de woningen geheel in de grond te bouwen, dit nog los van alle technische beperkingen zoals wateroverlast, daglicht die dat opleveren.

Naar aanleiding van de zienswijzen is besloten de maximale hoogtes van de woningen en de bijbehorende bouwwerken te verlagen. Zie voor de alle wijzigingen hoofdstuk 3 wijzigingen.

4. Planschade/Algemene opmerking
Op basis van afdeling 6.1 Wro bestaat de mogelijkheid een zogeheten tegemoetkoming in de shade (vroeger planschade) voor de nieuwe onvoorziene nieuwe planologische situatie te vragen. Dit staat los van het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan en kan ook pas nadat het betreffende bestemmingsplan onherroepelijk en inwerking is getreden.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
Zie wijzigingen bestemmingsplan

Reclamant 2

Inhoud zienswijze:

1. Karakteristieke open plek in het bos

Voor het mogelijk maken van onze woning is het bestemmingsplan "Buitengebied Holten, rood voor rood Vianenweg en Vonderschottenweg" vastgesteld. Uitgangspunt van dit bestemmingsplan zijn woningen die grenzen aan een karakteristieke open plek in het bos waarvan de openheid behouden dient te worden (conform het vastgestelde bestemmingsplan). Deze openheid is geborgd in het ruimtelijke kwaliteitsplan, de plankaart en de planregels. Het realiseren van onze woning en het inrichten van onze tuin is afgestemd op deze uitgangspunten en voorwaarden.

Hoe kan hetzelfde gebied in het ene bestemmingsplan als een 'te behouden, karakteristieke open plek in het bos' getypeerd worden en dat in het volgende plan het gebied het beste geïdentificeerd kan worden met een woon- en recreatiegebied? Er is geen sprake van een deugdelijke ruimtelijke afweging als argumenten in een bestemmingsplan dat nog geen 3 jaar geleden is vastgesteld nu al omgebogen kunnen worden omdat het bestemmingsplan voor drie woningen aan de Vianenweg is vastgesteld. De gemeente moet juist gemaakte beslissingen respecteren.

2. Impact in het landschap minimaliseren

Het plan stelt zichzelf als doel geclusterde kleine woningen te realiseren op een zodanige manier dat de impact op het landschap zo minimaal mogelijk is. Dit enerzijds omdat de karakteristieke open plek in het bos blijkbaar toch een relevant uitgangspunt is en anderzijds om zo weinig mogelijk overlast te realiseren voor omwonenden.

Het opgestelde ruimtelijke kwaliteitsplan, de plankaart en bijbehorende regels borgen de minimale impact op het landschap onvoldoende. De plannen geven onduidelijkheid over de definitie van het peil van de woningen, de bouwhoogte en de uiteindelijke grootte van de woningen, te weten:

•In het ruimtelijk kwaliteitsplan en de toelichting wordt gesproken over in het maaiveld verdiepte woningen, dus de peilmaat ligt onder maaiveld. Maten in het ruimtelijk kwaliteitsplan variëren echter van 0.0 tot -0.8 m ten opzichte van het maaiveld, verder is nergens een exacte maat voor het peil vastgelegd. In een eerder voorstel van initiatiefnemer zouden de woningen zelfs 1,5 meter verdiept worden. De bijgebouwen hoeven blijkbaar niet verdiept te worden. Het ondubbelzinnig vastleggen van het peil, voor alle bouwdelen, op een exacte maat onder maaiveld is een eerste stap om de impact op de omgeving zo veel mogelijk te beperken.

De bouwhoogte van woningen mag 4,5 meter bedragen en die van de schuren zelfs 5 meter. Waarom is een bouwhoogte van de woningen van 4,5 meter noodzakelijk? Ten opzichte van het maaiveld of 0,8 meter onder maaiveld is dit nog steeds een behoorlijke impact op de omgeving. Een dergelijke bouwhoogte is ook niet nodig voor een woning van één bouwlaag: de reguliere plafondhoogte conform het Bouwbesluit bedraagt 2,6 meter.

Hoe is landschappelijk/stedenbouwkundig verantwoord dat schuren hoger zijn dan woningen? Een schuur hoger dan de hoofdgebouwen voldoet niet aan de definitie van een bijgebouw. Waarom moeten de schuren niet voldoen aan dezelfde minimale impact op het landschap? De schuren worden door hun plaatsing op maaiveld en bouwhoogte juist opvallende elementen van het plan.

Een bouwhoogte van 4,5 tot 5 meter staat in schril contrast met "het plan gaat

volledig op in het landschap". Ondanks dat woningen in een wal geïntegreerd worden blijven het opvallende bergen in het landschap. Het zijn geen natuurlijk voorkomende verschijnselen in het Sallandse landschap.

Er is een onduidelijkheid in de hoogte van de bouwwerken omdat er b.v. op P14 van het ruimtelijk kwaliteitsplan gesproken wordt over een hoogte exclusief vegetatie! Hoe is de nokhoogte gedefinieerd? Is dat in- of exclusief de aarden wal of sedum of andere beplanting? Deze onduidelijkheid moet weggenomen worden.

De maximale oppervlakte van de woningen mag 50 m² per woning bedragen. Hiermee wordt de footprint van de woning bedoeld. Omdat bouwhoogte en peil op meerdere manieren zijn te interpreteren, zou zelfs een woning met twee bouwlagen gerealiseerd kunnen worden. Dit is conform de toelichting niet de bedoeling. De woningen zijn bedoeld voor éénpersoons huishoudens, betreffen kleine woningen (tiny houses) met één bouwlaag. Wanneer de beoogde exploitatie van het plan niet tot stand komt, worden de grenzen opgezocht. Grotere woningen kunnen meerdere personen huisvesten en zullen leiden tot een grotere impact op de omgeving. In dat geval kloppen de m² sloop, volgens de rood-voor-rood regeling, ook niet meer! Hoe vindt de borging van kleine woningen met één bouwlaag plaats?

De bouwvlakken op de plankaart hebben een grootte van ca 750 m² per stuk. Waarom is het bouwvlak zo groot als er slechts 150 m² bebouwd mag worden? Tot waar wordt de grondwal van de woning gerekend tot het bouwwerk?

3. Doelgroep

In de planvorming is de doelgroep onduidelijk. Ook is onduidelijk of de woningen bestemd zijn voor koop of huur. Er wordt gesproken over éénpersoonshuishouden maar een duidelijke doelgroep, zoals in de commissie grondbeleid is aangedragen, blijkt niet uit het voorliggende plan.

Voor de realisatie van het plan is het belangrijk te weten voor welke doelgroep het plan bedoeld is. Dit staat in relatie tot de financiële haalbaarheid van het plan. In hoeverre is het überhaupt haalbaar om zes kleine woningen te realiseren op een landgoed van 1 hectare? Voor het wijzigen van het bestemmingsplan dient hierin wel inzicht gegeven te worden. Een vereiste voor het vaststellen van een bestemmingsplan is de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Is een dergelijk financieel plan gemaakt? Is er animo in de markt voor dergelijke relatief dure koop/huurwoningen voor éénpersoonshuishoudens? Wij verzoeken de gemeente dan ook het bestemmingsplan slechts vast te stellen als blijkt dat het plan daadwerkelijk verkocht is.

Wanneer de woonbestemming wel wordt vastgesteld maar het beoogde plan niet uitvoerbaar blijkt te zijn, zal worden gezocht naar een andere invulling van het plan. Mogelijk met een wijzigingsplan, binnenplanse afwijking of kruimelregeling. Deze tweede trap is veel gemakkelijker te realiseren waarbij de impact op de omgeving groter wordt. Hoe worden in dat geval de regels voor rood-voor-rood geborgd? Denk hierbij aan het oppervlak aan landschap ontsierende bebouwing die voor reguliere woningen veel groter is dan de kleine woning van het voorliggende plan.

4. Beheer en onderhoud

Het plan bestaat naast de bouwwerken uit een kleine hectare aan grond met invulling 'natuurlandschap'. Wie gaat het landschap (ca. 1 ha) rondom de woningen beheren? Wie gaat zorgen voor de aanleg, het (jaarlijks) inzaaien en inplanten van het beoogde landschap? Wie gaat ervoor zorgen dat de weide geen recreatiegebied gaat worden met terrasjes, bbq's en ander hinder veroorzakende activiteiten en verval van de beoogde landschappelijke beeld? Hoe worden de jaarlijkse kosten voor beheer en onderhoud gefinancierd? Is daar rekening meer gehouden in de financiële uitvoerbaarheid van het plan?

5. Referentiebeelden

Het ruimtelijk kwaliteitsplan van de ontwikkeling is een leidend document voor het vaststellen van het bestemmingsplan en de toetsing van de uiteindelijke bouwplannen. Dat is namelijk ook gebleken in de plannen en/of realisatie van de woningen aan de Vianenweg 18/18A/18B. De illustraties en de tekeningen in deze onderbouwing blijken leidend te zijn in de uiteindelijke goedkeuring van de bouwplannen. De tekeningen en referentiebeelden moeten daarom ook aansluiten bij het beoogde plan.

In het plan wordt voorgesteld dat de woningen in een wal verzonken worden in het landschap. Vanuit omliggende woningen is er niet of nauwelijks zicht op de gevels van de woningen. Voor omwonenden moet het uitzicht een groene verhoging in het landschap zijn. De referentiebeelden spreken dit tegen, bijvoorbeeld:

•Het beeldkwaliteitsplan laat voornamelijk referentiebeelden zien van woningen met gevels rondom. In veel van deze beelden zitten ramen in zij- en achtergevels. Dit in tegenstelling tot de situatietekeningen en de tekst waar juist het beeld wordt geschetst met één voorgevel waarbij de zij- en achterkanten van de woningen een wal/sedum betreft.

•In het akoestisch onderzoek en Aeries-berekeningen zijn referentiebeelden opgenomen met ramen in de achtergevels, uitkijkend op o.a. de woningen aan de Vianenweg.

6. Overige

In hoeverre is na aanpassing van het plan geborgd dat de resterende open ruimte ook daadwerkelijk open blijft en ook niet binnen afzienbare tijd ook wordt getransformeerd naar een woonbestemming?

Waarom zijn voorzieningen ten behoeve van recreatie toegestaan binnen de bestemming 'natuur - natuurlandschap'?

Voor de daken van de schuren wordt aangegeven dat deze een vegetatiedak krijgen, tenzij dit niet mogelijk blijkt! Zonder deze vegetatiedaken wordt niet voldaan aan het "opgaan in het landschap". De juiste keuze in planten zal een vegetatiedak altijd mogelijk maken. Waarom wordt dit niet als verplichting opgenomen in het plan? Zonder verplichting zal een vegetatiedak niet gerealiseerd.

Reactie gemeente;

1. Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, rood voor rood, Pannenweg' is op dezelfde manier tot stand gekomen als het bestemmingsplan voor de drie rood voor roodwoningen aan de Vianenweg waar u op doelt.
Een initiatiefnemer komt bij de gemeente met een vraag voor een ontwikkeling. De gemeente toetst dit verzoek aan het geldende beleid. Dit noemen wij toelatingsplanologie.
Het voorliggende plan past binnen de uitgangspunten van het geldende beleid 'ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' vastgesteld 10 maart 2022.
Op basis van het beleid 'ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' kunnen sloopmeters verplaatst worden als de slooplocatie niet in aanmerking komt om te compenseren op eigen kavel.
De ontwikkellocatie is gelegen aan de Pannenweg in Holten. De ontwikkeling wordt gerealiseerd in een knooperf-setting in een gebied waar reeds recreatiewoningen en verspreide woonerven aanwezig zijn. De functionele structuur van de omgeving leent zich uitermate goed voor deze knooperf opzet. Er worden op basis van het beleid 6 kleine woningen met een maximale footprint van 50 m2 (per woning) gerealiseerd. Door het verlaagde concept met groene daken en een talud dat oploopt vanaf het omliggende terrein is er naar onze mening er alles aan gedaan om de impact op de omgeving te beperken.

Wij begrijpen dat u van mening bent dat het realiseren van deze rood-voor-roodwoningen direct aanpalend aan uw perceel in uw optiek een inbreuk oplevert van uw vrije uitzicht en privacy. Wij zijn echter van mening dat met het beperken van de hoogte en het opgaan van de bebouwing in het landschap alles is gedaan om de belemmeringen van het zicht zoveel mogelijk te beperken en de aanwezige natuurwaarden zoveel mogelijk te verhogen. Verder bestaat er op basis van vaste jurisprudentie geen recht op permanent vrij uitzicht. Zie: RVS 2 maart 2015, 201409676/1/R3 en 201409676/2/R3

2. Het realiseren van woningen gaat altijd gepaard met bouwwerkzaamheden en toevoegen van rood (bebouwing). Om de impact (zicht en beleving) op de omgeving zo beperkt mogelijk te laten zijn is hier gekozen voor een verdiept concept en een invulling met natuurlijke materialen zoals hout en een sedum dak om de bebouwing zoveel mogelijk in de omgeving op te laten gaan.

In het bestemmingsplan onder artikel 2 (wijze van meten) is bepaald hoe het peil is gedefinieerd. In dit artikel is ook bepaald hoe de bouwhoogte is bepaald. Dit is niet vrijblijvend, de omgevingsvergunning zal mede getoetst worden aan deze bepalingen.

De grootte van de bouwvlakken is mede in gegeven door de verspringing van de woningen. Naar aanleiding van de zienswijzen is besloten de bouwvlakken waar de woningen en het talud binnen gerealiseerd moeten worden, aan te passen op de landschappelijke inpassing.

De hoogte van de bijgebouwen is een maat die voort komt uit de regels van het vastgestelde Chw omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten. Op basis van het beleid is voor elk bouwrecht verkregen uit sloop een bijgebouw van 150 m² mogelijk. Door de situering van deze bijgebouwen aan de rand van het knooperf en de uitvoering in natuurlijke materialen zijn we van mening dat dit passend is bij de ontwikkeling.

Verder merken we op dat voor het onderhoud van de gronden materieel benodigd is, dit materieel (tractor ed.) zal hier ook gestald worden.

In overleg is besloten de bouwhoogte van alle op te richten bebouwing een hoogte te geven van 3,75 meter (maximaal).

3. Planologisch kunnen wij niet afdwingen dat hier alleen maar jongeren en/of ouderen of éénpersoons huishoudens worden gerealiseerd. Ook kunnen wij niet afdwingen of dit koop dan wel huurwoningen betreffen. Dit betreft namelijk een particulier initiatief. De gronden mogen gebruikt worden voor wonen, de oppervlakte van de te realiseren woningen is beperkt. Wij zijn van mening dat hierdoor de beoogde doelgroep (één persoons huishoudens) erg voor de hand ligt.

In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om op een eenvoudige wijze de woningen te vergroten dan wel de bestemming te wijzigen.

Dit betreft een particulier initiatief. De lasten zijn voor de initiatiefnemer. Middels de te sluiten anterieure overeenkomst zullen wij de initiatiefnemer houden aan de gemaakte afspraken. Uit contacten met de initiatiefnemer blijkt er heel veel animo te bestaan voor deze ontwikkeling. De vraag overstijgt het aanbod.

4. Het beheer en onderhoud zijn geen zaken die wij planologisch kunnen regelen. Een bestemmingsplan regelt de bouwmogelijkheden en hoe de gronden gebruikt mogen worden. Het is de bedoeling het eigendom en het beheer van de gronden om de ontwikkeling van het knooperf in eigendom bij de huidige grondeigenaar te laten. Door deze constructie is gewaarborgd dat er onderhoud gepleegd wordt aan de gronden. Wij merken wel op dat wij als gemeente dit niet af kunnen dwingen. Het onderhoud van gronden is niet iets wat in het publiekrecht geregeld wordt.

5. De definitieve bouwplannen voor de woningen zijn nog niet uitgewerkt. Wettelijk gezien moeten de woningen voldoen aan de technische toets uit het Bouwbesluit. Denk daarbij aan daglicht, gebruiksoppervlakte, ventilatie, isolatie etc. Het uitgangspunt is het blijft de landschappelijke inpassing. Het uitgangspunt is dat de woningen verdiept worden aangelegd en dat er een talud wordt aangelegd waar de woningen in opgaan.

De omgevingsvergunning voor de bouw van de woning moet getoetst worden aan het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing met de beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Dat betekent dat hieraan getoetst zal worden. Tevens sluiten wij met de initiatiefnemer een overeenkomst over zaken die niet in het publiekrecht zijn te regelen (denk daarbij aan termijnen van realisatie en planschade). Hiermee is voldoende geborgd dat wat aan de voorkant is afgesproken ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

U woont zelf in een rood voor rood woning. U weet dat de gemeente u houdt aan de afspraken die gemaakt zijn in de landschappelijke inpassing en de anterieure overeenkomst.

Planologisch zijn de gronden bestemd als Natuur landschap en wel zo dat daar geen bebouwing mogelijk is. Of er in de toekomst een nieuw verzoek komt voor een bestemmingsplan herziening heeft de gemeente niet in de hand. Wij zijn namelijk geen eigenaar van de grond. En eventuele toekomstige plannen zullen opnieuw getoetst worden aan het dan geldende beleid.

Natuurlandschap: binnen de bestemming natuurlandschap is het mogelijk extensieve recreatie zoals wandel en fietspaden te realiseren. Naar aanleiding van de zienswijze is deze mogelijkheid verwijderd uit het bestemmingsplan

Vegetatiedak: het aanleggen van een vegetatiedak is gewaarborgd in de voorwaardelijke verplichting. Wij zullen de initiatiefnemer houden aan deze afspraken.

6. Wij wijzen u erop dat er op basis van afdeling 6.1 Wro de mogelijkheid bestaat een zogeheten tegemoetkoming in de schade (vroeger planschade) voor de nieuwe onvoorziene nieuwe planologische situatie te vragen. Dit staat los van het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan en kan ook pas nadat het betreffende bestemmingsplan onherroepelijk en inwerking is getreden.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
Zie voor de wijzingen Hoofdstuk 3 de wijzingen.

Reclamant 3

Het ontwerpbestemmingsplan “**Buitengebied Holten, rood voor rood, Pannenweg ongenummerd**” heeft met ingang van 16 juni 2022 tot en met 27 juli 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon één ieder zienswijzen indienen tegen het plan. De door u ingediende zienswijze hebben wij op 25 juli 2022 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is uw zienswijze ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

1. Inleiding

Het plangebied aan de Pannenweg grenst aan de twee doorgaande wegen, de Vianenweg en de Postweg, die ook een aanzienlijk deel van het totale gebied bestrijken, waarop de recreatiewoningen van de leden van de vereniging al vele jaren geleden zijn gebouwd. Voor een groot deel van de eigenaren zullen direct de beleving en het verblijfsgevoel worden beïnvloed, indien de nieuwbouw en de bewoning van de bedoelde onderkomens zouden worden gerealiseerd.

De statuten van de vereniging bepalen dat zij de gemeenschappelijk belangen behartigt van haar leden en dat onder meer doet door gemeentelijke standpunten betreffende het recreatieterrein De Borkeld ter kennis te brengen aan de beleidsbepalende en -beïnvloedende organisaties.

De vereniging heeft thans ruim 180 leden. Op een totaal huizengebied van 400 à 500 huizen is zij dan ook representatief te achten. Het bestuur van de vereniging heeft de gelegenheid gehad gedurende diverse jaren met het College van uw gemeente, met individuele wethouders en/of met de ambtenaren van gedachten te kunnen wisselen over tal van voorkomende onderwerpen van gemeentebestuur (o.a. de verharding van wegen, het onderzoek door politie en gemeente, doorsteken voor brandveiligheid, de aanleg van glasvezel en het ophalen van afval). Bij de algemene ledenvergadering van september 2021 heeft de vereniging Wethouder Wessels mogen begroeten voor een inleiding over het onderhoud van het bos en over de inspanningen van de gemeente het recreatiebestuur te stimuleren.

2. Vele onjuiste argumenten.

De argumenten van de gemeente om tot dit voorstel te komen schieten in veel opzichten volledig te kort, zijn gebaseerd op tegenstrijdigheden en bevatten verhullend taalgebruik en drogredenen.

In het bestemmingsplan staat op p. 9 dat de woningen geschakeld worden gebouwd en een oppervlakte krijgen van maximaal 50 vierkante meter. Het woordje 'totaal' komt daarin niet voor. Het is daarentegen onmogelijk wooneenheid op te zetten voor zes eenheden op een ruimte van totaal niet meer dan 50 vierkante meter. Dat zou per eenheid een ruimtebeslag van 8 vierkante meter vergen. Of wordt met de term footprint heimelijk bedoeld dat dat per wooneenheid geldt. Of dergelijke woningen dan nog aantrekkelijk voor kopers zijn moet ernstig worden betwijfeld. Het voorstel gaat daar ten onrechte niet op in.

In de stukken voor het project moet conform de gemeentelijke parkeernormen ook rekening worden gehouden met parkeerplaatsen voor vijf auto's. Dat komt dan nog bij de maximale footprint waar de gemeente mee scherm.

Daarna maken blijken de opgestelde en gepubliceerde tekeningen ook nog eens twee kapschuren van ieder tot vijf meter hoog en een oppervlak van 300 vierkante meter. Die schuren vormen een verdere afwijking in de ruimtelijke beleving van het landschap, die de opstellers van de tekeningen en plannen voorspiegelen. Dat dissonant volstrekt met het glooiende landschap dat eerder met verwijzing naar de prehistorie door de plannenmakers is geschetst voor de deels ondergrondse aanleg van de huizen en de natuurlijke dakbedekking die het idee van grafkoepels zou moeten versterken, dat in andere delen van het landschap binnen de gemeente wel van oudsher valt te zien. Omwonende eigenaren zouden zich wellicht nog om de tuin kunnen laten leiden met deze argumenten over de

verdedigde landschappelijke inpassing van het project in de omgeving. Die twee veel hogere bouwwerken voor de kapschuren doen deze indruk vervolgens volledig te niet. Zij vormen voor de eigenaren van de recreatiewoningen een aanvullende hinderlijke visuele verstoring van het landschap. Deze hoge schuren zijn toch ook onlosmakelijk verbonden met die zogeheten (vervuilende) footprint waar de gemeente mee schermt?

3. Aanzienlijke vergroting van de overlast en de aantasting van recreatiegenot op De Borkeld.

De extra ruimte die zou worden ingenomen door de nieuwe woningen, de daarvoor vereiste voorzieningen, de bewoners daarvan en het eventueel bezoeken verkeer, vormen een serieuze aantasting van het woon- en verblijfsgeenot dat de eigenaren op De Borkeld in termen van geluid, drukte, verkeer en aantasting van de landelijke waarden, die bij hun aankoop de doorslag gaven. Al eerder stemde gemeente erin toe dat binnen rood-voor-rood een begin van huizenbouw voor permanente bewoning mocht worden opgezet aan het begin van de Vianenweg hoek Pannenweg. De vereniging verwijst voor deze verstoring zowel naar de bouw en aanleg van die huizen als ook naar de bewoning ervan daarna door nieuwe eigenaren.

Deze sluipende ontwikkeling laat een aanzienlijke verrommeling zien (of zelfs verpaupering) van het landschap op De Borkeld, die afbreuk doet aan het recreatiegeenot en de kosten voor de eigenaren een recreatiewoning aan te schaffen en te onderhouden. Zij zouden zich kunnen beramen op het indienen van een claim voor geleden planschade. Het risico dat deze eigenaren nu dreigen te lopen, overschrijdt in aanzienlijke mate hetgeen gangbaar is bij een nieuwe ontwikkeling.

4. Onhaalbare doelstellingen achter het plan.

De vereniging bestrijdt met klem dat de aanleg van deze ontwikkeling aan de Pannenweg een aanzienlijke kwaliteitsimpuls geeft aan het buitengebied en zou voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Ook als men aanvaardt dat de gemeente een ruime beoordelingsvrijheid heeft op dat vlak, eist de rechter dat in ieder geval een afdoende motivering wordt verstrekt dat aan die voorwaarden is voldaan en die ook niet innerlijk tegenstrijdig is.

De gemeente is niet in staat voor dit plan een afdoende en samenhangende rechtvaardiging aan te voeren. Er zou compensatie moeten worden gevonden voor een grondeigenaar die elders zijn pand ten nadele van de gemeenschap heeft laten verkrotten. Om die eigenaar te belonen bezorgt de gemeente met dit plan de eigenaren van de recreatiewoningen aan De Borkeld een verstorend, onevenredig groot nadeel. De gemeente betoogt in de stukken bijvoorbeeld dat met dit plan een 'relatief hoge mate van verstedelijking' tot stand komt, waarop de ladder voor deurbare verstedelijking dan weer niet geldt. Het is een raadsel hoe dat valt te rijmen met de primair agrarische en landelijke bestemming die voor de ruimtelijke ordening aan dit gebiedsonderdeel is gegeven. De gemeente lijkt dan ook volledig in strijd met haar eigen beleid en regels te handelen door met dit plan in te stemmen.

Om de vaste rechterlijke toetssteen te parafraseren, valt volstrekt niet in te zien dat de gemeente in redelijkheid tot deze beslissing heeft kunnen komen.

5. Strijd met de bepalingen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

In de stukken die de gemeente aan de plannen ten grondslag heeft gelegd, wordt vermeld dat de natuurlijke omgeving van het gebied De Borkeld ook een belangrijk foerageer terrein is voor verschillende beschermde vogelrassen. Zowel de Europese als de Nederlandse rechter hebben erkend dat, ook los van de aanzienlijke gevolgen van plannen en programma's voor het milieu, nadelige gevolgen voor beschermde dierv- en plantenrassen bij de rechter moeten kunnen worden aangevochten door burgers. Ook de vereniging beroept zich jegens de gemeente op dat recht en de verplichting voor de gemeente die zorg na te leven.

Reactie gemeente:

1. De inleiding van uw zienswijze nemen wij voor kennisgeving aan.
2. Op basis van het beleid 'ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' kunnen sloopmeters verplaats worden als de slooplocatie niet in aanmerking komt om te compenseren op eigen kavel. De ontwikkellocatie is gelegen aan de Pannenweg in Holten. De ontwikkeling wordt gerealiseerd in een knooperf-setting in een gebied waar veel recreatiewoningen en verspreide woonerven aanwezig zijn. De functionele structuur van de omgeving leent zich uitermate goed voor deze knooperf opzet. Er worden op basis van het beleid 6 kleine woningen met een maximale footprint van 50 m² (per woning) toegevoegd. Door het verlaagde concept met groene daken en een talud dat oploopt vanaf het omliggende terrein is naar onze mening er alles aan gedaan om de impact op de omgeving te beperken.

In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op het parkeren zie hoofdstuk 3.2. Gelet op de benodigde parkeerplaatsen (5) voor de gehele ontwikkeling wordt op voorhand ingeschat dat dit geen problemen op zal leveren. Verder merken we op dat de vereniging niet met een tegenrapport komt waaruit blijkt dat deze aannames niet realistisch zijn.

De toelichting wordt op dit punt aangepast. Er wordt uitgegaan van 6 parkeerplaatsen (elke woning 1 parkeerplaats). Op basis van geldende wet en regelgeving is het parkeren op deze locatie geen probleem. Ook blijkt het dat het toevoegen van deze woningen niet leidt tot onevenredige toename van verkeer op de omringende wegen.

De hoogte van de bijgebouwen is een maat die voortkomt uit de regels van het vastgestelde Chw omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten. Op basis van het beleid is voor elk bouwrecht verkregen uit sloop een bijgebouw van 150 m² mogelijk. Door de situering van deze bijgebouwen aan de rand van het knooperf en de uitvoering in natuurlijke materialen zijn we van mening dat dit passend is bij de ontwikkeling. Verder merken we op dat voor het onderhoud van de gronden materieel benodigd is, dit materieel (tractor ed.) zal hier ook gestald worden.

Naar aanleiding van de zienswijzen is er besloten de bouwhoogte van alle gebouwen (woningen en bijbehorende bouwwerken te verlagen naar 3,75 meter. Voor alle wijzigingen verwijzen wij u naar hoofdstuk 3 de wijzigingen.

3. Het plan is zorgvuldig tot stand gekomen. Wij zijn van mening dat het toevoegen van deze woningen en bijbehorende bouwwerken past binnen het beleid 'ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld 2022'.
Alle uitgevoerde onderzoeken wijzen uit dat toevoegen van kleine woningen op deze plek een goed woon- en leefklimaat kunnen garanderen. Daarmee voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.
Wij begrijpen dat u als vereniging opkomt voor de belangen van uw leden. Wat ons wel opvalt is dat uw stellingname voornamelijk gestoeld is op sentiment maar niet onderbouwd is met een tegenrapport(en) waaruit blijkt dat deze ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
4. Onhaalbare doelen;
Het beleid 'ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied 2022' biedt onder voorwaarden kansen om ontwikkelingen in het buitengebied te realiseren. Deze ontwikkeling (kleine wooneenheden voor bijzondere woonvormen) kan gerealiseerd worden op basis van de geregistreerde sloopmeters van de gesloopte opstallen aan de Broensweg in Holten. Op basis van vastgesteld beleid kunnen deze meters elders gecompenseerd worden indien er niet gecompenseerd kan worden op de slooplocatie. De inzet is dat de ruimtelijke kwaliteit vergroot wordt. De betreffende compensatiekavel is gelegen aan de Pannenweg. Op basis van

het vastgestelde beleid is het mogelijk in een knooperf setting kleine woningen met bijgebouwen te realiseren.

5. De Quick scan natuurwaarden onderzoek die als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen heeft als conclusie dat het foerageer gebied voor foeragerende vogels mogelijk afneemt, dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties. Daarmee is onderbouwd dat het gerechtvaardigd is hier woningen in een knooperf setting te realiseren.

Verder wijzen wij u erop dat de vereniging is niet gekomen met een tegenrapport, waaruit blijkt dat deze ontwikkeling in strijd is met de wettelijke voorschriften.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
Zie voor de wijzingen Hoofdstuk 3 de wijzingen.

Reclamant 4

Ontvankelijkheid:

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Holten, rood voor rood, Pannenweg ongenummerd" heeft met ingang van 16 juni 2021 tot en met 27 juli 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon één ieder zienswijzen indienen tegen het plan. De door u ingediende zienswijze hebben wij op 27 juni ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is uw zienswijze ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

1. Ruimtelijke kwaliteit.

In het rapport staat een schitterende paraplu afgebeeld met daarin de kernwaarden die voor het gebied van toepassing zijn. Daarin is één van de pijlers de ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt, zo staat in dit plan duidelijk beschreven o.a. gekenmerkt door de aanwezigheid van kleinschalige graslanden. Het betreffende perceel is zo'n beetje het enige nog aanwezige stukje grasland in de volgebouwde Borkeld. (zie foto in bijlage). Het argument dat wordt aangevoerd dat het doorvoeren van bebouwing logisch is gezien de al aanwezige bebouwing is hiermee in tegenspraak. Het slaat zelfs kant nog wal. Ook is er duidelijk dat er bij het zogenaamde 'rood-om-rood' traject, waarbij op de ene plek bebouwing wordt weggehaald zodat het er op een andere plek weer bij gebouwd kan worden, niet wordt gekeken naar de 'waarde' en positie van de ruilende percelen. Zo ligt het stuk waar over gesproken wordt (aan de Broensweg) temidden van weilanden en grote open stukken land, terwijl het perceel aan de pannenweg temidden van volgebouwde bospercelen ligt. Het is daarmee één van de weinige 'open' stukjes grasland in de Borkeld. Het mag duidelijk zijn dat hiermee de kernwaarde van ruimtelijke kwaliteit middels kleinschalige graslanden wordt genegeerd en er bovendien dus duidelijk met twee maten wordt gemeten. Het principe van natuurnetwerk NEE-tenzij wordt hiermee ook met voeten getreden.

2. Het plan

Het plan voorziet in 6 deels ondergrondse woningen die kennelijk permanent bewoond mogen worden verdeeld over twee gebouwen. Ze worden overdekt met groen. Het argument dat hiermee de lokale landschap-kenmerkende stuw-wallen worden doorgevoerd is echt een lege huls en show element. Er worden namelijk ook nog twee grote bijgebouwen bijgezet (5 meter hoog en totaal 300m2). Alsmede parkeerplaatsen voor de auto's en eventuele zonnepanelen. Over een verrijking van het landschap hoeven we het dus niet te hebben. Eerder verarming.

3. Afstand mbt aangrenzende percelen

Er wordt met de grens van de bebouwing niet aan de te behouden afstand ten opzichte van de aangrenzende percelen voldaan. Het argument dat de kern van de gebouwen hiermee wel op voldoende afstand ligt snijdt geen hout. Men overtreed hiermee de in de gemeente gemaakte afspraken.

3.2.

Mbt tot de afstand tot ons perceel: waarom is de planning niet om het project precies in het midden te positioneren met een stuk weiland aan beide zijden? ipv zoals in het huidige plan alleen aan de kant van de vianenweg. Hiermee wordt niet eerlijk tov de verschillende percelen gehandeld.

Er zijn het afgelopen jaar ook al twee huizen neergezet in het kader van de rood voor rood regeling waarmee ons uitzicht met de helft is verkort. Nu zou dat volledig verdwijnen en kijken we tegen een groene wal, grote schuren en geparkeerde auto's aan.

4. Soortenbescherming

Het in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerde rapport tav de soortenbescherming wijst uit dat dit perceel aan de pannenweg een functioneel leefgebied is voor verschillende beschermde diersoorten en dat door dit project het foerageergebied zal afnemen. Op grond van bovenstaande argumenten ben ik van mening dat de raad dit project zal moeten afwijzen en het bestemmingsplan mbt het weiland aan de pannenweg 7451 TG zal moeten aanwijzen als kenmerkend kleinschalig grasland tbv de ruimtelijke kwaliteit van de Borkeld alsmede het foerageren van beschermde diersoorten. Bouwen, in welke vorm dan ook, op dit laatste stukje vrije grasland in de Borkeld is zeer ongewenst en druist tegen in tegen de gemeentelijke regels die we met z'n allen hebben opgesteld.

Reactie gemeente:

1. Op basis van het beleid 'ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' kunnen sloopmeters verplaats worden als de slooplocatie niet in aanmerking komt om te compenseren op eigen kavel. De ontwikkellocatie is gelegen aan de Pannenweg in Holten. De ontwikkeling wordt gerealiseerd in een knooperf-setting in een gebied waar veel recreatiewoningen en verspreide woonerven aanwezig zijn. De functionele structuur van de omgeving leent zich uitermate goed voor deze knooperf opzet. Er worden op basis van het beleid 6 kleine woningen met een maximale footprint van 50 m² (per woning) toegevoegd. Door het verlaagde concept met groene daken en een talud dat oploopt vanaf het omliggende terrein is naar onze mening er alles aan gedaan om de impact op de omgeving te beperken.
2. Het plan is zorgvuldig tot stand gekomen. Wij zijn van mening dat het toevoegen van deze woningen met bijbehorende bouwwerken past binnen het beleid 'ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld 10 maart 2022'. Alle uitgevoerde onderzoeken wijzen uit dat toevoegen van kleine woningen op deze plek een goed woon- en leefklimaat kunnen garanderen. Daarmee voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.
3. U spreekt over het huidige vrije uitzicht over de akker en afstanden tot aangrenzende percelen. Wij begrijpen dat het realiseren van deze rood-voor-roodwoningen direct aanpalend aan uw perceel in uw optiek een inbreuk oplevert van uw vrije uitzicht en privacy. Wij zijn echter van mening dat met het beperken van de hoogte en het opgaan van de bebouwing in het landschap alles is gedaan om het zicht zoveel mogelijk te beperken en de aanwezige natuurwaarden zoveel mogelijk te verhogen. Verder bestaat er op basis van vaste jurisprudentie geen recht op permanent vrij uitzicht. Zie: RVS 2 maart 2015, 201409676/1/R3 en 201409676/2/R3.

Verder wordt opgemerkt dat de gekozen plek voor de bebouwing naar voren komt uit de landschappelijk analyse die uit is gevoerd door buro Jet. Dit vormt de basis voor de ontwikkeling. Het plan voldoet in onze ogen daarmee aan een goede ruimtelijke ordening.

4. De Quick scan natuurwaarden onderzoek die als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan heeft als de conclusie dat dat het foerageer gebied voor foeragerende vogels mogelijk afneemt, dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties. Daarmee is onderbouwd dat het gerechtvaardigd is hier woningen in een knooperf setting te realiseren.

Verder wijzen wij u erop dat u niet bent gekomen met een tegenrapport waaruit blijkt dat deze ontwikkeling in strijd is met de wettelijke voorschriften.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wel is naar aanleiding van de overige zienswijzen het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

Zie H3 voor de doorgevoerde wijzigingen.

3.De wijzigingen

Toelichting:

Paragraaf Parkeren is aangepast

Ruimtelijk kwaliteitsplan:

Het ruimtelijk kwaliteitsplan is aangepast met de ingemeten peil hoogtes zie: RKP 15 september 2022.

Door vastleggen van deze peilhoogtes in het ruimtelijke kwaliteitsplan is het peil juridisch bindend omdat het ruimtelijk kwaliteitsplan als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in het bestemmingsplan

Regels:

Artikel 1

Toegevoegd : artikel 1.54 Talud

Een aangelegd hellend vlak of glooiing van een aarden wal waarmee een hoogte verschil wordt overwonnen tussen bouwwerk en maaiveld.

Artikel 2: wijze van meten, gewijzigd in

Peil: 21,38 meter + Normaal Amsterdams Peil.

Artikel 3 Natuur-Natuurlandschap

3.1.e. verwijderen

3.4.1. toevoegen: het gebruik als ligweide is niet toegestaan.

Artikel 4 Wonen RvR

woningen

4.1. toevoegen: de woningen met talud worden gesitueerd binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken

4.1.b.2 toevoegen: tuin, erfbeplanting en taluds.

4.2.2..b de woningen inclusief talud worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken gesitueerd

4.2.2.c. bouwhoogte wijzigen in 3,75 meter

4.2.2.d. goothoogte verwijderen.

Bijbehorende bouwwerken

4.2.3.a maximaal 2 bijbehorende mogen worden gebouwd

4.2.3.b bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht binnen op de verbeelding opgenomen bouwvlakken voor bijgebouwen.

4.2.3.c de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven de 'maximum oppervlakte'

4.2.3.d. de bouwhoogte wijzigen in 3,75 meter

4.2.3.e. Toevoegen dakhelling minimaal 15 graden

Verbeelding:

1. Bouwvlakken zijn verschoven en passen nu om de situering van de bouwwerken zoals vastgelegd in het ruimtelijk kwaliteitsplan.
2. Eén bijbehorend bouwwerk van 60 m²
3. Eén bijbehorend bouwwerk van 240 m²

