

INSPRAAKNOTITIE

Voorontwerpbestemmingsplan 'Wonen
Holten'

1. INLEIDING.

Algemeen

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Wonen Holten' heeft met ingang van 14 juni 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, tot en met 24 juli 2012.

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie omtrent het voorontwerp bestemmingsplan bij het college naar voren te brengen. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze.

Reacties

In totaal zijn 10 vooroverleg- en inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en is daarom in beschouwing genomen.

Opzet van de Nota

Deze inspraaknotitie bevat de ingediende inspraakreacties omtrent het voorontwerp bestemmingsplan 'Wonen-Holten' en de gemeentelijke reactie op die inspraakreacties.

De zakelijke inhoud van de ontvangen inspraakreacties bevatten veelal dezelfde vragen. Daarom zijn de reacties op sommige punten samengevat. De gemeentelijke reactie wordt per thema gegeven.

Anonimiseringsverplichting

In de Nota zijn de NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats van de indieners) weggelaten.

Dit weglaten van de NAW-gegevens van ingediende inspraakreacties -de 'anonimiseringsverplichting'- vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen.

Alleen bij de 'papieren' versie van de Inspraaknota is aangegeven wie de insprekers zijn.

Verdere procedure

Deze Nota ligt voor bij het college, met het voorstel om met inachtneming van de inspraakreacties het ontwerpbestemmingsplan conform de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

2. De Inspraakreacties en de reactie van de gemeente.

- A. *Het perceel kadastraal bekend als sectie A 1888, was tot 01-11-2010 in gebruik als hockeyvelden bij de Hockey Club Holten. In 2010 is deze hockeyvereniging verhuisd naar het Vletgoor en sindsdien is er van het perceel geen gebruik meer gemaakt ten behoeve van sportactiviteiten. Op geen enkele wijze is gebleken dat er behoefte bestaat aan het gebruik van deze gronden als sportterrein. Ook in de contacten met de gemeente is daarvan niets gebleken. Er is dan ook geen enkel reëel uitzicht op realisatie van deze beoogde bestemming. De bestemming geeft niet het huidige gebruik van de gronden weer. Het gevolg is echter dat elk ander gebruik van de gronden in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens merkt reclamant op dat het bouwvlak van de bestaande bebouwing niet in het plan is opgenomen. Ook wordt opgemerkt dat het als onzorgvuldig wordt beschouwd dat over de bestemming van het bedoelde perceel in het beoogde bestemmingsplan geen enkel overleg met eigenaar/belanghebbende van de gronden is geweest. Het argument dat in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen mag mijns inziens geen grond geven aan het opnemen van bestemmingen waarvan realisatie op geen enkele wijze te verwachten is. Door het opnemen van de bestemming die op geen enkele wijze recht doet aan de reële situatie wordt ik ernstig in mijn belangen geschaad.*

Het bestemmingsplan wordt aangepast aan het huidige agrarische gebruik van het perceel. Het bouwvlak is abusievelijk niet opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Dit is niet juist. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit hersteld. Aan de inspraakreactie wordt tegemoet gekomen.

- B. *In het plan/tekening zag reclamant dat de bestemming van hun pand [REDACTED] was gewijzigd in de bestemming wonen. Bij deze maakt reclamant kenbaar dat de huidige bestemming winkel en kleinschalige zakelijke dienstverlening, ook wenst te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan.*

Op basis van het geldende bestemmingsplan is naast de woonbestemming een 'keramiek-atelier annex galerie' toegestaan. Dit wordt overgenomen in het ontwerpplan. Uit gegevens van het handelsregister en uit een schouwing vanaf de openbare weg blijkt niet dat er sprake is van een winkel. Op de gevel staat 'Galerie Atelier Waerdenborch'. Kleinschalige zakelijke dienstverlening valt binnen een beroep en bedrijf aan huis en is in het algemeen toegestaan binnen een woonbestemming. Aan de inspraakreactie wordt tegemoet gekomen in die zin dat een 'keramiek-atelier annex galerie' is toegestaan.

- C. *"Wonen bos ea" Reclamanten zijn van mening dat de afstand tussen de perceelsgrens en die tussen twee hoofdgebouwen, in verband met de harmonisatie van de bouwregels, gelijkgesteld dient te worden aan die voor "wonen bos ev". Een soortgelijke wijziging is reeds toegepast in bouwvergunningen (uitspraak rechter op basis van opheffing rechtsongelijkheid). De afstand tot perceelsgrens en tussen twee hoofdgebouwen wordt dan respectievelijk 5 en 17 m (in plaats van 7 en 20 m).*

Het geldende bestemmingsplan bepaalt voor 'ev' en 'ea' verschillende afstanden tot de perceelsgrens en tussen hoofdgebouwen onderling. Het bestemmingsplan is harmoniserend met de geldende bouwregels als uitgangspunt. Ook acht de gemeente deze afstandsmaten van belang voor het behoud van het stedenbouwkundig karakter van Het Look. De uitspraak van de rechter had betrekking op artikel 19 lid 3 WRO beleid en had geen betrekking op ruimtelijk relevante aspecten. Dit beleid is inmiddels vervallen. Aan de inspraakreactie wordt niet tegemoet gekomen.

Wonen bos ea" Opnemen bij bijgebouw: bebouwd max. 10% of 50 m²; goothoogte en bouwhoogte respectievelijk max. 3,5 en 6 m. Deze maten zijn voor type ea (abusievelijk) niet opgenomen. In verband met harmonisatie bouwregels zijn de maten van type ev overgenomen.

Het geldende bestemmingsplan geeft geen bouwregels voor bijgebouwen voor het type 'ea'. De gemeente acht deze bepaling van belang voor het behoud van het stedenbouwkundig karakter van Het Look. Aan de inspraakreactie wordt niet tegemoet gekomen.

Landhuizen a & b" Opnemen bij bijgebouwen als maximum goot- & bouwhoogte resp. 3,5 en 6,5 m en opnemen overkappingen met maximum oppervlak 50 m² en bouwhoogte 3,5 m In beide gevallen zijn deze maten (abusievelijk) niet opgenomen. In verband met harmonisatie bouwregels zijn de maten van de categorie "wonen landelijk" overgenomen omdat deze het meest overeenkomen met de categorie "wonen landhuis".

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Holterberg 2004-1' is opgenomen dat het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen maximaal 75 m² bedraagt. Dit is niet opgenomen in het voorontwerp. Dit wordt hersteld met dien verstande dat het maximaal oppervlak voor bijgebouwen op 100 m² wordt gezet. Dit conform de huidige beleidsinzichten en het recent vastgesteld bestemmingsplan 'Buitengebied'. Aan de inspraakreactie wordt tegemoet gekomen.

Landhuizen a & b" Wij willen erop wijzen dat de vrijstellingsmogelijkheid voor een grotere woninginhoud, zoals beschreven in Bestemmingsplan Holterberg herziening 2004-1 artikel 1i/b (1600m³) en 2i/b (1200 m³), niet is opgenomen in het voorontwerp WH. Overigens zijn wij van mening dat, ook nadat deze onvolkomenheid ongedaan is gemaakt, er een tweede echte onvolkomenheid is, namelijk de discrepantie in bouwvolumemogelijkheden tussen deze categorie en de overige categorieën.

- 1. In het Voorontwerp Wonen Holten is voor geen enkele andere woning een maximum eis aan de inhoud gesteld.*
- 2. Vóór 2005 gold het bestemmingsplan uit 1969 en werd het bebouwingsoppervlak bepaald door de afstanden tot de perceelgrenzen en de minimum afstand tussen twee hoofdgebouwen. Dit resulteert in typische bebouwingsoppervlakken van globaal 400 tot 600 m². Dit bebouwingsoppervlak was niet alleen bestemd voor het hoofdgebouw maar ook voor de bijgebouwen en de overkappingen. De inhoud van het hoofdgebouw werd beperkt door het (resterende) bebouwingsoppervlak en de goot- en bouwhoogte.*
- 3. Vanaf 2005 (bestemmingsplan 2004 herz.) geldt, in geval van vrijstelling, voor landhuizen a en b een maximale inhoud voor het hoofdgebouw van respectievelijk 1600 m³ en 1200 m³. Het is zeer goed mogelijk dat het benodigde bebouwingsoppervlak bij deze inhouden overeenkomt met het oorspronkelijke bestemmingsplan uit 1969 (zie 2). Dit is bijvoorbeeld het geval bij bungalows met plat dak en een goothoogte van minder dan 3 m. Indien bij deze woningen de inhoud van het hoofdgebouw wordt vergroot tot 1600 of 1200 m³ dan wordt het bebouwd oppervlak inclusief 75 m² bijgebouw bij type a (1600 m³ : 3 m + 75 =) 608 m² en bij type b (1200m³ : 3 m + 75 =) 475 m². Deze oppervlakken liggen in de orde van grootte van de mogelijkheden in het oorspronkelijke bestemmingsplan uit 1969 (zie 2). Alleen al om deze reden zou het bestemmingsplan zoals dat vóór 2005 gold weer vigerend moeten worden. Dit is ook meer in overeenstemming met de historische context (plan Loggers).*
- 4. Indien, in verband met de harmonisatie van de bestemmingsplannen, uw voorkeur uitgaat naar het opnemen van een maximaal bebouwingsoppervlak, dan verzoeken wij u rekening te houden met het gestelde onder 2. en 3.*
- 5. Tot slot willen we nog opmerken dat één van de argumenten voor beperking van de woninginhoud in "herz. 2004" was, dat de belasting van het habitatrictlijfgebied Sallandse Heuvelrug niet mag worden vergroot (zie brief*

provincie dd 17-1-2006 kenmerk RWB/2005/2112). Mede om dit te bereiken is in het Beeldkwaliteitsplan opgenomen dat het oppervlak van tuin (inclusief alle bebouwing) maximaal 1500 m² mag bedragen. Door deze beperking heeft de omvang van het bebouwd oppervlak geen of nauwelijks invloed op de belasting van het gebied.

De reden voor het opnemen van een inhoudsbepaling binnen de bestemming Wonen – Landhuizen is gelegen in het feit dat het geldende bestemmingsplan hier nu ook een inhoudsbepaling kent. Gezien het harmoniserende karakter en de specifieke kenmerken van het gebied wordt hier aan vastgehouden. De inhoudsmaat van het bestemmingsplan Holterberg 2004-1 wordt als een belemmering ervaren. Voor 2004 gold geen inhoudsbeperking. Daarnaast zijn veel woningen nu al groter. De gemeente wil de inhoudsmaat in het ontwerpplan vergroten ten opzichte van het voorontwerp en Holterberg 2004-1. In het ontwerp gaat voor 'landhuizen a' maximaal 3.000 m³ en voor 'landhuizen b' maximaal 2.000 m³ gelden, danwel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt. Dit conform de huidige beleidsinzichten en in lijn met het recent vastgesteld bestemmingsplan 'Buitengebied'. Er wordt aan de inspraakreactie tegemoet gekomen door een voor 'landhuizen a & b' een grotere inhoudsmaat op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

■ *verzoekt bij de bestemmingsplanwijziging de horecabestemming van de Forthaarsweg 11 te veranderen in een woonbestemming. Sedert 30 jaar is er van enige vorm van horeca-verwantschap geen sprake meer.*

De woning aan Forthaarsweg 11 heeft geen relatie meer met het horecabedrijf. Daarnaast zijn er geen ruimtelijke belemmeringen om de woning aan de Forthaarsweg 11 te bestemmen als woning. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit aangepast. Aan de inspraakreactie wordt tegemoet gekomen.

- E. Eerder is al een zienswijze aan het College voorgelegd, m.b.t. hetzelfde perceel. Gebleken is in later stadium dat de zienswijzen prematuur waren. Die zienswijzen, althans de inhoud ervan (betrekking hebbend op de locatie aan de Aalpolsweg. Kadastraal nummers 4249, 4250, 4262 en 3872.) worden gehandhaafd. De zienswijzen gaan in afschrift hierbij. Hetgeen reclamanten beogen komt niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, heeft niet of nauwelijks externe effecten, komt niet in strijd met welk beleid ook, past in de visie dat "inbreiding" zoveel als mogelijk de oplossing dient te bieden, raakt geen belangen van derden, er vloeit geen planschade uit voort en aldus is het onjuist om reclamanten hier niet volgen. Daarbij komt dat noodzaak aan de zijde van reclamanten aan de orde is.*

Het bouwvlak wordt aangepast in het ontwerpplan en grotendeels over het perceel gelegd. Binnen dit bouwvlak mogen bijgebouwen worden opgericht, mits het voldoet aan de bouwregels. In het bestemmingsplan is een begrip opgenomen voor een beroep of bedrijf aan huis. In een vrijstaand bijgebouw moet per geval worden beoordeeld of het gewenste gebruik past binnen de begripsbepaling van het bestemmingsplan. In het algemeen is opslag (van machines) toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet dus in de mogelijkheden voor opslag. Wel is een afzonderlijke toets noodzakelijk. Aan de inspraakreactie wordt tegemoet gekomen.

█ **█** geeft aan dat het kadastraal perceel A 1426 Holten voor 2950 m² in gebruik is als tuincentrum. Volgens reclamant is het perceel gemengd bestemd voor bedrijf (inclusief) detailhandel, agrarisch, wonen, sociaal medisch. Daarnaast geeft reclamant aan geen Wonen – Karakteristiek woningtype te zijn, maar een Wonen – Landhuis of Wonen – Landelijk in relatie tot de bestaande rechten en het type grondstuk. Het lijkt er op dat de bouwperceelgrens aan nummer 39 wordt gekoppeld. Dat is onjuist en ongewenst. Reclamant geeft aan het bestaand recht van twee aaneengebouwde eengezinshuizen, een bedrijfsbijgebouw. Kan het bouwblok individueel worden ingetekend? De goothoogte is fruikend voor lange bewoners. De goot dient op 5,50 m te liggen. Voor de kleine groene wijk acht reclamant ongewenst om hoofdgebouwen en bijgebouwen op de bouwperceelgrens met 0 met afstand te bouwen. Houdt tenminste 1 meter aan en blinde ramen. De plattegrondsheets is onvoldoende actueel.

Op basis van het geldende bestemmingsplan mag het perceel worden gebruikt voor woondoeleinden. Dit is overgenomen. Een beroep of bedrijf aan huis (mits kleinschalig) is in het algemeen toegestaan binnen een woonbestemming. Het is onduidelijk of het perceel daadwerkelijk wordt gebruikt als tuincentrum. Eind 2003 heeft reclamant een verzoek ingediend om het perceel te mogen gebruiken voor 'plant- en kweekproducten' en 'sociaal-medische activiteiten'. Het college heeft destijds in principe medewerking verleend. Het verzoek is echter nooit juridisch-planologisch geregeld. Dit is de reden dat dit verzoek niet in dit harmoniserende bestemmingsplan kan worden opgenomen.

Het hoofdgebouw maakt deel uit van een kenmerkend straatbeeld. Dit maakt de bestemming Wonen-Karakteristiek voor de hand liggend. De goothoogte is niet beperkend voor lange bewoners, maar eerder de hoogte van deuren en het plafond. Met betrekking tot de afstand tot de perceelgrenzen wordt aangesloten bij de regeling die geldt voor woonstraten. In de directe omgeving staan gebouwen op de perceelgrens. De ondergrond van het bestemmingsplan is bedoeld ter oriëntatie en maakt geen onderdeel uit van het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan.

█ **█** Groot Salland geeft aan geen opmerkingen te hebben

Deze overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

█ **█** Rijn en IJssel heeft een aantal opmerkingen. Een watertoetstabel moet worden opgenomen. Daarnaast verzoekt het waterschap om een persleiding op te nemen op de plankaart.

De watertoetstabel wordt opgenomen. Een persleiding behoort geen bescherming toe in het bestemmingsplan. In het kader van de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION) moet je wanneer je gaat graven een clik-melding te aanvragen en contact zoeken met eventuele leidingbeheerders (bijvoorbeeld het waterschap). Er is geen sprake van situaties waarin de veiligheid in het geding is, zoals bij gasleidingen. Aan de overlegreactie wordt deels tegemoet gekomen.

- *woont naast de basisschool in Dijkerhoek. In de huidige situatie grenst zijn woning aan het schoolplein van de basisschool. Het perceel heeft de bestemming "Wonen". Op nog geen 2 meter afstand van de zijdelingse perceelgrens staat een bouwvlak ingetekend van basisschool "Dijkerhoek". Het bezwaar richt zich niet zo zeer tegen de verplaatsing van de school, maar wel tegen het feit dat op nog geen 2 meter afstand van zijn woning een gebouw met een maatschappelijke functie mag worden opgericht. Een dergelijke functie zal vanuit stedenbouwkundig oogpunt op een wat ruimere afstand van een woonbestemming gesitueerd moeten worden. Het voorstel is om tussen de woning van cliënt en de school een 'bufferzone' van minimaal 6 meter te creëren, gerekend van zijn perceelsgrens, zodat cliënt voldoende privacy heeft. Deze zone zou in het bestemmingsplan als volgt bestemd kunnen worden.*

Het bouwvlak is abusievelijk niet juist opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit hersteld conform het geldende bestemmingsplan, waardoor de afstand tussen de woning van reclamant en het bouwvlak van de school groter wordt. Aan de inspraakreactie wordt tegemoet gekomen.

- *begreep dat de huidige tekst die enkel hoofdgebouwen tot 750 kubieke meter inhoud danwel de bestaande inhoud toelaat, gewijzigd zal worden en weer teruggeregpen zal worden op de tekst van art. 16 bestemmingsplan Holterberg, zoals deze luidt na de herziening 2004_1. Ik zou ervoor pleiten de tekst in principe te baseren op hetgeen gold voor herziening 2004_1: geen enkele beperking van de inhoud, mits het te stichten gebouw aan de vereiste maatvoering voldoet. Mijns inziens is het beperken van de inhoud in strijd met het gelijkheidsbeginsel, indien de inhoud van de "landhuizen" vergeleken wordt met de inhoud van de woningen die kunnen worden gesticht krachtens art. 22 (Wonen bos) of art. 24 (Wonen landelijk). Zoals berekeningen van de Kring Bewoners Holterberg aantonen, kunnen laatstgenoemde woningen een veel grotere inhoud hebben dan de 1200 kubieke meter (klasse B landhuizen) of 1600 kubieke meter (klasse A landhuizen), terwijl de kavels kleiner kunnen zijn. Het beeldkwaliteitsplan en de eventuele goedkeuring van Gedeputeerde Staten kunnen vervallen. Teneinde het unieke landschap van de Holterberg te bewaren, zouden essentiële ruimtelijke ordeningsaspecten van het beeldkwaliteitsplan in art. 25 kunnen worden opgenomen en welstandsaspecten in de nieuwe welstandsnota. In dit verband wijs ik erop dat in het huidige art. 25 een bepaling in de geest van art. 16 lid 1 sub h en art. 16 lid 2 sub h bestemmingsplan Holterberg niet voorkomt, hetgeen ik een gemis vind. Ook voor de horecaondernemingen op de Holterberg zouden de hiervoor voorgestelde bepalingen dienen te gelden. Ik vraag mij af of de redactie van art. 6.1 sub c tot en met sub j niet te ruim is en afbreuk doet aan het gestelde sub b, zulks in vergelijking met art. 15 van het bestemmingsplan Holterberg. Wat sub j betreft wijs ik erop dat de strekking van deze bepaling aangevochten wordt in een procedure die in september 2012 voor de rechtbank Almelo dient (omgevingsvergunning parkeren Holterberg Hotels). Tenslotte zou ik u willen verzoeken de beboste strook in de Holterbergweg aangeduid met "V-V" (Verkeer Verblijf), beginnende tegenover mijn perceel en eindigende tegenover de Swarte Ruijter, te bestemmen als bos of groen, teneinde de landschappelijke waarde ervan te bevestigen.*

De reden voor het opnemen van een inhoudsbepaling binnen de bestemming Wonen – Landhuizen ligt in het feit dat het geldende bestemmingsplan hier nu ook een inhoudsbepaling kent. Gezien het harmoniserende karakter van het bestemmingsplan wordt hier aan vast gehouden. Echter wordt de inhoudsmaat in het ontwerpplan vergroot. De inhoudsmaat van het bestemmingsplan Holterberg uit 2004 wordt als een belemmering ervaren. In het ontwerpplan gaat voor 'landhuizen a' maximaal 3.000 m³ en voor 'landhuizen b' maximaal 2.000 m³ gelden, danwel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt. Dit

conform de huidige beleidsinzichten en in lijn met het recent vastgesteld bestemmingsplan 'Buitengebied'. Zie ook reactie bij C.

Vandaag de dag zijn de voorschriften uit het bestemmingsplan [REDACTED] voor een deel niet meer bruikbaar. De bepalingen uit 1969 zorgen voor veel verwarring en rechtsongelijkheid. Daarom is gekozen om een harmoniserend bestemmingsplan te maken die voldoet aan de huidige manier van bestemmen. De in artikel 6 beschreven bestemmingsomschrijving komt overeen met een bestemmingsomschrijving van deze tijd. Deze zijn niet te ruim immers er was een horecabedrijf toegestaan en dat blijft in het ontwerpplan ook toegestaan.

De beboste strook in de Holterbergweg tussen de Swarte Ruijter en de [REDACTED] is bestemd als Bos. De landschappelijke waarde is daarmee planologisch vastgelegd. De bestemming Verkeer en Verblijf loopt over de Holterbergweg en is gezien het feitelijk gebruik logisch ingetekend.

Er wordt aan de inspraakreactie tegemoet gekomen door een grotere inhoudsmaat op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

[REDACTED] *verzoekt om het perceel [REDACTED] gezien de grote, zodanig te bestemmen dat 'wonen landhuis A' gaat gelden, alsmede het aangegeven bouwblok wordt aangepast.*

Het bouwvlak wordt aangepast in het ontwerpplan conform het geldende bestemmingsplan. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt voor uw perceel 'landhuizen klasse b'. Gezien het harmoniserende karakter van het bestemmingsplan wordt aangesloten bij het geldende bestemmingsplan en worden er geen ontwikkelingsgerichte bestemmingen toegekend. Aan de inspraakreactie wordt deels tegemoet gekomen.

[REDACTED] *Overijssel merkt op dat het plan aanleiding geeft om enkele opmerkingen te plaatsen. Het plan is niet volgens recente woningbouwafspraken en om foutieve beeldvorming te voorkomen verzoekt de provincie om de tekst aan te passen op basis van de meest recente prestatieafspraken.*

Aan de overlegreactie wordt tegemoet gekomen. De paragraaf over de woonvisie en het masterplan wonen, welzijn, zorg worden aangepast.