

Rijssen, 23 april 2013

raadsvergadering: 4 juli 2013
agendanummer: 11
opgemaakt door: Afdeling Wonen en Ondernemen, team Economie en Veiligheid
portefeuillehouder: Ab Stegeman
karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Wonen Holten

te besluiten tot:

1. de zienswijze van reclamant 14 niet-ontvankelijk verklaren en de overige zienswijzen ontvankelijk verklaren;
2. de zienswijzen deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzennota;
3. het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Holten' overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zoals omschreven in de zienswijzennota;
4. geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Wonen Holten van de gemeente Rijssen-Holten heeft met ingang van 19 december 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

In totaal hebben 15 personen respectievelijk instanties zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is buiten de termijn ingekomen. Ook is niet gebleken dat deze tijdig per post is bezorgd. Deze zienswijze is daarom niet bij de besluitvorming betrokken. Eén zienswijze is ingetrokken. De 13 overgebleven ingekomen zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en zijn daarom in beschouwing genomen.

In de zienswijzennota zijn de zienswijze beoordeeld en voorzien van een reactie. De gemeenteraad wordt gevraagd een belangenafweging te maken.

2. beoogd effect

Een nadere belangenafweging maken ten aanzien van het bestemmingsplan met inachtneming van de ingediende zienswijze.

3. argumenten

1.1 Om te komen tot een nieuw bestemmingsplan zijn een aantal argumenten te noemen.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bestaande bestemmingsplannen worden herzien binnen de daarvoor gestelde termijn. Deze termijn van herziening loopt tot medio 2013. Door nu de bestaande bestemmingsplannen te herzien tot één bestemmingplan voor het woongebied van Holten wordt voldaan aan de eisen op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Voor het woongebied van Holten zijn op dit moment meerdere bestemmingsplannen met verschillende regelingen van kracht. Het hebben van één bestemmingsplan per woongebied heeft de voorkeur. Hierdoor krijgen burgers dezelfde bouwrechten en ontstaan er minder regels. Dit bevordert de efficiëntie van de bedrijfsvoering. Als dit bestemmingsplan werking krijgt ontstaat eenzelfde regeling voor Holten als voor Rijssen.

2.1 Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden voor burgers

In het bestemmingsplan zijn de bouwregels geoptimaliseerd. Zaken zoals een erker aan de voorkant of een aanbouw aan de achterkant zijn rechtstreeks mogelijk gemaakt. Dit voorkomt extra leges en langere procedures voor de burger.

2.2 Het bestemmingsplan wijkt op een aantal punten af van de geldende bestemmingsplannen.

Wonen Holten zorgt op een aantal punten voor een verbetering ten opzicht van bijvoorbeeld Holten Dorp, deelplan 1 en 2. Dit bestemmingsplan kent nog de oude systematiek van stroken. Nu geldt een maximale bouwdiepte. Dit bestemmingsplan bevat uiterst gedetailleerde bestemmingsregels. Het streven is door middel van deze integrale herziening uniformiteit in de regels en wijze van bestemmen aan te brengen binnen de gehele gemeente.

Voor de Holterberg en Het Look is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de huidige bouwregels van de geldende bestemmingsplannen. Echter is voor de Holterberg de inhoudsmaat voor woningen vergroot. Het gebied wordt gekenmerkt door grote woningen in een bosrijke omgeving. Het gebied kende voor 2004 geen enkele inhoudsbeperking. Het recent vastgestelde bestemmingsplan voor het buitengebied kende ook een verruiming van de inhoudsmaat. Dit rechtvaardigt een grote inhoudsmaat voor woningen op de Holterberg.

2.3 Het bestemmingsplan houdt rekening met de huidige bouweisen en woonwensen.

Woningen moeten voldoen aan andere eisen als jaren terug. Dit komt voornamelijk tot uitdrukking in de (goot- en) bouwhoogte en de bouwdiepte. Daarnaast maken woonwensen van individuele burgers en landelijke wetgeving dat woningen groter zijn dan vroeger. Ook kent het voorliggende bestemmingsplan een mantelzorg bepaling.

2.4 Voor de zienswijzen en de inhoudelijke reacties hierop zie bijgevoegde zienswijzen en de zienswijzennota.

De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het daarbij onder andere over het opnemen van bepalingen voor bos en wandelpaden op de Holterberg. Daarnaast worden enkele bestaande bouwrechten alsnog positief bestemd. Een bouwvlak wordt conform het geldende bestemmingsplan aangepast. De uitwerkingsbevoegdheid van de Liesen krijgt een voorlopige bestemming 'Groen' met als uiteindelijke bestemming 'wonen – uit te werken'. Ook worden enkele bestemmingen aangepast als gevolg van de zienswijzen. Een volledig overzicht van alle aanpassingen zijn in zienswijzennota opgenomen in de afzonderlijke conclusies per zienswijze.

3.1 Het ontwerpplan moet op een aantal punten worden aangepast wat zorgt voor ambtelijke wijzigingen.

Onder andere is de plangrens in overeenstemming gebracht met enkele recent vastgestelde bestemmingsplannen. Ook zijn enkele bouwvlakken aanpast aan de huidige situatie. Ook zijn enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in de regels. Het gaat onder andere om het van toepassing blijven verklaren van het sectorplan voor de evenemententerreinen en een verbetering van de woonbestemming in Het Look betreffende in- en aangebouwde bijgebouwen aan het hoofdgebouw. Een volledig overzicht van alle ambtelijke wijzigingen zijn in zienswijzennota opgenomen.

4.1 Er is geen sprake van verhaalbare kosten in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen en waar sprake is van een kostenverhaal.

Onderhavig bestemmingsplan heeft een harmoniserend karakter. Op grond van deze bestemmingen is vervangende nieuwbouw en uitbreiding van bestaande bebouwing mogelijk. Hiervoor zullen geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn of deze verhaalbare kosten zullen uitsluitend betrekking hebben op de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen. Dit valt derhalve onder de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen waarbij de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

4. aanpak / uitvoering

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de 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).

achterliggende documenten

- ontwerpbestemmingsplan via; <http://ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.1742.BPHW2011000-0301>
- zienswijzen en zienswijzennota d.d. 9 april 2013
- raadsbesluit

raadsvergadering: 4 juli 2013
agendanummer: 11
besluitnummer: 36

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Wonen Holten

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

gelezen het voorstel van het college van 23 april 2013;

gezien de verplichting op basis van de Wet ruimtelijke ordening om de geldende verouderde bestemmingsplannen te actualiseren;

gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Holten' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

gelet op de zienswijze van reclamant 14 die buiten de termijn is binnengekomen en de overige zienswijzen binnen de termijn zijn binnengekomen;

gezien het feit dat de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen deels gegrond en voor het overige ongegrond zijn conform bijgevoegde zienswijzennota;

gezien de ambtshalve wijzigingen zoals omschreven in de zienswijzennota;

gelet op de Wet ruimtelijke Ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

gezien de bespreking in de commissie Grondgebied op 16 mei 2013;

gezien de besprekingen in de commissie Grondgebied van 16 mei 2013 en 20 juni 2013 en de raad van 30 mei 2013;

gezien het aangenomen amendement op artikel 25 lid 5.1 onder d;

besluit:

1. de zienswijze van reclamant 14 niet-ontvankelijk verklaren en de overige zienswijzen ontvankelijk verklaren;
2. de zienswijzen deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzennota;
3. het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Holten' overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zoals omschreven in de zienswijzennota;
4. geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

besluit genomen in de openbare vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 4 juli 2013


drs. H.A.J. van de Vliert
griffier


A.C. Hofland
voorzitter



ZIENSWIJZENNOTA

artikel 3.1 Wro

Wonen Holten

9 april 2013

1. INLEIDING.

Algemeen

Het ontwerp van het bestemmingsplan Wonen Holten van de gemeente Rijssen-Holten heeft met ingang van 19 december 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

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

Zienswijzen

In totaal hebben 14 personen respectievelijk instanties zienswijzen ingediend.

Een zienswijze is buiten de termijn ingekomen. Ook is niet gebleken dat deze tijdig per post is bezorgd. De zienswijze is daarom niet bij de besluitvorming betrokken. Deze ingekomen 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 Wonen Holten en de gemeentelijke reactie op die zienswijze.

De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijze is zoveel mogelijk letterlijk in deze Nota Zienswijzen overgenomen. Zij zijn dus niet samengevat of gewijzigd.

De gemeentelijke reactie op de zienswijze 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.

Ambtshalve wijzigingen

Deze Nota bevat in hoofdstuk 3 tevens een beknopt overzicht van de ambtshalve wijzigingen die bij vaststelling van het plan in het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, zijn aangebracht. Deze ambtshalve wijzigingen betreffen met name correcties van enkele onvolkomenheden in het plan die in de afgelopen periode alsnog zijn geconstateerd.

Verdere procedure

Het college van B&W legt het ontwerpbestemmingsplan met deze Nota Zienswijze voor aan de gemeenteraad, met het voorstel om het bestemmingsplan aldus, al dan niet gewijzigd, vast te stellen.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de 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. De zienswijzen.

Reclamant 1

Reclamant 1 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 1] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 29 januari 2013. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan onder de bestemming 'Wonen landhuis' (artikel 25) het volgende op te nemen: De voor "wonen-landhuis" aangewezen gronden zijn bestemd voor: bos waarin vrijstaande woningen zijn toegestaan, met recreatief mede gebruik van de in dit plan opgenomen (bestaande) wandelpaden.

Met u zijn wij van mening dat het gebied rond de Holterberg andere kenmerken heeft dan de bebouwing dicht bij of in de kern van Holten. Dit onderscheid is ook terug te vinden in de bestemmingsplanregels, er zijn verschillende artikelen voor wonen. In die artikelen is rekening gehouden met de kenmerken van het gebied.

Om de landschapkenmerken binnen de bestemming 'wonen-landhuis' te beschermen is gekozen om een aanvullend stelsel van regels op te nemen ten aanzien van wandelpaden. De bestemmingsomschrijving van artikel 25 wordt als volgt gewijzigd:

- Lid a komt als volgt te luiden: 'wonen, in vrijstaande woningen in het bos';
- Lid d: 'groenvoorzieningen' wordt vervangen door 'bos';
- Er wordt een lid toegevoegd: 'overige voorzieningen ten behoeve van het wonen, zoals tuinen en verhardingen';
- Er wordt een lid toegevoegd: 'voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden';

2. Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan onder de bestemming 'Wonen landhuis' (artikel 25 lid d) het volgende te wijzigen: geen "groenvoorzieningen", maar "bos" waarvan 15% tot maximaal 2500m2 gebruikt mag worden voor gebouwen, tuin, parkeren, terrassen, sierbeplanting en gazon

Onder 1 is al aangegeven dat 'groenvoorziening' komt te vervallen en 'bos' en 'overige voorzieningen ten behoeve van het wonen, zoals tuinen en verhardingen' worden toegevoegd. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Wonen Holten is gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het voorgaande bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Holterberg kende geen (limitatieve) specificering van gebruik. Het bestemmingsplan beoogd een vereenvoudiging van regelgeving. De door u gewenste specificering leidt daarnaast tot mindere flexibiliteit van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen. In de regels wordt de bestemmingsomschrijving van artikel 25 als volgt gewijzigd:

- Lid a komt als volgt te luiden: 'wonen, in vrijstaande woningen in het bos';
- Lid d: 'groenvoorzieningen' wordt vervangen door 'bos';
- Er wordt een lid toegevoegd: 'overige voorzieningen ten behoeve van het wonen, zoals tuinen en verhardingen';
- Er wordt een lid toegevoegd: 'voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden';

De zienswijze wordt voor het overige ongegrond geacht.

Reclamant 2

Reclamant 2 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 2] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 15 januari 2013. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Reclamant verzoekt de voorgevelrooilijn (het bouwvlak aan de voorkant) gelijk te laten lopen met het voorgaande bestemmingsplan.*

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De voorgevelrooilijn wordt aangepast conform de dikke blauwe lijn op onderstaande uitsnede:



Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen. De verbeelding wordt aangepast en de voorgevelrooilijn wordt aangepast conform de dikke blauwe lijn. De zienswijze wordt voor het overige ongegrond geacht.

Reclamant 3

Reclamant 3 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 3] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 23 januari 2013. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Reclamant verzoekt om een wijziging van artikel 25 conform onderstaand voorstel: De voor 'Wonen - Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, in vrijstaande woningen in bos

alternatief: bos waarin wonen in vrijstaande woningen is toegestaan

dl. groenvoorziening bos

d2. het behoud, herstel en versterking van het boslandschap

d3. wandelpaden voor recreatie van het wandelende publiek

Om de landschapskenmerken binnen de bestemming 'wonen-landhuis' te beschermen is gekozen om een aanvullend stelsel van regels op te nemen ten aanzien van wandelpaden. De bestemmingsomschrijving van artikel 25 wordt als volgt gewijzigd:

- Lid a komt als volgt te luiden: 'wonen, in vrijstaande woningen in het bos';
- Lid d: 'groenvoorzieningen' wordt vervangen door 'bos';
- Er wordt een lid toegevoegd: 'overige voorzieningen ten behoeve van het wonen, zoals tuinen en verhardingen';
- Er wordt een lid toegevoegd: 'voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden';

2. Reclamant verzoekt de verbodsbepaling uit artikel 25.5 conform onderstaand voorstel aan te passen: het verwijderen van bos, houtwallen, struwelen, weg- en erfbeplantingen; onder verwijderen mede te verstaan verplanten en het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering tot gevolg kunnen hebben.

De door reclamant gewenste toevoeging leidt tot onnodige inflexibiliteit van het bestemmingsplan. Er zijn voldoende wettelijke kaders om eventuele 'vernietiging' tegen te gaan. Gedacht moet worden aan het in het bestemmingsplan opgenomen omgevingsvergunningstelsel, de Wabo, de Boswet en de gemeentelijke Kapverordening 2010.

3. Reclamant verzoekt de aanduiding 'cultuur historisch' voor de bomen langs de beide zijden van de Raalterweg op te nemen.

De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan niet het instrument is om eventuele beeldbepalende bomen te beschermen. De kapverordening met de lijst van beeldbepalende bomen in Holten is daarvoor het aangewezen instrument. Deze verordening is in 2010 opnieuw vastgesteld. Bij deze vaststelling is geoordeeld dat de bomen ter hoogte van de Holterberg aan de Raalterweg geen beeldbepalende bomen zijn die beschermd moeten worden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen. In de regels wordt de bestemmingsomschrijving van artikel 25 als volgt gewijzigd:

- Lid a komt als volgt te luiden: 'wonen, in vrijstaande woningen in het bos';
- Lid d: 'groenvoorzieningen' wordt vervangen door 'bos';
- Er wordt een lid toegevoegd: 'overige voorzieningen ten behoeve van het wonen, zoals tuinen en verhardingen';
- Er wordt een lid toegevoegd: 'voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden';

De zienswijze wordt voor het overige ongegrond geacht.

Reclamant 4

Reclamant 4 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 4] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 22 januari 2013. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Reclamant verzoekt voor één schuur op kadastraal perceel F4249 een bedrijfsbestemming te krijgen in het nieuwe bestemmingsplan. Het gaat om een opslagmogelijkheid voor de bedrijfsmaterialen van het bedrijf van reclamant. Er zullen maximaal 2 vervoersbewegingen per week zijn.

De schuur waar reclamant verzoekt een bedrijfsbestemming op te leggen is gelegen binnen een woonomgeving. Het toekennen van een bedrijfsbestemming past niet bij de woonfunctie van de omliggende gronden. Een bedrijfsbestemming geeft niet alleen de mogelijkheid voor de bedrijfsactiviteiten van reclamant, ook andere, milieubelastende, activiteiten zijn dan bij recht toegestaan.

Een andere mogelijkheid voor reclamant is een bedrijf of beroep aan huis. Eén van de voorwaarden hiervoor is echter dat reclamant eigenaar of hoofdbewoner is van het perceel. Dat is in dit geval niet zo. Er is dus geen mogelijkheid om een bedrijfsbestemming toe te kennen, noch om te spreken van een bedrijf of beroep aan huis.

Volledigheidshalve wordt reclamant gewezen op het begrip uit de begripsbepaling van het bestemmingsplan met betrekking tot een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

Reclamant 5

Reclamant 5 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 5] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 28 januari 2013. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Reclamant verzoekt om twee aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:*
 - a. *Uitbreiding van de woning*
 - b. *Het bouwen van bijgebouwen tot een bepaalde grootte ten opzichte van het hoofdgebouw.*
2. *Reclamant verzoekt om duidelijk te maken waar de in de inspraaknotitie genoemde 'tegemeetkoming' uit bestaat?*

De tegemoetkoming zoals beschreven in de inspraaknotitie bestaat uit de vergroting van het bouwvlak. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt voor het perceel van reclamant 'landhuizen klasse b'. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Wonen Holten is gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het voorgaande bestemmingsplan. Gezien het harmoniserende karakter van het bestemmingsplan wordt aangesloten bij het geldende bestemming en worden er geen ontwikkelingsgerichte bestemmingen toegekend. De zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

Reclamant 6

Reclamant 6 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 6] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 28 januari 2013. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Reclamant verzoekt een voorrangregeling op te nemen in het bestemmingsplan ten aanzien van de bestemming 'leiding-gas'.

Een voorrangregel is niet noodzakelijk. Iedere dubbelbestemming beschermt haar eigen belang. Elke dubbelbestemming vormt een individueel toetsingskader. De ene dubbelbestemming gaat niet voor de andere dubbelbestemming. Dit deel van de zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

2. Reclamant verzoekt om de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'leiding-gas' zo aan te passen dat de gronden die deze bestemming hebben, ook zijn voor de bij hoge druk aardgastransportleiding behorende belemmeringsstrook.

De feitelijke dubbelbestemming 'Leiding - Gas' betreft de belemmeringsstrook. Een aanpassing is dan ook niet noodzakelijk. Dit deel van de zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

3. Reclamant stelt dat de afwijkingsbevoegdheid van artikel 30.3 in strijd is met het Bevb. Reclamant verzoekt het artikel aan te passen en te zorgen dat geen kwetsbare objecten zijn toegelaten binnen de belemmeringsstrook.

De dubbelbestemming 'Leiding-Gas' komt in het ontwerpplan alleen voor bij Dijkerhoek. De dubbelbestemming ligt hier over de hoofdbestemmingen Groen en Verkeer. Binnen deze bestemmingen zijn geen kwetsbare objecten toegestaan. Er is dan ook geen strijd met het Bevb. Dit deel van de zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

4. Reclamant verzoekt een aantal categorieën te wijzigen waarbij er omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van een werkzaamheid.

De door de reclamant voorgestane aanvulling van categorieën zorgt voor extra regeldruk. Dit is in strijd met het doel van het bestemmingsplan. De gevraagde aanvullingen komen ook niet voor bij andere dubbelbestemmingen voor Leiding – Gas bij buurgemeenten. De gemeente is van mening dat de in het ontwerpplan opgenomen categorieën voldoende bescherming bieden. Dit deel van de zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

5. Reclamant verzoekt een aantal extra categorieën toe te voegen waarbij er omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van een werkzaamheid.

De door de reclamant voorgestane aanvulling van categorieën zorgt voor extra regeldruk. Dit is in strijd met het doel van het bestemmingsplan. De gevraagde aanvullingen komen ook niet voor bij andere dubbelbestemmingen voor Leiding – Gas bij buurgemeenten. De gemeente is van mening dat de in het ontwerpplan opgenomen categorieën voldoende bescherming bieden. Dit deel van de zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

6. Reclamant verzoekt om in artikel 30 te nemen dat schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de leidingbeheerder alvorens vergunning verleend kan worden voor het uitvoeren van werkzaamheden binnen de bestemming 'leiding-gas'.

Het ontwerpplan regelt reeds de verplichting om advies te vragen. Het spreekt voor zich dat dit schriftelijk moet worden afgehandeld, maar de door reclamant gevraagde toevoeging kan helpen om onduidelijkheid te voorkomen. Dit deel van de zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen. In artikel 30 lid 4.c onder 2 van de regels wordt toegevoegd; 'schriftelijk'. De zienswijze wordt voor het overige ongegrond geacht.

Reclamant 7

Reclamant 7 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 7] de volgende zienswijzen naar voren.

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 3 juli 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

Zienswijzen

1. Reclamant verzoekt om argumenten waarom de bestemming 'wonen – uit te werken' ruimer is dan de bestemming uit het bestemmingsplan De Liesen. Daarnaast vraagt reclamant om argumenten voor het verminderen van het aantal groenbestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Wonen Holten is conserverend van aard. Bij een vergelijking tussen de planregels van het bestemmingsplan De Liesen 2006 en de planregels van het ontwerp Wonen Holten zijn geen verruimingen ontdekt binnen de bestemming 'Wonen – uit te werken'. De oude bestemmingen zijn zoveel mogelijk overgenomen in het bestemmingsplan. Wel zijn er een aantal technische wijziging geweest zoals het opnemen van andere bestemmingen. Dit heeft te maken met het veranderen in de standaarden die de gemeente moet gebruiken voor haar digitale bestemmingsplannen en de wijze waarop de gemeente wenst te bestemmen. Zo is niet meer specifiek een bestemming 'tuin' opgenomen, deze valt binnen de bestemming 'wonen', maar er is dan geen bouwvlak opgenomen. Daardoor is dit deel van de bestemming alleen voor tuin te gebruiken. Er is verder niet minder groen bestemd. Voor tuinen geldt dus dat deze in andere bestemmingen opgenomen is dan in het verleden het geval was. Van het verdwijnen van groenbestemmingen is geen sprake.

2. Reclamant verzoekt om duidelijkheid te verschaffen over de verhouding tussen de recent vastgestelde welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan de Liesen. Als de welstandsnota het beeldkwaliteitsplan vervangt vraagt reclamant zich af hoe de stedenbouwkundige kwaliteit van de Liesen wordt gewaarborgd in het nieuwe bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan de Liesen is met vaststelling van de welstandsnota niet vervallen of vervangen. Er is dus geen verandering ten opzichte van de situatie voor het bestemmingsplan Wonen Holten.

3. Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan niet meer dan 40 woningen mogelijk te maken gelet op recent vastgesteld beleid.

Niet is duidelijk welk beleid reclamant bedoeld. De gemeente deelt het standpunt dat 60 woningen ruimtelijk niet inpasbaar zijn binnen het gebied van de uitwerkingsbevoegdheid. Het stedenbouwkundig plan is vertaald naar een matenplan. Conform dit matenplan zijn maximaal 45 woningen inpasbaar. De zienswijze leidt dan ook tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het maximaal aantal woningen bedraagt maximaal 45 woningen.

4. Reclamant verzoekt om een procedure op te nemen binnen de bestemming 'wonen-uit te werken' waarbij er getoetst wordt aan kwaliteit en behoefte.

De welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan bieden voldoende grondslag voor een toetsing aan ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is het bestemmingsplan niet het juiste juridische instrument om kwaliteit (welstandsaspecten) te regelen. Ten aanzien van de behoefte wordt gewezen op de reactie onder punt nummer 3.

5. Reclamant verzoekt om de gronden met de bestemming 'wonen – uit te werken' netjes te onderhouden.

Het bestemmingsplan is niet het instrument om onderhoud af te dwingen. Met deze zienswijze kan dan ook in het bestemmingsplan geen rekening gehouden worden.

6. Reclamant verzoekt de gronden met bestemming 'wonen – uit te werken' ,waarvan niet te verwachten is dat ze binnen afzienbare tijd bebouwd gaan worden, te bestemmen conform de feitelijke situatie.

De gronden zijn bestemd met 'wonen- uit te werken' omdat het de wens is deze gronden te gaan ontwikkelen. Op korte termijn (binnen de eerste 5 jaar) is dit echter niet geheel zeker. Er wordt daarom gekozen een nieuwe bestemming op te nemen. Deze bestemming gaat het 'groen - voorlopige bestemming'. De exacte regels voor deze bestemming vindt u in het bestemmingsplan. De uiteindelijke bestemming wordt vastgelegd op 'wonen – uit te werken'. Daarmee blijft duidelijk dat woningbouw de gewenste uiteindelijke bestemming is.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan gedeeltelijk aan te passen. De gronden die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen – Uit te werken' hadden krijgen een voorlopige bestemming 'Groen' met een eindbestemming 'Wonen – Uit te werken'. Daarnaast wordt in de eindbestemming een maximum aantal woningen van 45 toegelaten. De zienswijze wordt voor het overige ongegrond geacht.

Reclamant 8

Reclamant 8 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 8] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie

Zienswijze is vervallen.

Reclamant 9

Reclamant 9 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 9] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 29 januari 2013. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, en wel als volgt:

a. Een maximum aantal woningen van 3 te vermelden voor het voornoemde perceel,

b. Het perceel/ de woning niet meer als karakteristiek aanmerken,

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Beuseberg 1985' is het mogelijk om vrijstaande woningen te bouwen. Een toets aan het geldende bestemmingsplan met betrekking tot het perceel van reclamant geeft aan dat de bouw van twee extra vrijstaande woningen mogelijk is. Een dergelijke volwaardige bouwmogelijkheid voor de bouw van twee vrijstaande woningen is mogelijk zonder de sloop van aanwezige bebouwing. In lijn met de andere actualisatie bestemmingsplannen worden dergelijke bestaande bouwrechten overgenomen. In het ontwerpplan is deze bouwmogelijkheid niet opgenomen. Dit zorgt er voor dat het bestemmingsplan op dit punt aangepast moet worden. De zienswijze wordt op dit punt gegrond geacht.

In het ontwerpplan is het perceel bestemd als Wonen – Karakteristiek. Deze bestemming heeft als doel om het waardevolle straatbeeld te bewaren. Het straatbeeld ter plaatse van de gronden van reclamant zijn van cultuurhistorische waarde. Bijzonder is dat de goot- en bouwhoogte in principe moet aansluiten bij naastgelegen woningen. Daarnaast zijn ruime bouwmogelijkheden opgenomen. Deze bestemming geldt ook voor andere gronden van cultuurhistorische waarde binnen onze gemeente. De bestemming is overgenomen uit andere bestemmingsplannen voor woongebieden binnen onze gemeente. De zienswijze wordt op dit punt ongegrond geacht.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen. De verbeelding wordt zodanig aangepast dat op het perceel van reclamant twee extra woningen zijn toegestaan. De zienswijze wordt voor het overige ongegrond geacht.

Reclamant 10

Reclamant 10 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 10] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 29 januari 2013. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Reclamant verzoekt artikel 25 als volgt te wijzigen:*

25.1a: De voor "wonen-landhuis" aangewezen gronden zijn bestemd voor: bos waarin vrijstaande woningen zijn toegestaan, met recreatief mede gebruik van de in dit plan opgenomen (bestaande) wandelpaden.

Met u zijn wij van mening dat het gebied rond de Holterberg andere kenmerken heeft dan de bebouwing dicht bij of in de kern van Holten. Dit onderscheid is ook terug te vinden in de bestemmingsplanregels, er zijn verschillende artikelen voor wonen. In die artikelen is rekening gehouden met de kenmerken van het gebied.

Om de landschapkenmerken binnen de bestemming 'wonen-landhuis' te beschermen is gekozen om een aanvullend stelsel van regels op te nemen ten aanzien van wandelpaden. De bestemmingsomschrijving van artikel 25 wordt als volgt gewijzigd:

- Lid a komt als volgt te luiden: 'wonen, in vrijstaande woningen in het bos';
- Lid d: 'groenvoorzieningen' wordt vervangen door 'bos';
- Er wordt een lid toegevoegd: 'overige voorzieningen ten behoeve van het wonen, zoals tuinen en verhardingen';
- Er wordt een lid toegevoegd: 'voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden';

2. *Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan onder de bestemming 'Wonen landhuis' (artikel 25 lid d) het volgende te wijzigen: geen "groenvoorzieningen", maar "bos" waarvan 15% tot maximaal 2500m2 gebruikt mag worden voor gebouwen, tuin, parkeren, terrassen, sierbeplanting en gazon*

Onder 1 is al aangegeven dat 'groenvoorziening' komt te vervallen en 'bos' en 'overige voorzieningen ten behoeve van het wonen, zoals tuinen en verhardingen' worden toegevoegd. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Wonen Holten is gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het voorgaande bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Holterberg kende geen (limitatieve) specificering van gebruik. Het bestemmingsplan beoogd een vereenvoudiging van regelgeving. De door u gewenste specificering leidt daarnaast tot mindere flexibiliteit van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen. In de regels wordt de bestemmingsomschrijving van artikel 25 als volgt gewijzigd:

- Lid a komt als volgt te luiden: 'wonen, in vrijstaande woningen in het bos';
- Lid d: 'groenvoorzieningen' wordt vervangen door 'bos';
- Er wordt een lid toegevoegd: 'overige voorzieningen ten behoeve van het wonen, zoals tuinen en verhardingen';
- Er wordt een lid toegevoegd: 'voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden';

De zienswijze wordt voor het overige ongegrond geacht.

Reclamant 11

Reclamant 11 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 11] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 3 januari 2013. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Reclamant verzoekt de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan ('winkels') over te nemen. Reclamant merkt op dat de huidige bestemming uit het ontwerpbestemmingsplan onjuist en te beperkend is.

Met de structuurvisie "een nieuw Hart voor Holten" uit 2005 geeft de gemeente richting aan de vernieuwing van het dorpscentrum (De Kom). De structuurvisie Kom Holten stelt dat door de spreiding van de centrumfuncties langs de oude routes in Holten nooit een herkenbaar centrum is ontstaan. Mensen ervaren het dorp als weinig levendig. Om die reden wordt in de aanzet voor de structuurvisie een voorstel gedaan voor de herstructurering van het centrum van Holten, waarbij een echt dorpshart wordt gecreëerd. De ontwikkelingsrichting „een nieuw hart voor Holten” gaat uit van een concentratie bij de “Smidsbelt” en van daaruit een oriëntatie richting het station, met de daarachter liggende Beukenlaan naar de Holterberg.

Het pand van reclamant ligt buiten De Kom. Uit de zienswijze blijkt dat er momenteel geen verkoop / detailhandelsactiviteiten plaatsvinden. Het opnemen van de gewenste winkel bestemming staat haaks op de structuurvisie uit 2005. Er ontstaat daardoor namelijk geen concentratie in De Kom. Een bestemming waarbij detailhandel is toegestaan op dit perceel past niet binnen het gemeentelijk beleid en voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt is dat het huidig gebruik positief wordt bestemd. Door de leegstand is dit nu niet te bepalen. Op het moment dat reclamant een nieuwe invulling voor de ruimte heeft gevonden (niet zijnde een winkel) kan de gemeente hier op een eenvoudige manier aan meewerken door middel van een 'wijziging van het gebruik'. Wel wordt een verzoek getoetst aan het dan geldende beleid en wetgeving. Daarnaast blijft een keramiek-atelier annex galerie toegestaan. De zienswijze wordt op dit punt ongegrond geacht.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen. De huidige functieaanduiding in het ontwerpplan ten behoeve van een keramiek-atelier annex galerie blijft gehandhaafd. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

Reclamant 12

Reclamant 12 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 12] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 29 januari 2013. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Reclamant verzoekt artikel 25 als volgt te wijzigen:

25.1a: De voor "wonen-landhuis" aangewezen gronden zijn bestemd voor: bos waarin vrijstaande woningen zijn toegestaan, met recreatief mede gebruik van de in dit plan opgenomen (bestaande) wandelpaden.

Met u zijn wij van mening dat het gebied rond de Holterberg andere kenmerken heeft dan de bebouwing dicht bij of in de kern van Holten. Dit onderscheid is ook terug te vinden in de bestemmingsplanregels, er zijn verschillende artikelen voor wonen. In die artikelen is rekening gehouden met de kenmerken van het gebied.

Om de landschapskenmerken binnen de bestemming 'wonen-landhuis' te beschermen is gekozen om een aanvullend stelsel van regels op te nemen ten aanzien van wandelpaden. De bestemmingsomschrijving van artikel 25 wordt als volgt gewijzigd:

- Lid a komt als volgt te luiden: 'wonen, in vrijstaande woningen in het bos';
- Lid d: 'groenvoorzieningen' wordt vervangen door 'bos';
- Er wordt een lid toegevoegd: 'overige voorzieningen ten behoeve van het wonen, zoals tuinen en verhardingen';
- Er wordt een lid toegevoegd: 'voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden';

2. Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan onder de bestemming 'Wonen landhuis' (artikel 25 lid d) het volgende te wijzigen: geen "groenvoorzieningen", maar "bos" waarvan 15% tot maximaal 2500m² gebruikt mag worden voor gebouwen, tuin, parkeren, terrassen, sierbeplanting en gazon

Onder 1 is al aangegeven dat 'groenvoorziening' komt te vervallen en 'bos' en 'overige voorzieningen ten behoeve van het wonen, zoals tuinen en verhardingen' worden toegevoegd. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Wonen Holten is gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het voorgaande bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Holterberg kende geen (limitatieve) specificering van gebruik. Het bestemmingsplan beoogd een vereenvoudiging van regelgeving. De door u gewenste specificering leidt daarnaast tot mindere flexibiliteit van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen. In de regels wordt de bestemmingsomschrijving van artikel 25 als volgt gewijzigd:

- Lid a komt als volgt te luiden: 'wonen, in vrijstaande woningen in het bos';
- Lid d: 'groenvoorzieningen' wordt vervangen door 'bos';
- Er wordt een lid toegevoegd: 'overige voorzieningen ten behoeve van het wonen, zoals tuinen en verhardingen';
- Er wordt een lid toegevoegd: 'voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden';

De zienswijze wordt voor het overige ongegrond geacht.

Reclamant 13

Reclamant 13 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 13] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 29 januari 2013. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

- 1. Reclamant verzoekt het maximum aantal woningen op 4 te stellen voor het gehele perceel.*
- 2. Reclamant verzoekt in plaats van aaneengebouwde woningen ook de mogelijkheid te bieden voor vrijstaande woningen.*

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om op het perceel maximaal 4 woningen te bouwen. Dit is ook als zodanig overgenomen in het ontwerpplan. Het maatvoeringvlak is niet goed op het perceel van reclamant ingetekend. Dit vlak moet in zuidelijke richting worden vergroot. Dit deel van de zienswijze is gegrond.

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Holten Dorp, deelplan 1 en 2" heeft het perceel de bestemming "Woonhuizen A (Wh-A)". Op basis van het geldende plan is zowel vrijstaand als twee aaneen mogelijk. Echter is het perceel van reclamant niet van voldoende omvang voor de bouw van vier (volwaardige) vrijstaande woningen. In 2009 vergunning verleend voor de bouw van twee maal twee aaneen gebouwen woningen. De bestemming zoals opgenomen in het ontwerpplan sluit aan bij hetgeen was toegestaan op basis van de vergunning en sluit aan bij de omvang van de kavel van reclamant. Dit deel van de zienswijze wordt ongegrond geacht.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen. De verbeelding wordt aangepast door het maatvoeringvlak in zuidelijke richting te vergroten. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht.

Reclamant 14

Reclamant 14 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 14] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 5 februari 2013. De zienswijze is binnengekomen buiten de termijn die er is voor het indienen van een zienswijze. Een zienswijze is toch tijdig bezorgd als de zienswijze tijdig per post is bezorgd en niet later dan een week buiten de termijn is binnen gekomen. Uit de poststempel op de originele envelop blijft dat de brief op 3 februari 2013 per post is bezorgd. Dat is dus buiten de termijn voor het indienen van een zienswijze. Deze liep tot en met 29 januari 2013. De zienswijze is daarmee niet-ontvankelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht.



aanvullende ZIENSWIJZENNOTA

artikel 3.1 Wro

Wonen Holten

31 mei 2013

De zienswijzen.

Reclamant 15

Reclamant 15 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 15] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 17 januari 2013. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Reclamant stelt voor om in artikel 25 Wonen-Landhuis de maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen klasse B van maximaal 4 meter te verhogen tot maximaal 5 meter, zoals dit ook is geschied met de goothoogte van de hoofdgebouwen klasse A, die van maximaal 7 meter in het voorontwerp op maximaal 8 meter is gebracht. Gezien de toegestane maximale inhoud van 2000 kubieke meter kan deze goothoogte wegens diverse aspecten gewenst zijn.*

De zienswijze wordt op dit punt gegrond geacht. De goothoogtes zijn in het algemeen met 10 % verhoogd en zijn bij 'Wonen Landhuis' op hele meters afgerond. Het komt er op neer dat in het ontwerpplan de goothoogte van 'landhuizen klasse A' van 6 meter naar 7 meter is gegaan ($6\text{m} + 10\% = 6,6\text{m} =$ afgerond 7m). In het ontwerpplan is de goothoogte voor 'landhuizen klasse B' op 4 meter bepaald conform het geldende bestemmingsplan. Gezien de huidige bouweisen (zie argument 2.3. van het raadsvoorstel) en de systematiek is het aanvaardbaar om de goothoogte ook bij 'landhuizen klasse B' te verhogen. En dergelijke verhoging van de goothoogte met één meter is ruimtelijk aanvaardbaar gezien de grootte van de kavels en de ligging van de woningen in het boslandschap.

2. *Reclamant stelt voor de bebosde strook in het midden van de Holterbergweg, die begint bij mijn perceel Holterbergweg 3 en eindigt bij het perceel Holterbergweg 7 (de Swarte Ruijter), op de kaart aangeduid met "V-V" (Verkeer-Verblijf), gezien de landschappelijke waarde ervan te bestemmen tot bos krachtens art. 6. Deze strook heeft een ander karakter dan een simpele middenberm (zoals bijvoorbeeld aan het begin van de Forthaarsweg): de bebosde strook op de Holterbergweg is veel groter en tevens is de houtopstand ervan anders, als ware het een bos.*

De zienswijze wordt ongegrond geacht. In het geldende bestemmingsplan 'Holterberg' is de strook niet aangewezen als 'bos', maar als berm, groenstrook of plantsoen. Dergelijke voorzieningen worden tegenwoordig onder een verkeersbestemming geschaard.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond en voor het overige ongegrond geacht en geeft aanleiding het plan aan te passen. De goothoogte in artikel 25 lid 2.2. onder b. wordt gewijzigd van 4 meter naar 5 meter.

3. Ambtshalve wijzigingen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wonen Holten zijn de hierna aangegeven ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht. Deze wijzigingen betreffen enkele aanvullingen en aanpassingen die alsnog gewenst zijn geacht of nodig zijn gebleken. Verder gaat het om correcties van onvolkomenheden die in de afgelopen periode zijn geconstateerd.

kaart / plankaart / verbeelding

1. Churchillstraat 139-155 aanpassen woonbestemming aan feitelijke situatie achtertuinen langs Langepad.
2. Eekelscharen 2 aanpassen bouwvlak conform geldende bestemmingsplan Lukensveld, uitwerkingsplan 1993.
3. Beusebergerweg 2 / De Wheeme, aanpassen bestemming Wonen-Aaneen naar Wonen- Vrijstaand, aanpassen bouwvlak, toevoegen 'maximum aantal wooneenheden' naar '2' conform het huidige bestemmingsplan.
4. De Enkweg ter hoogte van huisnummer 17 bestemming Groen wijzigen in de bestemming Verkeer – Verblijf.
5. Forthaarsweg 11, positief bestemmen van de woning conform feitelijk gebruik; de woning krijgt de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' met een beperkt bouwvlak.
6. Larenseweg 45, opnemen functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – kapsalon' conform het huidige bestemmingsplan.
7. Het Look, Markollenweg de 'specifieke bouwaanduiding klasse a' vervangen door de 'specifieke bouwaanduiding eengezinshuizen ea'.
8. Plangrens aanpassen; conform plangrens van bestemmingsplan Wonen Holten, kantoorpanden Vosman, dit plandeel uit bestemmingsplan verwijderen.
9. Plangrens aanpassen; zodanig dat de vijver naast het sportcomplex Vletgoor wordt bestemd voor Water en Groen conform plangrens van bestemmingsplan Wonen Holten, sportcomplex Vletgoor.

Regels

1. Verwijderen in artikel 6 lid 1 onder j. de hele bepaling.
2. Toevoegen in artikel 12 lid 1; bestaande bijzondere woonvormen, zoals verpleging en verzorging en begeleid wonen, al dan niet in samenhang centrale voorzieningen.
3. Toevoegen In artikel 12 lid 1, lid 2 en nieuw lid 'afwijken van de bouwregels' met betrekking tot de karakteristieke bepaling conform artikel 11.1 onder f, artikel 11.2.1 onder c en artikel 11.4.
4. Toevoegen in artikel 22 lid 2.2 bij eengezinshuizen ea en eb, hoofdgebouwen met daarbij behorende in- en aangebouwde bijgebouwen.
5. Toevoegen in artikel 23 lid 1; kapsalon uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kapsalon'
6. Toevoegen in artikel 26 lid 2.2; in aanvulling en afwijking op het bepaalde in lid 26.2.2 onder a genoemde geldt dat de goot- en bouwhoogte voor 50% van het hoofdgebouw maximaal 8 m mag bedragen.
7. Toevoegen in artikel 35 lid 1 zoals 'kunstwerken' en toevoegen in lid 2 afwegingskader 'het straat- en bebouwingsbeeld'.
8. Opnemen in artikel 37 het lid 'Sectorale bestemmingsplannen', op dit bestemmingsplan is naast het bepaalde in dit bestemmingsplan tevens het bepaalde in het bestemmingsplan 'Parapluregling Evenemententerreinen' van toepassing".

Aanvullende ambtshalve wijzigingen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wonen Holten zijn de hierna aangegeven aanvullende ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht. Deze wijzigingen betreffen enkele aanvullingen en aanpassingen die alsnog gewenst zijn geacht of nodig zijn gebleken. Verder gaat het om correcties van onvolkomenheden die in de afgelopen periode zijn geconstateerd.

kaart / plankaart / verbeelding

1. H.J. Wansinkstraat 18 aanpassen bestemming van 'Wonen – Aaneen' naar 'Wonen-Vrijstaand'.

Regels

1. Toevoegen in artikel 35.1 een lid zijnde; van de bestemmingen Wonen – Vrijstaand, Wonen- Aaneen en Wonen-Patio en de regels van één van deze bestemmingen toepassen, mits het aantal woningen niet meer bedraagt dan is toegestaan.
2. Toevoegen in artikel 25.2.1; het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal woningen per bouwvlak bedragen.
3. Aanpassen in artikel 6.5.1 het woord 'houtgewas' in 'houtopstand'.

22 mei 2013