

NOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Chw bestemmingsplan

“Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.”

November 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Zienswijzen	3
1.3 Ambtelijke wijziging	3
1.4 Opzet van de Nota	3
1.5 Anonimiseringsverplichting	3
1.6 Verdere procedure	4
2. De zienswijzen.....	5
3. De ambtelijke wijzigingen.....	5
3.1 De wijziging aan de verbeelding.....	5
3.2 De wijziging aan de regels.....	5
3.3 De wijziging aan de toelichting.....	5

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het Chw bestemmingsplan “Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.’ met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPHW2022001-0301 heeft met ingang van donderdag 29 juni 2023 t/m woensdag 9 augustus 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Deze publicatie is op 29 juni, 13 juli en 27 juli 2023 herhaald. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad 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.

1.2 Zienswijzen

Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en zijn daarom in beschouwing genomen. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure worden de zienswijzen in deze zienswijzennota van een antwoord voorzien.

1.3 Ambtelijke wijziging

Tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en vaststelling zijn allerhande ontwikkelingen in het plangebied gewoon doorgegaan. Er hebben vernieuwde inzichten geleid tot ambtelijke aanpassingen van het Chw ontwerpbestemmingplan. De gemaakte ambtelijke wijzigingen zullen in deze nota worden toegelicht.

1.4 Opzet van de Nota

Deze nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bevat de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke reactie op die zienswijzen. De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijzen is -zoveel mogelijk- letterlijk in deze nota overgenomen. Deze is dus niet samengevat of gewijzigd. De gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt per zienswijze afgesloten met een 'conclusie'. Daarin is aangegeven hoe de gemeente de zienswijze beoordeelt, bijvoorbeeld: de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Indien een aanpassing wordt doorgevoerd, wordt de aanpassing zelf daarin omschreven. Daarnaast bevat de nota ook de ambtelijke wijzigingen met de voorgestelde aanpassingen in het Chw ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is aangegeven waarom deze ambtelijke wijziging wordt voorgesteld.

1.5 Anonimiseringsverplichting

In de Nota zijn de NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats van de indiener) niet opgenomen en wordt de term reclamant gebruikt. Dit weglaten van de NAW-gegevens van de ingediende zienswijze –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 worden 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.

1.6 Verdere procedure

Deze Zienswijzennota wordt aangeboden aan het college met het voorstel om het Chw ontwerpbestemmingsplan aldus, met inachtneming van de ingebrachte zienswijzen, al dan niet ter gewijzigde vaststelling aan de Gemeenteraad aan te bieden. Tegen het gewijzigd 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. Tegen de wijzigingen kan eenieder beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. De zienswijzen

In de tabel hieronder worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven (kolom 2) en voorzien van een beantwoording (kolom 3). De tabel eindigt met een conclusie waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen dat naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassingen ten behoeve van de definitieve besluitvorming (kolom 4).

Reclamant	Zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan Ja/nee
Reclamant 1	Tevredenheid Reclamant wil namens de initiatiefgroep de tevredenheid uiten met de totstandkoming van het bestemmingsplan. Het is verheugend dat er op geen van de onderzochte aspecten belemmeringen zijn geconstateerd. Reclamant kijkt uit om in een constructieve samenwerking met de gemeente Holtens Hof verder te kunnen ontwikkelen samen met de randvoorwaarden van de stichting Knarrenhof.	De gemeente is uiteraard blij met deze positieve uitdrukking. Inmiddels hebben de gemeente en de stichting Knarrenhof besloten dat de ontwikkeling van een Knarrenhof op het Enkcoterrein niet tot het gewenste eindsituatie zal leiden.	Nee.
Reclamant 2	Ontwerp bestemmingsplan is te voorbarig Het bestemmingsplan behelst meer dan alleen het "Enkcoterrein". De gronden van reclamant hoek Dorpsstraat-Kolweg (bekend als locatie Boerbiet) zijn bij het plangebied inbegrepen. Hier is reclamant verbaasd over, omdat zij al gedurende lange tijd in gesprek zijn met de vertegenwoordigers van de gemeente, maar (nog) geen overeenstemming hebben bereikt over onze gronden.	De gemeente en reclamant 2 zijn al enige tijd in gesprek met elkaar over de ontwikkelingen op het Enkcoterrein e.o.. Ambtelijk wordt er ingezet om tot een volledige ontwikkeling te komen. Sinds het indienen van de zienswijze door reclamant 2 zijn er diverse contactmomenten tussen beide partijen geweest. Uit de contactmomenten blijkt dat er nog geen overeenstemming is, maar de partijen komen wel dichterbij elkaar te staan.	Nee.

	Geen duidelijkheid verbindingsweg Voor de ontwikkeling van het “Enkcoterrein” en de verbindingsweg Kalfstermansweide – Industriestraat zijn onze gronden nodig, maar daarover is nu totaal geen duidelijkheid over hoe wij daarin worden betrokken. Locatie Boerbiet De locatie Boerbiet is een afzonderlijke ontwikkeling die nu wordt meegenomen in het Enkcoterrein. Daarover zijn wij in gesprek, maar liggen de standpunten mijlenver uit elkaar. Daarnaast is zelfrealisatie van de locatie Boerbiet ook nog een scenario dat niet of onvoldoende is onderzocht. Daarbij zijn er alternatieven mogelijk voor deze gebiedsontwikkeling die middels deze procedure worden geblokkeerd.	De noodzaak voor de tweede ontsluiting is meerdere malen besproken in de gemeenteraad. Dit onderdeel zal ook gewoon in Chw bestemmingsplan blijven gehandhaafd. De gemeente en reclamant 2 zijn al enige tijd in gesprek met elkaar over de ontwikkelingen op het Enkcoterrein e.o.. Ambtelijk wordt er ingezet om tot een volledige ontwikkeling te komen. Sinds het indienen van de zienswijze door reclamant 2 zijn er diverse contactmomenten tussen beide partijen geweest. Uit de contactmomenten blijkt dat er nog geen overeenstemming is, maar de partijen komen wel dichterbij elkaar te staan.	Nee. Nee.
Reclamant 3	Woningen voor bejaarden Reclamant dient namens de Stichting ter Bevordering Huisvesting voor Bejaarden te Holten deze zienswijze in. Op 9 december 2022 heeft de stichting overleg gehad met de gemeente Rijssen-Holten over de mogelijkheid van een achttal woningen voor bejaarden aan de achterkant van het Universal/Waterloo Vlogtman gebouw te realiseren. Na dit gesprek heeft de stichting een reactie aan de gemeente gestuurd waarin de visie van de stichting is verwoord in een drietal onderwerpen. Ondanks toezeggingen dat hierop een reactie zou komen en vanuit onze kant meerdere keren gerappelleerd te hebben, hebben wij geen reactie ontvangen. Drietal onderwerpen De stichting verwijst naar een mail van 11 december 2022 waarin een drietal onderwerpen worden toegelicht.	Met de stichting bevordering Huisvesting voor bejaarden Holten (BHBH) zijn gesprekken gevoerd over Universal. Het was niet mogelijk om financieel tot een positief advies te komen. Er zijn nog lopende gesprekken met BHBH. Het is niet relevant voor het Chw bestemmingsplan of we met een derde wel of niet tot een overeenkomst komen.	Nee.

	In dit mailbericht wordt aangegeven dat de acht wooneenheden financieel haalbaar zijn en daarbij 3 punten nader uitgewerkt moeten worden: 1. Vloeroppervlakte appartementen: 62 m2 is te klein, het moet rond de 80 m2 zijn. 2. Appartementen op de verdieping moeten een ruim balkon krijgen. 3. De lift is kostprijsverhogend. Hierdoor is het twijfelachtig om de huur onder de sociale huurgrens te kunnen krijgen.		
Reclamant 4	Stikstof Reclamant heeft een aantal vragen rondom stikstof: 1. Waar komt de stikstof vandaan die nodig is om dit project te kunnen veroorloven? 2. Waar komt de benodigde stikstof neer die uitgestoten wordt tijdens de bouw en realisatie van het project? 3. Is dit nadelig voor de nabije Natura 2000 of Natuur Netwerk Nederland gebieden? 4. Waar heeft de gemeente de stikstofruimte vandaan gehaald om dit project te realiseren? 5. Waar is de berekening van hoeveel stikstof er nodig is voor het project?	1. Bij een ruimtelijke ontwikkeling maken we onderscheid in de zogenoemde aanleg- en gebruiksfase. In de aanlegfase komt stikstof vrij door o.a. sloopactiviteiten, het bouwrijp maken van het plangebied door bijvoorbeeld mobiele werktuigen en bouwverkeer dat nodig is om de woningen te kunnen bouwen. In de gebruiksfase zijn de stookinstallaties van de te realiseren nieuwbouw en aantrekkende verkeersbewegingen relevante bronnen voor stikstof. In voorliggende situatie zijn de woningen gasloos, waardoor uitsluitend rekening moet worden gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de beoogde plannen. 2. Voor de ontwikkeling is stikstofonderzoek uitgevoerd waarin beoordeeld is in hoeverre de aanleg- en gebruiksfase zorgen voor significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Daar blijkt geen sprake van te zijn. Het onderzoek is uitgevoerd met de Aerius-rekentool van de Rijksoverheid. Deze rekentool geeft geen inzicht in de exacte locatie waar stikstof vanuit een ruimtelijke	Nee.

		ontwikkeling terecht komt. Het is dan ook niet aan te geven waar de stikstof vanuit de ontwikkeling exact terecht komt. 3. Conform de geldende wet- en regelgeving worden stikstofeffecten uitsluitend beoordeeld op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Gebieden binnen het Natuur Netwerk Nederland worden niet meegenomen in stikstofonderzoek. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Sallandse Heuvelrug met een afstand van circa 1,8 km tot het plangebied en de Borkeld met een afstand van circa 3,5 km. Uit de uitgevoerde berekeningen van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase blijkt dat er geen resultaten zijn voor de projectberekening en situatieberekening onder het Wnb registratieset. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. 4. Het stikstofonderzoek laat zien dat het niet noodzakelijk is om stikstofruimte in te zetten om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Aan de hand van de uitgevoerde onderzoeken volgt dat de aanleg en het gebruik van de ontwikkeling zonder problemen gerealiseerd kan worden. Los daarvan geldt dat er door de ontwikkeling verouderde bedrijfsgebouwen met bijbehorende verkeersstromen en gasverbruik beëindigd zullen worden, waardoor in feite ook gesaldeerd wordt met deze functies.	
--	--	--	--

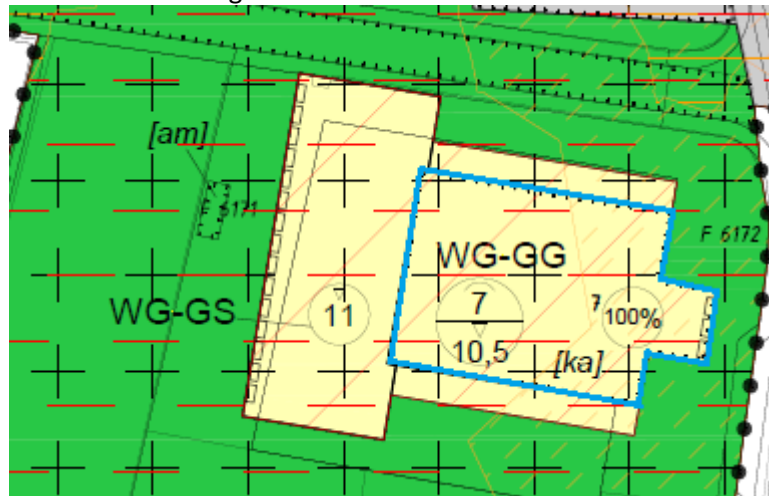
		5. De stikstofberekeningen zijn te vinden in het stikstofonderzoek, welke als bijlage is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.	
--	--	---	--

3. De ambtelijke wijzigingen

Een ambtshalve wijziging is een wijziging van het juridische gedeelte van het ontwerpplan, de 'regels' of de 'verbeelding', zonder dat hier een zienswijze aan ten grondslag ligt.

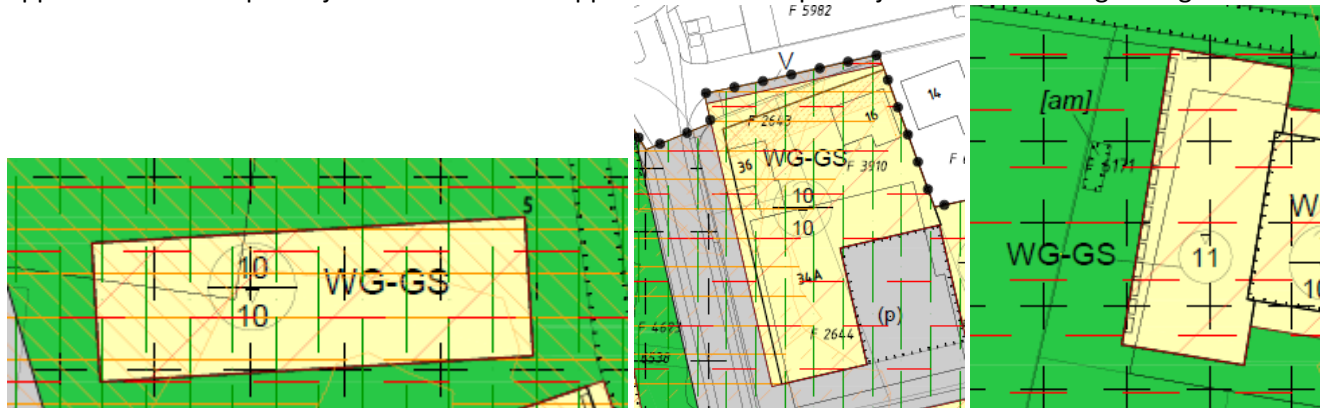
3.1 De wijzigingen aan de verbeelding

1. Het Waterloo Vlogtman gebouw heeft op ter hoogte van het oorspronkelijke gebouw (entree en bogenhal) de bouwaanduiding karakteristiek gekregen. Zie blauwe arcering:

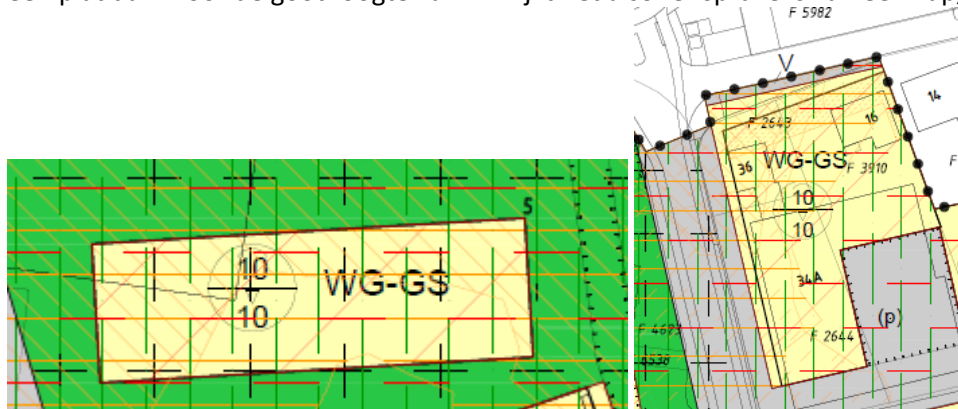


2. Het appartementencomplex achter de bogenhal van het Waterloo Vlogtman gebouw is gecentreerd ten opzichte van de bogenhal.
3. Het maximale bebouwingspercentage voor het Waterloo Vlogtman gebouw is aangepast naar 100%.

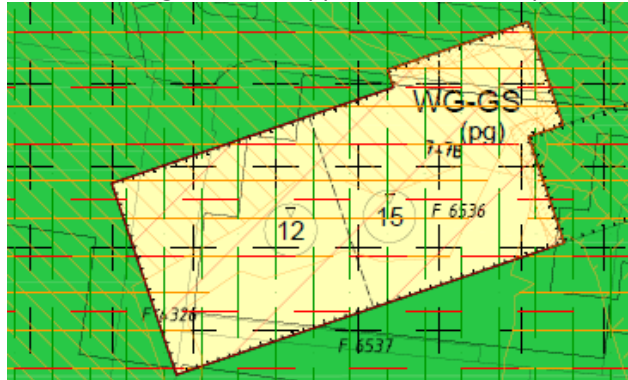
4. Het bouwvlak was bij het ontwerpbestemmingsplan niet goed ingetekend. Het bouwvlak is nu bij het appartementencomplex (links bij het spoor), het appartementencomplex bij de rotonde en het appartementencomplex bij het Waterloo Vlogtman gebouw helemaal rechtgetrokken.



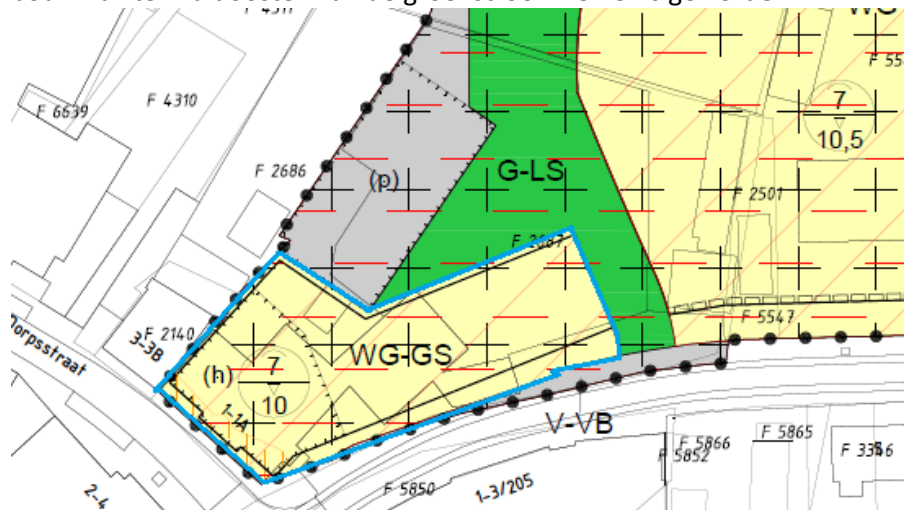
5. In het ontwerpbestemmingsplan is er abusievelijk een goothoogte vermeld bij twee appartementencomplexen. Echter gaat het om appartementen met een plat dak. Door de goothoogte van 7m lijkt het alsof er sprake is van een kap, terwijl dat niet zo is. De goothoogte is hierdoor aangepast.



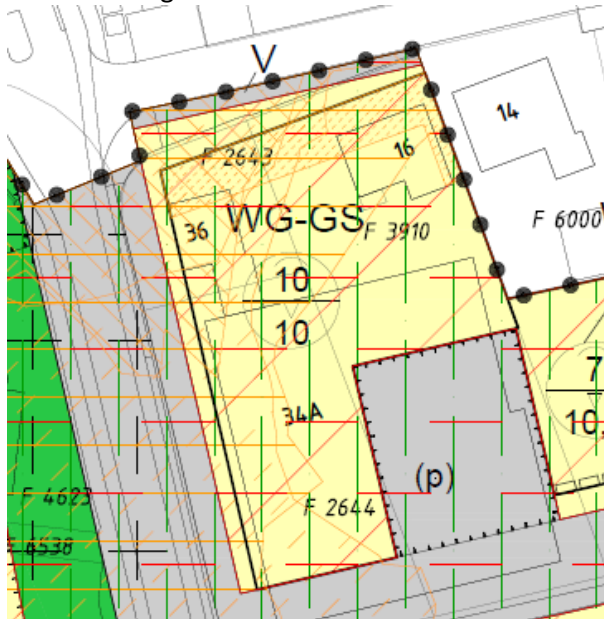
6. De bouwhoogte van dit appartementencomplex is verhoogd naar 12 en 15 meter i.v.m. de half verdiepte parkeergarage.



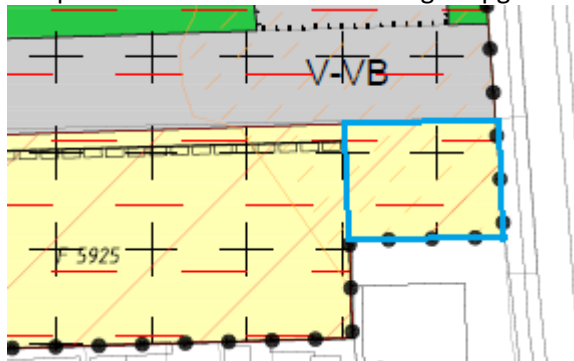
7. In de bestemming 'Woongebied – grondgebonden' is de maximumbouwhoogte verhoogd naar 10,5 meter.
 8. Het perceel kadastraal bekend als Holten, sectie F, nummer 1542 is t.b.v. de nieuwe verbindingsweg opgenomen in het plangebied.
 9. Het bouwvlak voor de appartementen ten zuidwesten (blauwe arcering) is groter geworden, waardoor de groenstrook deels is verschoven en het bouwvlak ten zuidoosten van de groenstrook kleiner is geworden.



10. Het bouwvlak aan de noordzijde van het appartementengebouw is groter geworden, vanwege het toevoegen van een trottoir, welke in lijn is met de rest van de Eg.



11. Het perceel met de blauwe arcering is opgenomen in het plangebied



3.2 De wijzigingen aan de regels

1. De regeling voor balkons is verwijderd uit artikel 10.2.3. en is opgenomen in een nieuw artikel: 10.2.4. Dit artikel maakt het mogelijk dat balkons 2,5 meter vanaf het bouwvlak mogen uitsteken.
2. Artikel 11.2.2. sub b is aangepast om er voor te zorgen dat de voorgevel in de aangegeven gevellijn gebouwd kan worden.
3. Artikel 12.4. heeft een tekstuele wijziging ondergaan. Het woord 'inwerkingtreding' is vervangen door 'het onherroepelijk worden'.
4. Binnen de bestemming "Groen-Landschapspark" en "Verkeer-Verblijf" zijn openbare nutsvoorzieningen opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

3.3 De wijzigingen aan de toelichting

1. Het stikstofonderzoek (bijlage bij de toelichting) is geactualiseerd door middel van de meest recente AERIUS-calculator.
2. Het definitieve archeologisch onderzoek (bijlage bij de toelichting) is toegevoegd.
3. M.b.t. bouwaanduiding karakteristiek in de regels is paragraaf 3.12 'Herijking ruimtelijk Erfgoedbeleid Rijssen-Holten' toegevoegd.