

Rijssen, 31 mei 2013

raadsvergadering: 4 juli 2013
agendanummer: 09
opgemaakt door: Afdeling Wonen en Ondernemen, team Economie en Veiligheid
portefeuillehouder: [REDACTED]
karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland'

te besluiten tot:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzennota;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland' overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zoals omschreven in de zienswijzennota;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. inleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' op 1 november 2012 is bepaald dat een deel van de Oosterhof en Verenland geen onderdeel meer uit maakt van het bestemmingsplan buitengebied. Daarmee is een deel van de Oosterhof en Verenland niet voorzien van een nieuw bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet dit gebied van een nieuw juridisch-planologisch regiem.

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de regels van het bestemmingsplan 'Wonen Rijssen' en 'Buitengebied Rijssen-Holten'. Dit betekent dat op perceel niveau bouwregels kunnen afwijken van de nu nog veelal gedetailleerde bestemmingsplannen. In de meeste gevallen betekent dit dat burgers en bedrijven meer mogen bouwen dan op basis van de nog geldende (verouderde) bestemmingsplannen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland van de gemeente Rijssen-Holten heeft met ingang van 10 april 2013 gedurende een termijn van 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 5 personen respectievelijk instanties zienswijzen ingediend. Deze ingekomen zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en zijn daarom in beschouwing genomen.

In de zienswijzennota zijn de zienswijzen 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 zienswijzen.

3. argumenten

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

Voor het plangebied Oosterhof en Verenland zijn op dit moment meerdere bestemmingsplannen van kracht. In het plangebied komen zowel stedelijke als landschappelijke functies voor. Stedelijke functies zoals woon- en maatschappelijke bestemmingen zijn overgenomen uit de bestemmingsplannen voor de woongebieden.

Voor de landschappelijke functies is aansluiting gezocht bij de bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten'. Hierdoor krijgen burgers dezelfde bouwrechten en zijn er minder regels. Dit bevordert de eenduidigheid in regelgeving, hetgeen voordelen biedt voor de burger en de gemeente.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bestaande bestemmingsplannen worden herzien binnen de daarvoor gestelde 10 jaarstermijn. Deze termijn van herziening loopt tot medio 2013. Door nu de bestaande bestemmingsplannen te herzien tot één bestemmingplan voor de Oosterhof en Verenland wordt voldaan aan de eisen op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

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 kijkt op een aantal punten af van de geldende bestemmingsplannen.

Voor de bestemmingen in het bestemmingsplan Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland is als eerste gekeken naar de huidige bestemmingen van de nu nog geldende verouderde plannen. Deze bestemmingsplannen kennen nog de oude systematiek van stroken op de plankaart en regels (voorschriften) in tabelvorm. De voorschriften zijn als ruim te bestempelen in tegenstelling tot de beperkte ruimte die op de plankaart wordt geboden. Het streven is door middel van deze integrale herziening uniformiteit in de regels en wijze van bestemmen aan te brengen, waarbij de recent vastgestelde bestemmingsplannen als uitgangspunt zijn genomen.

De tuinen en parken van historische buitenplaatsen en landgoederen, zoals Het Volkspark en de Oosterhof, zijn van grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. In dit bestemmingsplan is voor het Volkspark en De Oosterhof de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie opgenomen. Ook kent de bestemming 'Agrarisch met waarden - Met grote landschappelijke waarde' een cultuurhistorisch beschermingsregime. De regels bepalen dat in het belang van de cultuurhistorische waarden de dubbelbestemming voorrang heeft op regels van andere bestemmingen. Doel is de cultuurhistorische waarden te behouden. Bouw-, kap- en aanlegwerkzaamheden worden in dat licht beoordeeld.

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 gaat daarbij onder andere om een aanpassing van een bestemmingsvlak en bouwvlak. Ook is het maximaal oppervlak van een garagebox een punt van wijziging. Om een ongebreidelde groei van bijgebouwen te voorkomen binnen de bestemming 'Wonen – Landelijk' wordt voorgesteld om een maximaal aantal vierkante meter op te nemen. Een volledig overzicht van alle aanpassingen zijn in zienswijzennota opgenomen in de afzonderlijke conclusies per zienswijze en bij de ambtshalve wijzigingen.

3.1 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.

raadsvergadering: 4 juli 2013
agendanummer: 09
besluitnummer: 45

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 31 mei 2013;
- gezien de verplichting op basis van de Wet ruimtelijke ordening om de geldende verouderde bestemmingsplannen te actualiseren;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gezien het feit dat de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen deels gegrond en voor het overige ongegrond zijn conform bijgevoegde zienswijzennota d.d. 22 mei 2013;
- gezien de ambtshalve wijzigingen zoals omschreven in de zienswijzennota d.d. 22 mei 2013;
- gelet op de Wet ruimtelijke Ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien het positieve advies van de commissie Grondgebied van 20 juni 2013;

besluit:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzennota;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland' overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zoals omschreven in de zienswijzennota;
3. 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

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.BPRW2012000-0301>
- zienswijzen en zienswijzennota d.d. 22 mei 2013
- raadsbesluit



ZIENSWIJZENNOTA

artikel 3.1 Wro

Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland

1. INLEIDING.

Algemeen

Het ontwerp van het bestemmingsplan Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland van de gemeente Rijssen-Holten heeft met ingang van 10 april 2013 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 vijf personen respectievelijk instanties zienswijzen ingediend. 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 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 15 mei 2013. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Dit perceel bestaat uit een groot woonerf met een ruime woning voor de huisvesting van twee huishoudens en een fruitboomgaard met een oppervlakte van zo'n 2 hectare. Dit brengt een relatief intensief gebruik met zich mee wat de nodige ruimte vraagt voor voorzieningen die niet binnen de agrarische bestemming zijn toegestaan. Hierbij moet worden gedacht aan specifiek op het wonen gerichte voorzieningen als bijgebouwen, een op wonen gericht erf en tuinen. Reclamant is van oordeel dat de omvang en de situering van het voorgestelde bestemmingsvlak 'Wonen' hierop onvoldoende aansluit. Het bestemmingsvlak is namelijk gelegen op een groot deel van het voorerf. Achter de woningen is de begrenzing van het bestemmingsvlak nagenoeg direct achter de bestaande bebouwing geprojecteerd. Hierdoor ontstaat onvoldoende ruimte om op dit perceelsdeel op het wonen gerichte voorzieningen te realiseren. In verband daarmee verzoeken wij u het bestemmingsvlak zodanig te vergroten dat recht wordt gedaan aan de omvang van het perceel en het feit dat op het perceel twee huishoudens zijn gehuisvest. In de tweede afbeelding in bijlage 1 is de door ons gewenste begrenzing van het bestemmingsvlak 'Wonen' aangegeven. Verzocht wordt het bestemmingsvlak dienovereenkomstig te wijzigen.*

De zienswijze wordt gegrond geacht. De situering van het bestemmingsvlak is niet in overeenstemming met de feitelijke situering van de tuin van reclamant. Het bestemmingsvlak voor 'Wonen - Landelijk' wordt conform de voorgestelde situering in de zienswijze en de feitelijke situering van de tuin aangepast.

2. *Binnen de voorgestelde planregeling geldt, voor wat betreft de bijgebouwen, dat deze uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Op de eerste afbeelding in bijlage 2 is het voorgenomen bouwvlak van ons perceel weergegeven op een luchtfoto van het erf. Uit deze afbeelding blijkt dat er binnen het bouwvlak redelijkerwijs geen ruimte meer is voor bijgebouwen. Dit is voor ons een ongewenste situatie. De fruitboomgaard wordt namelijk in eigen beheer onderhouden. Voor dit beheer en onderhoud is bebouwing noodzakelijk in de vorm van materieel- en materiaalberging, ruimte voor de verwerking en opslag van fruit en onderdak voor vee voor de begrazing van de boomgaard. Een bestaand gebouw op ons erf dat voor de boomgaard wordt gebruikt, is gelegen buiten bouwvlak. Los van het feit dat dit gebouw onder de huidige omstandigheden al te klein is, mag het gebouw vanwege de ligging buiten het bouwvlak niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en mogen feitelijk, vanwege de werking van het overgangsrecht, slechts zeer beperkt vernieuwingen worden aangebracht. In verband hiermee en vanwege het feit dat er twee huishoudens op het perceel zijn gehuisvest ieder met een eigen behoefte aan bijgebouwen, verzoeken wij u het bouwvlak te vergroten op een wijze zoals is aangegeven op de tweede afbeelding in bijlage 2.*

De zienswijze wordt gegrond geacht. Hoewel het bestaande gebouw ook buiten het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan is gelegen is het niet wenselijk om dit gebouw onder het overgangsrecht te brengen. Het bouwvlak wordt conform de voorgestelde situering in de zienswijze aangepast.

3. *Binnen de voorgestelde planregeling mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 100 m² bedragen, dan wel een groter oppervlak tot*

maximaal 10 procent van het bouwperceel of het oppervlak van de bestaande bijgebouwen als dat groter is. Deze regeling is voor ons niet duidelijk en geeft o.i. niet de rechtszekerheid die een bestemmingsplan behoort te bieden. Wat is nu daadwerkelijk de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen? Is dat 100 m²? is dat 100 m² per huishouden? of per bouwvlak? of geldt als maximumoppervlakte zonder meer 10% van het bouwperceel? en wat wordt in ons geval dan aangemerkt als bouwperceel? Zoals al vermeld is, genereren twee huishoudens en een omvangrijke boomgaard een zekere behoefte aan bijgebouwen. Deze behoefte is niet te vergelijken met een doorsnee woonerf. in verband daarmee verzoekt reclamant de planregeling te wijzigen in die zin dat helder wordt welke oppervlakte aan bijgebouwen op het erf kan worden gerealiseerd voor de woonfunctie en dat, naast de bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie, bebouwing kan worden gerealiseerd ten behoeve van onderhoud en beheer van de boomgaard met een oppervlakte van minimaal 150 m². Het is ons daarbij om het eender of deze bebouwing kan worden opgericht binnen het door ons gewenste bestemmingsvlak en bouwvlak binnen de bestemming Wonen' (zie bijlagen 1 en 2) danwel dat uw raad daarvoor binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Met grote landschappelijke waarde' een adequate regeling in het plan opneemt.

In de begripsbepaling staat het begrip 'bouwperceel' nader gedefinieerd. Het komt er op neer dat het gele bestemmingsvlak voor wonen overeenkomt met de definitie van bouwperceel. Concreet betekent dit voor reclamant dat er op basis van de in het ontwerpplan gegeven regels er maximaal 10% van circa 8500 m² = circa 850 m² aan bijgebouwen mag worden opgericht. Reclamant acht naast de bijgebouwen voor de woning minimaal 150 m² aan bijgebouwen voor onderhoud en beheer van de boomgaard noodzakelijk. De voorgestane regeling voor bijgebouwen is als ruim te bestempelen. In de ambtshalve wijzigingen is een bepaling opgenomen die een maximaal kader stelt voor bijgebouwen; zijnde 350 m². Dit om ongebreidelde groei van bijgebouwen te voorkomen. Deze bepaling voldoet aan de behoefte van reclamant. De zienswijze wordt dan ook niet gegrond geacht.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond geacht en geeft daarom aanleiding het plan aan te passen. In de verbeelding wordt het bestemmingsvlak in overeenstemming gebracht met de feitelijke situering van de tuin en de voorgestelde situering in de zienswijze. Het bouwvlak wordt conform de voorgestelde situering in de zienswijze aangepast. 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 17 mei 2013. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Reclamant verzoekt om de oppervlakte voor de garageboxen te verhogen naar maximaal 25 m², zodat er naast de auto ook fietsen kunnen geplaatst worden. De reden hiervoor is dat de fietskelder onder de Eschhorst moeilijk bereikbaar is en de trap te steil.*

De zienswijze wordt gegrond geacht. De gemeente ondersteunt goede voorzieningen voor fietsen. Daarnaast gaat het om een kleine verruiming, waarbij geen inbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond geacht en geeft daarom aanleiding het plan aan te passen. In de regels wordt in artikel 11.2.3 het maximaal oppervlakte van een garagebox verhoogt naar 25 m².

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 fax ingekomen op 21 mei 2013. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Positief is bestemd de bestaande villa. Naar cliënte begrijpt, kan van het vergunde bouwvlak 25% worden bebouwd. Verzocht wordt inzichtelijk te maken welke exacte bebouwingsmogelijkheden aldus resteren.*

Het gaat om maximaal 25% van het bouwperceel. In de begripsbepaling staat het begrip 'bouwperceel' nader gedefinieerd. Het komt er op neer dat het gele bestemmingsvlak voor wonen overeenkomt met de definitie van bouwperceel. Concreet betekent dit voor reclamant dat er op basis van de in het ontwerpplan gegeven regels er maximaal 25% van circa 5.800 m² = circa 1.450 m² aan gebouwen is toegestaan. Wel wordt een maximum aan bijgebouwen voorgesteld bij de ambtshalve wijzigingen.

2. *Daarnaast wordt verzocht een dubbelbestemming te geven aan het betrokken perceel. Deze dubbelbestemming zou zodanig dienen te worden uitgewerkt dat enerzijds de thans vergunde landelijke woonbestemming in stand blijft en het anderzijds mogelijk wordt om het perceel geheel of ten dele te gaan invullen met een functie gerelateerd aan "zorg". Graag treedt cliënte/ondergetekende met u in overleg over de meest wenselijke aanduiding van deze bestemming (zorg? sociaal maatschappelijk?, etc.). De reden voor het verzoek is gelegen in het volgende. In de eerste plaats gaat het om een landgoed met daarop al gerealiseerd een zeer ruime villa. Deze zou ook zeer goed benut kunnen worden voor een woon-/zorgfunctie voor bijvoorbeeld ouderen of andere zorgbehoevenden. Primair wordt gedacht aan het gebruik maken van de huidige opstallen met een — relatief beperkte — uitbreidingsmogelijkheid. Cliënte realiseert zich dat voor een veel uitgebreidere opzet geen ruimte zal zijn in het voorliggende actualisatieplan. Echter, uitgaande van de huidige bebouwing met een eventueel beperkte uitbreidingsmogelijkheid zou met de verzochte dubbelbestemming de planologische situatie niet significant wijzigen. De villa staat inmiddels gedurende langere tijd te koop en het is niet ondenkbaar dat met slechts een landelijke woonbestemming het vinden van een nieuwe gegadigde/gebruiker moeizaam zal blijven. Anderzijds leent het perceel zich uitstekend voor een woon-zorgbestemming zoals gevraagd, Daarmee zou het meer algemene belang van instandhouding van dit prachtige landgoed tevens gediend zijn.*

Binnen een woonbestemming mag ook enige vorm van zorg worden verleend, mits dit geen afbreuk doet aan de omgeving en ondergeschikt is aan de woonfunctie. Veel is afhankelijk van de exacte plannen van reclamant. Hiervoor staat de mogelijkheid open om een principeverzoek in te dienen bij het college.

Conclusie

De zienswijze wordt 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 21 mei 2013. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan op dit bouwblok te wijzigen van één woning in twee woningen. Dit zoals af te leiden valt uit het huidig geldend bestemmingsplan.*

De zienswijze wordt ongegrond geacht. Op het perceel zit de bestemming Wonen – Aaneen, waarbij het bestaande aantal woningen is toegestaan. De bestemming impliceert al dat er sprake is van twee woningen. Aanpassing is niet noodzakelijk.

Conclusie

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 21 mei 2013. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *De huidige bestemming 'woningbouw' van de percelen G3071 en 2777 behoort niet te worden gewijzigd in 'groen-park' en 'agrarijsch met waarden'. Onder het vigerend/oude bestemmingsplan Oosterhof en Verenland is de bestemming van het gehele perceel G 3071 'woningbouw'. Onder het ontwerpbestemmingsplan krijgt een deel van dit perceel de bestemming 'groen-park' en het overige deel de bestemming 'agrarijsch met waarden'. Deze wijziging verdraagt zich niet met het beoogde conserverend karakter van het nieuwe bestemmingsplan. Uit het oogpunt van toekomstige gebruiksmogelijkheden en daarmee economische waarde van de grond zijn de bestemmingen groen-park en agrarijsch met waarden voor reclamant nadeliger dan de bestemming wonen, bestemd voor wonen. Ditzelfde geldt voor perceel 2777 dat verkregen is door grondruil ten behoeve van de aanleg van de rotonde Enterweg/Parkstraat, maar waarbij nagelaten is het perceel 2777 dezelfde bestemming mee te geven als de afgestane grond.*

De zienswijze wordt niet gegrond geacht. In het oude bestemmingsplan ligt op deze gronden een woonbestemming zonder bouw mogelijkheden. Het gaat in feite om een erf bij een woning. In de feitelijke situatie zijn deze percelen in gebruik voor agrarische doeleinden en een strook bos.

Aangezien er geen bouw mogelijkheden waren en zijn voor de bouw van een woning en er geen sprake is van een erf bij een woning wordt aangesloten bij de feitelijke situatie. Dit resulteert in de bestemmingen zoals deze zijn opgenomen in het ontwerpplan.

2. *Tijdens de inloopbijeenkomst is reclamant meegedeeld dat binnen de huidige bestemming "woningbouw" geen verdere bebouwing mogelijk is omdat er geen bouwvlak ligt. Dat mag zo zijn, maar het is met de vigerende bestemming 'woningbouw' juridisch en politiek een kleinere stap om een bouwvlak te verkrijgen op een gedeelte van de percelen 3071 en 2777 dan wanneer de bestemming 'groen-park' of 'agrarijsch met waarde' komt te luiden*

De zienswijze wordt niet gegrond geacht. Zowel binnen het oude als binnen het voorliggende bestemmingsplan was en is het niet mogelijk om gebouwen op te richten. Er is geen sprake van een kleinere stap.

3. *Ten slotte is reclamant van mening dat de bestemmingswijziging zich niet verdraagt met de in acht te nemen rechtsgelijkheid tegenover enerzijds de eigenaren van de percelen langs de Groeneweg waar recentelijk nieuwbouw is toegestaan (een vrijstaand woonhuis en het Hospice) en anderzijds de eigenaren van de percelen G3071 en 2777, aan wie dit toekomstig gebruik van hun eigendom via deze bestemmingswijziging onmogelijk wordt gemaakt*

De zienswijze wordt niet gegrond geacht. Het gaat niet om gelijke gevallen. Bij de besluitvorming over de locatiekeuze van het hospice heeft een uitgebreide en zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. Daarnaast is dit plan via een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt. Hierbij was er de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen, danwel beroep in te stellen. Reclamant heeft hier geen gebruik van gemaakt.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3. Ambtshalve wijzigingen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wonen Rijssen, Oosterhof en Verenland 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. Geen

Regels

1. Toevoegen aan artikel 16.2.3. met een maximaal gezamenlijk oppervlak van 350 m².