

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e

“Wonen Holten, starterswoningen Hakkertsweg”

Februari 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Zienswijzen	3
1.3 Opzet van de Nota	3
1.4 Anonimiseringsverplichting	3
1.5 Verdere procedure	3
2. De zienswijze.....	4

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e “Wonen Holten, starterswoningen Hakkertsweg” met planidentificatie NL.IMRO.1742.TAMHW2024001 heeft met ingang van donderdag 14 november 2024 t/m 27 december 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerp TAM-omgevingsplan 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 is één zienswijze ingediend, welke mede ondertekend is door 10 volmachtgevers. Deze zienswijze is binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en is daarom in beschouwing genomen. In het kader van deze ontwerp TAM-omgevingsplan wordt de zienswijze in deze zienswijzenota van een antwoord voorzien.

1.3 Opzet van de Nota

Deze zienswijzennota bevat de ingediende zienswijze en de gemeentelijke reactie op de zienswijze. De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijze is -zoveel mogelijk- letterlijk in deze zienswijzennota 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 beoordeeld, bijvoorbeeld: de zienswijze leidt tot aanpassing van het omgevingsplan. Indien een aanpassing wordt doorgevoerd, wordt de aanpassing zelf daarin omschreven.

1.4 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 Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). 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.

1.5 Verdere procedure

Deze zienswijzennota wordt aangeboden aan het college met het voorstel om het ontwerp TAM-omgevingsplan aldus, met inachtneming van de ingebrachte zienswijze, al dan niet ter gewijzigde vaststelling aan de Gemeenteraad aan te bieden. Tegen het gewijzigd vastgestelde ontwerp TAM-omgevingsplan kan een belanghebbende die op tijd zijn zienswijze over het ontwerp TAM-omgevingsplan 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 zienswijze

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 omgevingsplan Ja/nee
Reclamant 1	1. Zes woningen te veel op perceel van 1700 m2 Reclamant maakt zich zorgen over de onevenredige verdichting van een relatief klein gebied en ziet liever vier woningen op dit perceel. De kavels zijn te klein (190 m2) in verhouding tot de omliggende kavels (580 m2), waardoor er een onevenwichtig samengestelde woonwijk ontstaat en de stedenbouwkundig balans van Dijkerhoek wordt doorbroken. Het aantal verkeersbewegingen verdriedubbelt naar schatting en de overblijvende publieke ruimte is relatief gering. Er ontstaat een onevenwichtig samengesteld woonwijkje.	Het plan voorziet in 6 woningen, bestaande uit een rij van 4 woningen (2 hoek en 2 tussenwoningen) en 2 twee-onder-eenkapwoningen. De woningen worden gerealiseerd in de categorie sociale koopwoningen en betaalbare twee-onder-eenkapwoningen van de gemeentelijke doelgroepenverordening, omdat de vraag naar deze woningen, gelet op de woon enquête, het grootste is. Daarmee geeft het plan een aanvulling en toevoeging ten opzichte van het bestaande woningaanbod in Dijkerhoek. De doelgroep zijn starters (en doorstromers) op de woningmarkt en het plan speelt in op de concrete woningbehoefte voor Dijkerhoek. De stelling dat sprake is van te krappe kavels wordt niet gevolgd. Ook bij de nieuwbouw aan de Essensteeg zijn kavels vanaf 124 m2 (rijwoningen) tot 208 m2 (hoekwoningen) gerealiseerd. En zijn twee-onder-eenkapwoningen met een kaveloppervlakte van 280 m² gerealiseerd. Als er gekeken wordt naar de stedenbouwkundige inpassing van het plan, dan zijn de lijnen van het bestaande perceel juist gebruikt om de rijwoningen op ruime afstand (9-23 meter) van de Hakkertsweg te realiseren. Waarbij aan de zijde van de weg juist een nieuwe groenstructuur wordt aangebracht en een	Nee

	informeel multifunctioneel voorerf ontstaat ter inpassing. Het 'voorerf' draagt daarmee bij aan een meer open karakter en zichtlijnen. Daarbij wordt het parkeren opgevangen achter de groenstrook. Aan de overzijde staan de woningen op circa op 10 meter van de weg en wordt het terrein langs de weg gebruikt als parkeergelegenheid. De twee-onder-eenkapwoningen worden op ruim 5 meter van de weg gezet, waarbij de tegenoverliggende woning op een ruime afstand van 25 meter van de weg is gelegen met tussenliggende beplanting. Aan de achterzijde van de woningen sluiten de tuinen aan op diepe tuinen van de Hakkertsweg en de te realiseren tuinen van de woningen uit het centrumplan Dijkerhoek. De twee-onder-eenkapwoningen worden aan de wegzijde ingepast door een openbare groenstrook en aan de noordzijde een brede groenstrook die tevens dienst doet als wadi. De uitstraling van de bebouwing zal aansluiten bij de dorpse kenmerken van Dijkerhoek. Het plan is zorgvuldig afgestemd om een geschikte en harmonieuze inpassing te waarborgen. Qua bouwhoogtes wordt geconstateerd dat de opgenomen maximale bouw- en goothoogtes niet afwijken van de bouwmogelijkheden voor andere woningbouwkavels in de omgeving. In het bestemmingsplan 'Wonen Holten' is eveneens een maximale bouw- en nokhoogte van 10,5 meter en 3,5 meter opgenomen. Dit geldt dus ook voor de vrijstaande kavels en voor ontwikkelingen in de omgeving die later zijn ontwikkeld. Het is correct dat de molenbiotoop grenzen stelt aan de bouwhoogte. In de praktijk kan op deze locatie de bouwhoogte niet hoger worden dan 9 meter. Een bouwplan hoger dan 9 meter kan op grond van de	Nokhoogte van 10 meter is te hoog Door de hoogte en de breedte van de bouwvolumes wordt het ruimtelijke karakter van het gebied uit z'n verband gehaald, dit leidt tot een ruimtelijke wanverhouding. Door de hoogte wordt er zonlicht geblokkeerd en het groen aan het oog onttrokken. De gemiddelde hoogte van de omliggende vrijstaande woningen is niet meer dan circa 8 meter. In het bestemmingsplan Wonen-Holten (2013) vastgestelde biotoop van de molen laat overigens een hoogte toe van maximaal 9 meter.	Nee
--	---	--	-----

	Ruimtelijke kwaliteit In de motivering van het plan wordt nauwelijks inhoud gegeven over hoe zes woningen op een klein perceel bijdraagt aan de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Door de woningen als 'erf' te situeren wordt er juist geen aansluiting gezocht bij de karakteristieken van de omgeving. Om het oorspronkelijk agrarische karakter van het gebied te handhaven zal de structuur van een open erf benadrukt moeten worden door passende samenhangende erfbeplanting te gebruiken. Ook moeten elementen zoals schuttingen en andere verstorende bebouwing verhinderd moeten worden. De twee-onder-een kap woningen maken geen onderdeel uit van het concept 'erf'. Deze woningen zouden dan ook niet gebouwd moeten worden.	opgenomen planregels dan ook niet worden vergund (artikel 8.2.2 beoordelingsregels vrijwaringszone molenbiotoop). Qua bouwhoogtes wordt daarom aangesloten op het heersende beeld in de omgeving en is sprake van een normaal te verwachten dorpse ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Ten opzichte van de huidige braakliggende grond met een woonbestemming wordt groen toegevoegd aan de wegzijde. Wel betekent deze inbreiding dat relatief open braakliggende gronden met enige opslag en zonder bebouwing nu een invulling krijgen, aansluitend bij de omliggende woonomgeving. Het stedenbouwkundig plan houdt juist rekening met de omgeving en zorgt voor een inpassing die de bestaande structuur versterkt. Aan de ruimtelijke kwaliteit wordt invulling gegeven door het maken van een groenzone langs de weg en het realiseren van een informeel voorerf voor de 4 rijwoningen. Dit geeft lucht, ruimte en inpassing gezien vanaf de zijde van de Hakkertsweg. De groenzone van circa 2,5 meter sluit aan bij de groenzone verderop langs de Hakkertsweg, maar wordt van een aanplant voorzien (bomen als sierkers en beuk, vaste planten en beukenhaag), waarmee langsparkeren en kapotrijden wordt voorkomen en het achterliggende terrein wordt ingepast. Het te realiseren groen langs de weg zal door de gemeente in eigendom worden genomen en onderhouden. De twee-onder-eenkapwoningen staan daarbij gedraaid ten opzichte van de woningen aan de Hakkertsweg, en worden ook door de groenstrook aan de zijde Hakkertsweg ingepast.	Nee
--	--	--	-----

	Welstand Reclamant geeft aan dat er niet wordt voldaan aan de Welstandsnota Rijssen-Holten (2012), omdat er te veel en te hoge woningen worden gebouwd.	Er wordt met het bouwplan op deze inbreidingslocatie niet teruggegrepen op een agrarische structuur, maar op een ingepaste dorpse bebouwing. Dit in tegenstelling tot de woning die gerealiseerd is aan de zijde Boerendanssteeg (nummer 23) waar meer een historische structuur aanwezig is. De situering van de twee-onder-een-kap woningen, parallel aan de Hakkertsweg, sluit aan bij de bestaande woningen in de omgeving. Het blok van vier rijwoningen maakt dan weer onderdeel uit van de beoogde schuin op elkaar georiënteerde opzet. De gemeente is van mening dat hiermee het plan aansluit op de omgeving. Waarbij de rijwoningen, mede naar aanleiding van participatie, op ruimere afstand van de Hakkertsweg zijn gezet. En gekozen is om het parkeren niet langs de weg te situeren. Aan de voorzijde (inclusief het informele erf) is langs nagenoeg de gehele straat de bestemming 'Groen' opgenomen, hier mag dan ook niet ten behoeve van woongebruik erfafscheidingen e.d. gerealiseerd worden. De Welstandsnota doet geen uitspraken over de hoeveelheid bebouwing of de hoogte van bebouwing, maar gaat over de beeldkwaliteit in relatie tot de omgeving. Het voorliggende TAM-omgevingsplan bepaald de kaders voor de bouw mogelijkheden. Zoals onder de kop Nokhoogtes aangegeven wordt met het bouwplan qua uitstraling aangesloten bij dorpse bebouwing en wijken nok- en goothoogtes niet af van wat in de omgeving gebruikelijk is. Bij het indienen van de een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de Welstandsnota.	Nee
--	---	---	-----

	Inbreidingsbeleid Met betrekking tot de twee-onder-een-kap woningen wordt er afgeweken van de Nota inbreidingsbeleid Rijssen-Holten 2014. De situering van deze woningen zorgt voor een ontwrichting van de ruimtelijke situatie. De ontbrekende voorgeschreven kaveldiepte, de omvang en de hoogte van het bouwvolume passen niet op de kavel. Daar waar bij de rijtjes woningen 'lucht en ruimte' wordt gecreëerd, wordt dat door de bouw van de twee-onder-een kappers teniet gedaan. De voorgestelde compenserende maatregel is onbegrijpelijk. Nergens wordt overtuigend onderbouwd hoe 'groene daken en/of een bijgebouw met een groene invulling' een bijdrage zouden kunnen leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.	Het verplaatsen van de twee-onder-eenkapwoning naar de noordzijde is mede voortgekomen uit het doorlopen participatietraject. De keuze is gemaakt om, op grond van hoofdstuk 6 van de Nota, van de Nota gemotiveerd af te wijken teneinde 'lucht en ruimte' toe te voegen aan de straatkant van de Hakkertsweg en te voldoen aan het verzoek van omwonenden. Dit is stedenbouwkundig verantwoord, omdat er zo ruimte ontstaat voor meer groen. Opgemerkt wordt overigens dat ter plaatse van de locatie niet een direct herleidbare rooilijn aanwezig is, zodat het uitgangspunt van de nota betreft dat de rooilijn op 5 meter van de weg ligt. In het toetscriterium zelf wordt aangegeven dat er stedenbouwkundige redenen kunnen zijn om hier van af te wijken. In dit geval zijn die dus gelegen in het creëren van lucht en ruimte en groen aan de voorzijde. Ten tweede is het niet mogelijk om te voldoen aan de regel om vanaf de voorgevel van de kavel van de twee-onder-één kapwoningen een kaveldiepte van 20 meter te hanteren. De kaveldiepte van de twee-onder-één kapwoningen zal vanaf de voorgevel variëren tussen circa 17-21 meter. Volgens hoofdstuk 6 van de Nota inbreidingslocaties 2014 is het mogelijk gemotiveerd af te wijken. De keuze is gemaakt om van de Nota af te wijken, omdat initiatiefnemer dit zal compenseren door groene daken en/of een bijgebouw met een groene invulling te plaatsen. Daarnaast zit aan de zijkant van de twee-onder-eenkapwoning (ter hoogte van het naastliggende woning nr. 22) juist extra kavelruimte en is daar tevens een wadi voorzien. De twee-onder-	Nee
--	--	---	-----

	De procedure Initiatiefnemer heeft op diverse momenten de omwonenden betrokken bij het participatieproces. Hoewel initiatiefnemer op een drietal momenten informatie heeft verstrekt aan de omwonenden afzonderlijk, is het gevoel van de omwonenden dat er niets is gedaan met de gemaakte opmerkingen en de gedane voorstellen. Vragen Reclamant stelt een aantal vragen: 1. Wat is de definitie van het begrip 'starterswoning'? 2. In het participatietraject werd het begrip 'doorstroming' benoemd (zie verslag). Hoe dit te zien en is dit een argument? 3. Hoe werkt nadeelcompensatie (v/h planschade) cfm. titel 4.5 Awb resp. afd. 15.1 Ow? In de motivering (7.3) wordt verwezen naar de 'anterieure overeenkomst'. Wat wordt daarmee bedoeld en wat is het beleid? 4. De uitvoering van het bouwproject in de voorgestelde opzet levert voor de eigenaren van Hakkertsweg 22 de situatie op dat er een gemeenschappelijke erfscheiding ontstaat met vier van de zes nieuwe kavels. Welk beleid voert de Gemeente in dezen? 5. Als de twee-onder- een-kap woningen worden gebouwd, kan dan de noordelijke erfgrans van	eenkapwoning is daarbij schuin gepositioneerd ten opzichte van de om de hoek gelegen woning. Zoals aangegeven is bovenstaand aangegeven is het plan in zoverre aangepast dat aandacht is besteed aan groene inpassing, parkeren en het realiseren van lucht aan de voorzijde van het bouwplan. 1. Op basis van de doelgroepenverordening 2024 betreft het: - sociale koop rijenwoningen met een koopprijs tot € 240.000,= VON (tussenwoning) - sociale koop rijenwoningen (met een koopprijs tot € 270.000,= VON (hoekwoningen) - sociale koop twee-onder-één kap woningen met een koopprijs tot € 355.000,= VON (sociale koop tweekapper) . De twee-onder-eenkapwoningen richten zich daarbij zowel op starters als doorstromers. De afspraken hieromtrent en het aanbieden van de woningen aan sociaal- en of economisch gebonden aan Dijkkerhoek zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. 2. De twee-onder-eenkapwoning kan ook geschikt zijn voor doorstromers (mensen die een huis achterlaten). Met het onlangs gerealiseerde aanbod, bijvoorbeeld aan de Essensteeg, is doorstroming	Nee Nee
--	--	--	-----------------------

	het meest noordelijk gelegen kavel zo gedraaid worden dat die haaks op de Hakkertsweg komt te staan, hiermee wordt de gemeenschappelijke erfgrens aanzienlijk bekorten en zichtlijnen verbeterd. 6. In de motivering van het plan wordt niet aangegeven waarom er kan worden afgeweken van het nu geldend bestemmingsplan Wonen-Holten (2013). Is dit niet noodzakelijk en zo niet, waarom niet?	vanuit andere woningen ook mogelijk. Doorstroming op zichzelf is geen argument, het bouwen van de juiste woning voor de juiste doelgroep wel. 3. Belanghebbenden die van mening zijn dat sprake is van indirecte schade ten gevolge van dit plan, zoals waardedaling van onroerend goed, kunnen een gemotiveerd verzoek om nadeelcompensatie indienen bij de gemeente. Deze aanvraag kan los van deze planprocedure worden ingediend. Een onafhankelijke commissie adviseert in die procedure vervolgens de gemeente of er sprake is van nadeelcompensatie die voor vergoeding in aanmerking komt. Opgemerkt wordt dat niet alle indirecte schade voor vergoeding in aanmerking komt en dat een normaal maatschappelijk risico wordt gehanteerd waaronder schade voor rekening blijft van de benadeelde, omdat deze schade als maatschappelijk aanvaardbaar wordt beschouwd. Onder de Omgevingswet bedraagt dit percentage 4%. Mocht er sprake zijn van nadeelcompensatie, dan worden deze kosten door de gemeente op initiatiefnemers verhaald. 4. Dit levert voor de eigenaren een nieuwe situatie op. In de huidige situatie is bij de woning nummer 22 reeds sprake van een erfafscheiding (steenkorf, en hoge beukenhaag) die het perceel grotendeels afscheidt van de nieuwe kavels en daarmee in een inpassing voorziet. Bij de uitvoering van het nieuwe bouwplan moet rekening worden gehouden met het behoud van deze beukenhaag en afscheiding. Dit geldt ook voor andere aspecten als afwatering e.d.. Bij de te realiseren achterpaden zijn bijvoorbeeld kolken voorzien. Het is verder aan de huidige en	
--	--	---	--

		toekomstige bewoners onderling om te bepalen hoe hier mee om te gaan. 5. De tuin aan de zijkant draagt bij aan de woonkwaliteit. Daarnaast is er reeds ter hoogte van de woning voorzien in een bredere groenstrook/wadi. Er wordt geen aanleiding gezien de tuin te verkleinen. 6. De gemeente beoordeelt initiatieven voor het wijzigen van de functie (bestemming) aan de hand van verschillende landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders en de wet- en regelgeving. Onder de Omgevingswet wordt daarbij getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het voorgaande bestemmingsplan is hiervoor niet maatgevend. Naar aanleiding van maatschappelijke behoeftes en het beleid kan de gemeente dus een gewijzigd planregime vaststellen.	
--	--	--	--