

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 18 september 2020

raadsvergadering: 6 november 2020

agendanummer: 10

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: Ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Holten, rood-voor-rood Espelodijk 1 en Oude Deventerweg ongenummerd in Holten

voorgesteld wordt:

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Holten, rood-voor-rood Espelodijk 1 en Oude Deventerweg ongenummerd' overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen;
2. Het aangepaste ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Holten, rood-voor-rood Espelodijk 1 en Oude Deventerweg ongenummerd' zoals vervat in de pdf in de bijlage, die straks wordt omgezet in de bestandenset NL.IMRO.BPB2019004-0401 en langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
3. De zienswijze zoals verwoord in de zienswijzenota ongegrond te verklaren;
4. Geen exploitatieplan ex. artikel 6.12 Wro vast te stellen.

1. Inleiding

Op 8 mei 2018 heeft het college in principe besloten medewerking te verlenen aan het rood-voor-roodproject Espelodijk 1 in Holten en Oude Deventerweg ongenummerd in Holten. Espelodijk 1 in Holten is de slooplocatie en de compensatiekavel is gesitueerd aan de Oude Deventerweg ongenummerd (naast nummer 16B). De sloop van de landschapontsierende bebouwing heeft inmiddels plaatsgevonden en de sloopmeters zijn vastgelegd via de regeling registratie sloopmeters die op 19 december 2017 door het college is vastgesteld. Ook de commissie heeft een unanieme positieve opinie gegeven over het principeverzoek in de commissie Grondgebied van 14 juni 2018. De verzoeker heeft de plannen uitgewerkt en het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 mei tot en met 17 juni 2020 voor één ieder 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagetermijn is er één zienswijze ingediend. De volgende stap in de procedure is het plan vast te laten stellen door de gemeenteraad.

2. Beoogd effect/doel

Het plangebied voorzien van een actueel juridisch kader en ruimtelijke kwaliteitswinst in het landelijk gebied.

3. Argumenten

1.1 De gemeenteraad is bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen

Op basis van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. De voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), namelijk:

- Kennisgeving februari 2020
- Ontwerpbestemmingsplan ter inzage van 7 mei 2020 tot en met 17 juni 2020

2.1 Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden

Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting op onderdelen aangepast en aangescherpt. Juridisch heeft dit geen consequenties, omdat er aan de regels en de verbeelding geen wijzigingen hebben plaatsgevonden. Daarom wordt voorgesteld om de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Het vast te stellen bestemmingsplan met de aangepaste toelichting is als bijlage bijgevoegd bij dit voorstel.

3.1 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de bijgevoegde zienswijzenota in de bijlage.

4.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente in beginsel verplicht om een exploitatieplan op te stellen in het geval dat een bestemmingsplan in één of meerdere gevallen aangewezen bouwplannen voorziet. De gemeente kan hier vanaf zien indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie is verzekerd, en
 - het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
 - het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het oprichten van de openbare ruimte en woningbouw categorieën niet noodzakelijk is, of
 - één van de algemene maatregelen van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is, te weten:
1. het totaal der wettelijk te verhalen exploitatiebedragen bedraagt minder dan €10.000,-, of
 2. er geen verhaalbare kosten in de zin van het besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn, of
 3. de verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen.

De gemeente heeft zowel met de verzoeker en tevens eigenaar van de compensatiekavel, als de eigenaar van de slooplocatie een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is er geen noodzaak voor het vaststellen van een exploitatieplan.

4. Kanttekeningen

1.1 Toelichting is op onderdelen aangepast

Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting op onderdelen aangepast en aangescherpt. In de bijlage is de aangepaste versie van de toelichting bijgevoegd. Juridisch heeft dit geen consequenties, omdat er aan de regels en de plankaart

geen wijzigingen hebben plaatsgevonden. Daarom wordt voorgesteld om de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

5. Draagvlak

In de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden tussen omwonenden en initiatiefnemer. Wensen van omwonenden rondom landschappelijk inpassing zijn ook meegenomen in het plan.

6. Aanpak/Uitvoering

Als het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld ligt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode van de terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door belanghebbenden die ook hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt, tenzij er sprake is van een verschoonbare reden.

7. Communicatie

Op voorgeschreven wijze.

8. Personeel

Er zijn geen personele gevolgen ten aanzien van dit voorstel, dit past binnen de reguliere werkzaamheden.

9. Financiën

Er zijn geen financiële gevolgen ten aanzien van dit voorstel, dit past binnen de reguliere werkzaamheden.

10. Bijlagen

01, Zienswijzenota

02, Bestemmingsplan Buitengebied Holten, rood-voor-rood Espelodijk 1 en Oude Deventerweg

11. Raadsprogramma

6. Wonen, recreëren en veiligheid.

Besluit raad

raadsvergadering: 6 november 2020
agendanummer: 10
griffienummer: 2020-0129

onderwerp: Ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Holten, rood-voor-rood Espelodijk 1 en Oude Deventerweg ongenummerd in Holten

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

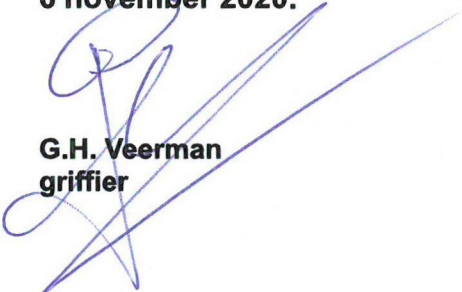
overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 september 2020;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten, rood voor rood Espelodijk 1 en Oude Deventerweg ongenummerd', dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gelet op het feit dat bij vaststelling gebruik is gemaakt van de dxf.o_NL.IMRO.1742.BPB2019004.0301;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordeningen de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 8 oktober 2020.

besluit:

1. De raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Holten, rood voor rood Espelodijk 1 en Oude Deventerweg ongenummerd' ongewijzigd vast te stellen;
2. Het aangepaste ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Holten, rood voor rood Espelodijk 1 en Oude Deventerweg ongenummerd' zoals vervat in de pdf in de bijlage, die straks wordt omgezet in de bestandenset NL.IMRO.BPB2019004-0401 en langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
3. De zienswijze zoals verwoord in de zienswijzenota ongegrond te verklaren;
4. Geen exploitatieplan ex. artikel 6.12 Wro vast te stellen.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 6 november 2020.


G.H. Veerman
griffier


A.C. Hofland
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	08-10-2020	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raadsvergadering van 6 november 2020.
Raad	06-11-2020	Aangenomen zonder hoofdelijke stemming 22 stemmen voor en 1 stem tegen.

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Buitengebied
Holten, rood voor rood Espelodijk 1
en Oude Deventerweg

Augustus 2020

Inhoud

1.	Inleiding	2
1.1	Algemeen.....	2
1.2	Zienswijzen	2
1.3	Opzet van de Nota	2
1.4	Anonimiseringsverplichting	2
1.5	Verdere procedure	2
2.	De zienswijze	3
2.1	Zienswijze reclamant 1	3
3.	Wijzigingen	13

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Holten, rood voor rood Espelodijk 1 en Oude Deventerweg heeft met ingang van 7 mei 2020 tot en met 17 juni 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij het college 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. Hieronder ook de provincie en besturen van in casu relevante waterschappen.

1.2 Zienswijzen

In totaal is er één zienswijze binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en is daarom één zienswijze ontvankelijk en in beschouwing genomen. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is de zienswijze in deze zienswijzenota van een antwoord voorzien.

1.3 Opzet van de Nota

De zienswijzenota bevat de ingediende zienswijze en de gemeentelijke reactie op die zienswijze. De zakelijke inhoud van de ontvangen is –zoveel mogelijk- letterlijk in deze zienswijzenota overgenomen. Zij zijn dus niet samengevat of gewijzigd. De gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt afgesloten met een ‘conclusie’. Daarin is aangegeven hoe de gemeente de zienswijze beoordeelt, bijvoorbeeld: de zienswijze is gegrond of ongegrond. Indien een zienswijze en de beoordeling daarvan leiden tot wijziging van het ontwerpbesluit, dan wordt dat vermeld in de conclusie en wordt de wijziging zelf daarin omschreven.

1.4 Anonimiseringsverplichting

In de nota zijn per zienswijze-indiener de NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats van de indiener) vervangen door een nummer: Reclamant 1, etc.. Dit weglaten van de NAW-gegevens van ingediende zienswijzen –‘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 is de zienswijze-indiener op de hiervoor aangegeven wijze ‘geanonimiseerd’, dus niet alleen diegene waarvan zonder meer al duidelijk is dat het om ‘natuurlijke personen’ gaat.

1.5 Verdere procedure

Deze zienswijzenota wordt aangeboden aan het college, met het voorstel om het ontwerpbestemmingsplan aldus, met inachtneming van de ingebrachte zienswijze, al dan niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan een belanghebbende die op tijd zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt en een belanghebbende die 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.

2. De zienswijze

Hieronder wordt de ingekomen zienswijze uiteengezet en beantwoord.

2.1 Zienswijze reclamant 1

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Holten, rood voor rood Espelodijk 1 en Oude Deventerweg' lag ter inzage van 7 mei 2020 tot en met 17 juni 2020. Binnen deze periode kon een ieder een zienswijze indienen tegen het plan. Er is op 12 juni 2020 een zienswijze ingediend door reclamant.

Inhoud zienswijze

De reclamant woont aangrenzend aan het plangebied en is van mening dat het plan nadelige gevolgen voor hem heeft. De reclamant geeft de volgende bezwaren aan:

Zienswijze reclamant (1)

Het plangebied en omgeving (toelichting artikel 2.1)

"In dit artikel staat over de kavel aan de Espelodijk 1 het volgende:

'Daarnaast zijn op het perceel voormalige agrarische opstallen aanwezig. Het betreffen voormalige varkensstallen welke gedeeltelijk van asbesthoudende daken zijn voorzien. De aanwezige bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van opslag van materieel voor het onderhoud van de omliggende agrarische gronden en er zijn enkele werktuigen opgeslagen die zijn overgebleven vanuit het vroegere agrarische bedrijf. Het erf wordt via één in-en uitrit op de Espelodijk ontsloten.'

De betreffende opstallen aan de Espelodijk 1 zijn echter al gesloopt. De 'huidige situatie' zoals getoond in afbeelding 2 op bladzijde 11 van het ontwerpbestemmingsplan klopt niet meer. Op de volgende pagina staat een luchtfoto van de werkelijke situatie. De basis voor deze rood voor rood ontwikkeling valt daardoor feitelijk weg. Van het toekennen van een compensatiekavel hoeft dan ook geen sprake meer te zijn. Graag hoor ik van u of u het hiermee eens bent"

Reactie gemeente (1)

In de principeverzoekfase heeft initiatiefnemer aangegeven 876 m2 aan landschapontsierende bebouwing te willen slopen. Normaliter volgt het slopen na vaststelling van het bestemmingsplan, maar de gemeente Rijssen-Holten geeft inwoners de mogelijkheid om sloopmeters te registreren en deze op een later moment (binnen 10 jaar) in te zetten voor Rood-voor-Rood, VAB of een andere regeling. Initiatiefnemer heeft gebruik gemaakt van deze regeling 'Registratie sloopmeters'. Initiatiefnemer heeft een registratie van de sloopmeters gedaan voor 851 m2 aan landschapontsierende bebouwing. Uit archiefonderzoek blijkt dat 867 m2 aan opstallen/bedrijfsgebouwen met vergunning zijn opgericht (zie reactie gemeente 7). Meer vierkante meters toekennen in de sloopmeterregistratie dan is aangevraagd is niet mogelijk, daarom heeft initiatiefnemer op 21 maart 2019 een bevestigingsbrief ontvangen waarin stond dat uit archiefonderzoek bleek dat de aangevraagde 851 m2 aan opstallen/bedrijfsgebouwen met vergunning zijn opgericht. Deze vierkante meters kunnen dus later ingezet worden voor

Rood-voor-Rood, zoals ook bij dit initiatief het geval is. Met de 851 m2 wordt ook voldaan aan de sloopverplichting.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan te wijzigen.

Zienswijze reclamant (2)

Gewenste situatie (toelichting artikel 3.2)

“Onder artikel 3.2.3.1 van het ontwerpbestemmingsplan wordt de omgeving ter plaatse van de compensatiekavel aan de Oude Deventerweg beschreven als een landschap met verspreid liggende agrarische bebouwing. Lintbebouwing is buiten de bebouwde kom geen kenmerkend landschapstype. Toch wordt, in artikel 2.1.2 de keuze voor lintbebouwing als waardevol beschouwd.

‘Met het toevoegen van bebouwing op deze plek wordt het bestaande lint mooi aangevuld en bestaat de mogelijkheid hoogwaardige woningbouw op een prominente plek te realiseren.’

Onder artikel 4.3.2.2 wordt zelfs gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit door de toevoeging aanzienlijk wordt verhoogd terwijl er juist afbreuk wordt gedaan aan het open, agrarische landschap dat ter plaatse zo kenmerkend is voor Dijkerhoek. Bovendien is dezelfde argumentatie gebruikt bij de inpassing van de eerder gerealiseerde woning aan de Oude Deventerweg 16B, ook in het kader van rood voor rood. Dit roept de vraag op of de gemeente van mening is dat het toevoegen van nog meer woningen de ruimtelijke kwaliteit nog verder zal verhogen en wanneer het omslagpunt dan is bereikt. In de commissie grondgebied van 14 juni 2018 gaven enkele raadsleden aan dat er voor gewaakt moet worden dat dit deel van Dijkerhoek wordt aangewezen als vanzelfsprekende locatie voor dergelijke initiatieven. Van de gemeente mag naar mijn mening verwacht worden dat hierover een duidelijker standpunt wordt ingenomen en vastgelegd. Deze verneem ik graag van de raad.”

Reactie gemeente (2)

De compensatiekavel wordt gesitueerd in het overgangsgebied tussen de kern Dijkerhoek en het buitengebied. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde uit het beleid dat een compensatiekavel elders aan moet sluiten bij bestaande bebouwing. De Oude Deventerweg is van oudsher een belangrijke weg. Dat langs dergelijke wegen als uitloper van het dorp/buurtschap woningbouw in linten ontstaat is iets van alle tijden. Bij dergelijke linten in een uitloper van een dorp/buurtschap treedt verdichting van bebouwing op, naarmate men dichterbij een dorp/buurtschap komt. Voor de compensatiekavel wordt de aansluiting bij de omgeving (randzone) gevonden in de grootte van de kavel, het toevoegen van weinig bouwmasa in verhouding tot de grootte van de kavel en een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast is het afwegen van alternatieven niet aan de gemeente. Er is sprake van toelatingsplanologie. De vraag die de gemeente hierin moet beantwoorden is of de gevraagde ontwikkeling past binnen de vastgestelde beleidsuitgangspunten. De gemeente heeft een toetsende rol en het initiatief ligt bij de initiatiefnemer. Als het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, passend is binnen het beleid en geen belangen van derden onevenredig worden geschaad wil de gemeente meewerken aan het herzien van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Zienswijze reclamant (3)

Provinciaal beleid (artikel 4.2) -1

“Onder artikel 4.2.4.1 Of- generieke beleidskeuzes wordt ‘opgemerkt dat er sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling.’

Dit is in tegenspraak met de tekst verderop in dit artikel, waar gesproken wordt over het per saldo afnemen van ruimtebeslag door het bouwen en verharden op de Groene Omgeving. Het is ook niet correct. Het plangebied aan de Oude Deventerweg ligt buiten de bebouwde kom, heeft een agrarische bestemming en is onderdeel van het Landbouwontwikkelingsgebied (hierna LOG) en is momenteel in agrarisch gebruik (zie afbeelding 2.4, bladzijde 13 van het ontwerpbestemmingsplan). Is de raad het met mij eens dat de compensatiekavel in de Groene Omgeving, zoals omschreven in de provinciale omgevingsverordening, gelegen is?”

Reactie gemeente (3)

Reclamant heeft gelijk op dit punt.

Conclusie:

De toelichting zal op dit punt aangepast worden.

Zienswijze reclamant (4)

Provinciaal beleid (artikel 4.2) -2

“Onder het kopje ‘Toetsing van artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening Overijssel’ wordt geconcludeerd dat er bij deze rood voor rood ontwikkeling ‘per saldo geen sprake is van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist een afname’ en dat alleen daardoor in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’ van de omgevingsverordening Overijssel.

Ik bestrijd deze conclusie. Nergens in de omgevingsverordening staat dat saldering van rood voor rood locatie mag worden toegepast bij het bepalen of er sprake is van een toename van het ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving. Ik val daarbij terug op de toelichting van de Omgevingsvisie, waar het volgende staat over de basisgedachte van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik: ‘Om met name het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de onbebouwde Groene Omgeving scherp te houden, wordt sterker gestuurd op het principe ‘inbreiding voor uitbreiding’. Door middel van de principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) wordt de verplichting opgelegd om voor stedelijke functies eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog geen groene functie hebben. Voor de Groene Omgeving geldt een variant op de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik die erop gericht is om eerst zoveel mogelijk bestaande erven en bebouwing te gebruiken voordat meegewerkt mag worden aan nieuw ruimtebeslag op de Groene Omgeving.’ Dit betekent dat er voorafgaand aan het mogelijk maken van de nieuwe woning op de compensatiekavel aan de Oude Deventerweg eerst binnen het bestaand bebouwd gebied dient te worden gekeken. In Dijkerhoek is, binnen de daarvoor aangewezen locaties, voldoende ruimte voor de realisatie van een compensatiekavel en ook op de sloopkavel aan de Espelodijk is voldoende ruimte voor een extra woning. Van de gemeente mag daarom worden verwacht dat

ze alsnog aantoon dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is, binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie. Het lijkt er nu echter op dat het eigendom van de compensatiekavel door de initiatiefnemer leidend is geweest in de ruimtelijke afweging. Graag zie ik dat de gemeente alsnog tot een afweging komt op basis van artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening Overijssel.”

Reactie gemeente (4)

Voor dit rood-voor-rood verzoek wordt 851 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt, op grond van ons vastgestelde beleid (4 juni 2015) geeft dit recht op een compensatiekavel. Het hoofddoel van de rood voor rood regeling is het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit. De realisatie van dit doel wordt nagestreefd door sloop van landschapsontsierende bebouwing en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke inpassing). Daarnaast is er sprake van toelatingsplanologie, waarbij het afwegen van alternatieven niet aan de gemeente is. Als een plan past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid en wordt er voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, dan zal de gemeente meewerken aan de bestemmingsplanherziening.

Conclusie:

Het voorliggende plan voldoet aan de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid. Deze zienswijze geeft daarom geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Zienswijze reclamant (5)

Gemeentelijk beleid - 1

“In artikel 4.3.2 wordt getoetst aan de ‘Aanvulling Kadernota Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied’ (hierna Aanvulling). Bij de ‘Algemene uitgangspunten’ zijn de eerste twee zinnen uit de Aanvulling (letterlijk) overgenomen:

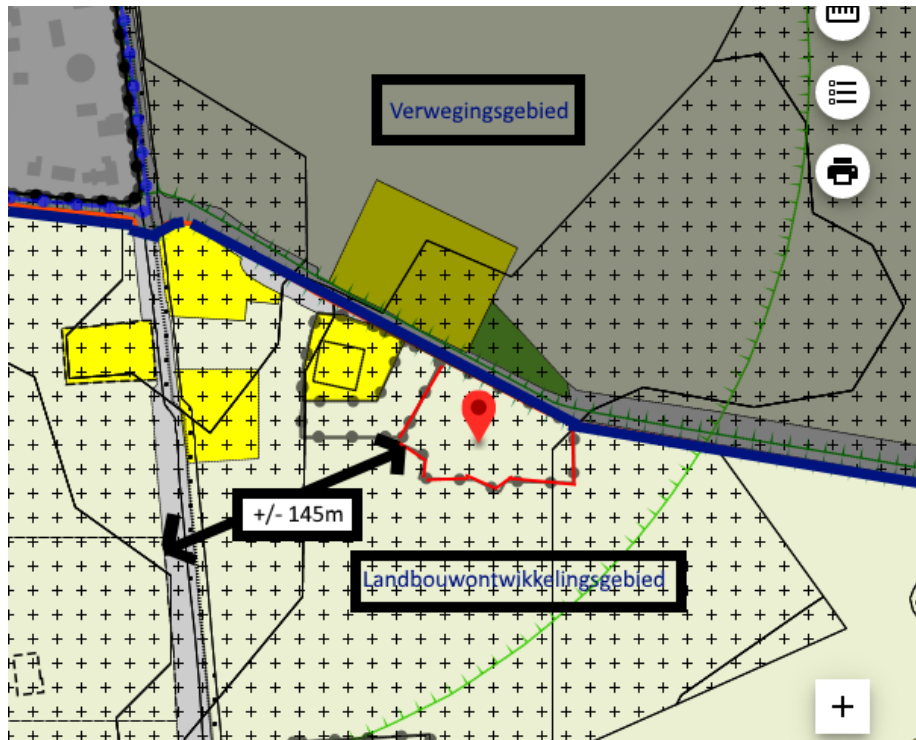
‘Rood voor rood is alléén toegestaan in het extensiveringsgebied en het verwevingsgebied.

Uiteraard mag de nieuwe woonfunctie omliggende bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsvoering.’ Wat vervolgens niet letterlijk is overgenomen zijn de daarop volgende zinnen uit de Algemene uitgangspunten (artikel 2.1) van de Aanvulling, terwijl die nu juist voor deze casus het meest relevant zijn, namelijk ‘Het landbouwon ontwikkelingsgebied, welke expliciet is aangewezen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven, is in principe uitgesloten voor toepassing van de rood voor rood regeling. Binnen het LOG-gebied is rood voor rood alleen bij uitzondering mogelijk op locaties aan de rand met het verwevings- of extensiveringsgebied waar er al een mix van woonfunctie en agrarische bedrijven aanwezig is. Voor het LOG-gebied blijft dus het ‘nee-tenzij’ principe gehanteerd zoals deze ook van toepassing was in de oude regeling. Rood voor rood is hier niet toegestaan tenzij onderbouwd kan worden dat de doelstelling van het landbouwon ontwikkelingsgebied zoals aangegeven in het reconstructiebeleid niet gehinderd wordt.

Vergeet hierbij niet dat de woning naast de beoogde compensatiekavel ook al middels de rood voor rood regeling mogelijk is gemaakt voor de oom van de initiatiefnemer en dat hier dus eigenlijk volgens het ‘ja, mits’ i.p.v. het ‘nee, tenzij’ principe geredeneerd wordt. Wat is mijn garantie dat het dan hierbij blijft? Of rijft de gemeente net zolang rood voor rood compensatiekavels letterlijk aan elkaar in de Groene Omgeving en in het LOG-gebied, totdat de

hele Oude Deventerweg aan de zuidzijde straks vol bebouwd is? Kunt u aangeven waar de rand van het verwevings- of extensiveringsgebied ophoudt?

Reactie gemeente (5)



De locatie van de compensatiekavel is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied aan de rand van het voormalig verwevingsgebied. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Rijssen-Holten 2012 is deze zonering nog opgenomen, maar voor de volledigheid moet opgemerkt worden dat met het intrekken van de reconstructiewetzonering de harde begrenzing van extensiverings-, verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden verdwenen is. In het ontwerp omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten is deze zonering dan ook niet meer opgenomen. Op bovenstaande afbeelding is te zien dat het voormalig verwevingsgebied tegen het plangebied aanligt. Ook is op bovenstaande afbeelding te zien dat er in de nabije omgeving van het plangebied een mix van woningen (gele vlakken op de afbeelding) en agrarische bedrijven aanwezig is. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf wordt niet geschaad in de bedrijfsvoering, vanwege een afstand van +/- 145m tussen het plangebied en het agrarisch bouwblok. De minimale afstand die in de VNG richtafstandenlijst is opgenomen voor bedrijven die zich bezighouden met het fokken en houden van rundvee is 100m. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die het beleid stelt voor een compensatiewoning in het voormalig landbouwontwikkelingsgebied.

Of er in de toekomst nog meer woningen toegevoegd gaan worden kan niet gezegd worden. Bij ieder initiatief zal opnieuw het beleid getoetst worden en gekeken worden of het initiatief passend is.

Conclusie:

Het voorliggende plan voldoet aan de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid. Deze zienswijze geeft dan ook geen aanleiding het plan te wijzigen.

Zienswijze reclamant (6)

Gemeentelijk beleid – 2

Gesteld wordt vervolgens dat 'In paragraaf 5.5 aangetoond wordt dat omliggende bedrijvigheid niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd met voorliggend initiatief'. Onder artikel 5.5.2 van het ontwerpbestemmingsplan wordt het plangebied aan de Oude Deventerweg echter ten onrechte aangeduid als 'rustige woonwijk' en niet als 'gemengd gebied'. In artikel 2.1.2 staat daarover het volgende: 'Deze locatie ligt tegen het bebouwingslint aan de Oude Deventerweg (direct naast het eerder gerealiseerde woonperceel Oude Deventerweg (ten oosten van nummer 16B) ten westen van Holten, en ten oosten van de kern Dijkerhoek. Met het toevoegen van bebouwing op deze plek wordt het bestaande lint mooi aangevuld en bestaat de mogelijkheid hoogwaardige woningbouw op een prominente plek te realiseren. De directe omgeving van deze locatie bestaat uit woonpercelen en agrarische cultuurgronden.' In artikel 5.5.2 staat echter: 'Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.' Op basis van bovenstaande zal (opnieuw) moeten worden aangetoond dat de doelstellingen van LOG niet worden gehinderd.

Reactie gemeente (6)

Er is gekozen om het plangebied aan de Oude Deventerweg in te delen in de categorie 'rustige woonwijk', omdat de omliggende percelen bestaan uit woonpercelen en agrarische cultuurgronden. In de omschrijving van 'rustige woonwijk' staat dat er in een 'rustige woonwijk' weinig andere functies dan 'wonen' zijn. Hoewel hier sprake is van een overgangsgebied van het buurtschap Dijkerhoek en agrarisch gebied zijn er in de nabije omgeving weinig agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (bouwblok) is gelegen op een afstand van +/- 145 m. Een dergelijk agrarisch bedrijf is volgende VNG richtafstandenlijst ingedeeld in milieucategorie 3.2. Hieraan gekoppeld geldt voor 'rustige woonwijk' een afstand van 100m tussen een gevoelige functie en het agrarisch bouwblok. Zou het gebied ingedeeld worden in 'gemengd gebied', dan zou deze afstand verkleind worden naar 50m. De afweging om het plangebied voor dit onderdeel in te delen bij 'rustige woonwijk' is passend en geeft omliggende agrarische bedrijven meer ruimte dan een indeling in 'gemengd gebied' zou doen. Daarmee wordt voldaan aan de doelstellingen van het voormalig landbouwontwikkelingsgebied.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

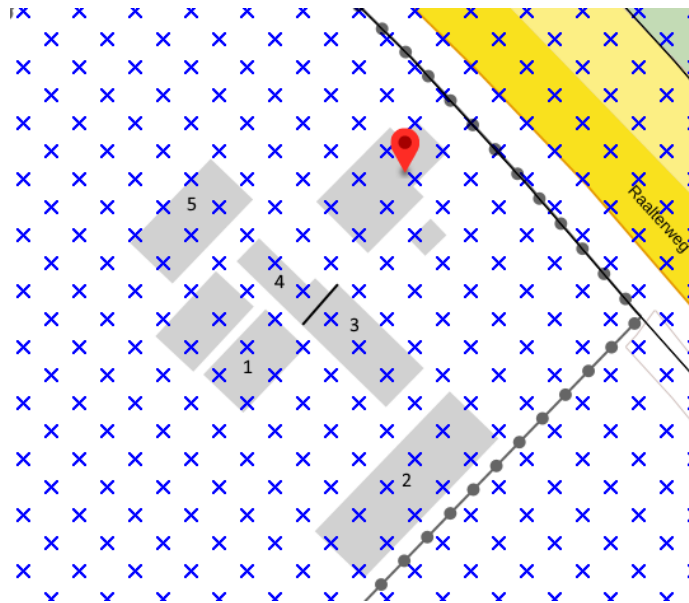
Zienswijze reclamant (7)

Gemeentelijk beleid – 3

In de rest van artikel 5.5.2 worden allerlei voorwaarden van de rood voor rood regeling uit de Aanvulling beschreven en worden de voorgenomen plannen daaraan getoetst. Het valt mij echter op dat een aantal cruciale randvoorwaarden uit het eigen rood voor rood beleid niet worden vermeld en getoetst. Zo wordt op pagina 28 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan het volgende aangegeven: 'In voorliggend geval wordt aan de Espelodijk 1 in Holten een oppervlakte van 876 m2 aan landschapontsierende bebouwing gesloopt en wordt voldaan aan de minimale sloopverplichting van 850 m2 voor een compensatiewoning.' Nergens is

voor mij te achterhalen of die metrages ook daadwerkelijk kloppen, zeker nu die opstallen grotendeels zijn gesloopt. Daarnaast geeft de Aanvulling aan dat bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meetellen bij de berekening van de sloopoppervlakte én dat alleen legale bebouwingen meegeteld mogen worden. Waaruit blijkt dat de gesloopte bebouwingen een legale status hadden? Graag zou ik daarin inzicht krijgen, omdat anders ook gesteld kan worden dat er niet voldaan is aan de minimale sloopverplichting en dat daardoor niet aan de basis voor de rood voor rood regeling is voldaan.

Reactie gemeente (7)



Op bovenstaande situatieschets is de bebouwingssituatie aan de Espelodijk 1 weergegeven. De nummers in de gebouwen corresponderen met de nummers die verder in deze reactie genoemd worden. Uit archiefonderzoek is het volgende gebleken:

Gebouw 1:

Vergunning voor het bouwen van een kippenhok van 5 x 6m is verleend op 8 februari 1956. Met een vergunning verleend op 6 november 1956 is dit kippenhok verplaatst. Op 30 januari 1957 is er een vergunning verleend voor het vergroten van een kippenhok. Hierbij is 4 x 5 m toegevoegd aan het kippenhok. Met een vergunning verleend op 15 juli 1964 is het kippenhok verplaatst naar de huidige locatie. In 1971 is het kippenhok in gebruik als varkensstal, want op 22 juni 1971 is er voor de schuur op die locatie een vergunning verleend voor het vergroten van een varkensstal naar een grootte van 9 x 15m. Op 25 juli 1989 wordt er een laatste vergunning voor het verbouwen en vernieuwen van deze schuur afgegeven. Uit bijbehorende bouwtekeningen blijkt dat het uiteindelijk ging om een schuur van 8,8m bij 15,30m. Hiermee is het totale vergunde oppervlakte van deze schuur 134,64 m².

Gebouw 2:

Op 14 september 1976 is er een vergunning verleend voor het plaatsen van een varkensstal. Uit bijbehorende bouwtekeningen blijkt dat het ging om een varkensstal van 31,59m bij 10,64m. Hiermee is het totale vergunde oppervlakte van deze stal 336,12 m².

Gebouw 3:

Op 5 augustus 1954 is er een vergunning verleend voor de bouw van een wagenloods met stalling. Uit bijbehorende bouwtekeningen blijkt dat het ging om een schuur van 9m bij 10,77m. Hiermee is het vergunde oppervlakte van deze wagenloods met stalling 96,93 m². Met een vergunning verleend op 3 februari 1961 wordt een uitbreiding van de bestaande schuur mogelijk gemaakt. Uit bijbehorende bouwtekeningen blijkt dat het ging om een uitbreiding van 9m bij 6m. Hiermee is het vergunde oppervlakte van de schuur met 54 m² vergroot. Het totale vergunde oppervlakte komt hiermee op 150,93 m².

Gebouw 4:

Op 17 juli 1963 is er een vergunning verleend voor de bouw van een wagenloods. Uit bijbehorende bouwtekeningen blijkt dat het ging om een wagenloods van 14m bij 5m. Het totale vergunde oppervlakte komt hiermee op 70 m².

Gebouw 5:

Op 6 juni 1967 is er een vergunning verleend voor het bouwen van een varkensschuur. Uit bijbehorende bouwtekeningen blijkt dat het ging om een schuur van 9m bij 19,50m. Hiermee is het totale vergunde oppervlakte van deze schuur 175,50 m².

Conclusie: Uit archiefonderzoek is gebleken dat er 868 m² aan vergunde landschapontsierende bebouwing is gesloopt. Dit is niet gelijk aan de 876 m² die genoemd wordt in de toelichting, maar wel voldoende om deel te nemen aan de rood-voor-rood regeling. In de regeling registratie sloopmeters is 851 m² vastgelegd. Voor het plan is deze hoeveelheid sloopmeters leidend. De toelichting zal op dit punt aangepast worden.

Zienswijze reclamant (8)

Gemeentelijk beleid – 4

De rood voor rood regeling geeft ook aan dat alle landschap ontsierende gebouwen moeten worden gesloopt. Dat gebeurt in dit plan echter niet. Er blijven nog bedrijfsgebouwen gehandhaafd. Daarover zegt de Aanvulling dat maximaal 150 m² kleinschalige bedrijfsbebouwing mag blijven bestaan op de te saneren locatie. In het ontwerpbestemmingsplan wordt echter uitgegaan van 225 m² aan te handhaven bijgebouwen. Graag zou ik een verduidelijking en onderbouwing over de gehanteerde vierkante meters gesloopte en te handhaven legale bebouwingen ontvangen.

Reactie gemeente (8)

Een 'normale' burgerwoning in het buitengebied heeft volgens het bestemmingsplan Buitengebied Rijssen-Holten 2012 recht op bijbehorende bouwwerken met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m² (art. 28.2.3 onder a). Het beleid stelt dat er voor de voormalige agrariër met de wens voor een kleinschalige agrarische nevenactiviteit de

mogelijkheid wordt geboden om extra 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken te realiseren. Dit is dus bovenop het recht dat 'normale' woningen in het buitengebied hebben. De eigenaar van het perceel aan de Espelodijk 1 heeft aangegeven dat voor het onderhoud van het perceel en omliggende gronden er extra ruimte nodig is voor stalling en opslag van o.a. landbouwvoertuigen. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het gemeentelijke beleid.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Zienswijze reclamant (9)

Gemeentelijk beleid – 5

Op pagina 29 van het ontwerp bestemmingsplan wordt financiële regeling van de rood voor rood regeling als volgt weergegeven: 'Bij rood voor rood vindt er een waardevermeerdering plaats door de toevoeging van een woonbestemming. Deze waardevermeerdering wordt gebruikt om de sloop van het complex, asbestsanering, landschappelijke inpassing en de bestemmingsplanprocedure te financieren. Om de totale investering te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de richtlijn 'richtlijn investering kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)'. Deze richtlijn heeft als doel de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk en meetbaar te maken.' In hoofdstuk 4 van de Aanvulling wordt uitgebreid uit de doeken gedaan hoe die berekening moet worden uitgevoerd. Reden hiervoor is om een rekenmethode op te stellen die al richtlijn dient voor dergelijke initiatieven in het buitengebied en waarmee bepaald kan worden wat de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn om het gevraagde evenwicht te krijgen waardoor de gewenste ontwikkeling afhankelijk gemaakt van de investeringen in de KGO, zodat er indien nodig bestuursrechtelijk gehandhaafd kan worden. De overeenkomst maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan en volgt als zodanig de procedure van het bestemmingsplan. Dat laatste is hier (en bij vele andere bestemmingsplanwijzigingen in het kader van de rood voor rood regeling in de gemeente Rijssen-Holten) ten onrechte niet gebeurd. Ik heb hierover op 23 mei 2020 telefonisch contact gehad met behandelend ambtenaar en zij gaf aan dat de KGO-berekening op dat moment nog niet was opgesteld. Dit dient alsnog gedaan te worden en onderdeel van het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure te worden gemaakt.

Reactie gemeente (9)

De KGO-berekening is iets tussen gemeente en initiatiefnemer en wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst, welke voor vaststelling van het bestemmingsplan ondertekend moet zijn door beide partijen. Met deze overeenkomst is de KGO (investering in ruimtelijke kwaliteit) gewaarborgd. Verder is de landschappelijke inpassing gewaarborgd met een voorwaardelijke verplichting in het de regels van het bestemmingsplan. Er wordt dus voldaan aan de investering in ruimtelijke kwaliteit die het beleid als voorwaarde stelt voor een dergelijke ontwikkeling.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Zienswijze reclamant (10)

Economische uitvoerbaarheid

“Voor wat betreft het kostenverhaal staat in het ontwerp bestemmingsplan het volgende: ‘In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de anterieure overeenkomst wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd is. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kon blijven.’ Het kostenverhaal is dus nog niet verzekerd en daarmee is dus ook de KGO nog niet verzekerd. Nu de economische uitvoerbaarheid dus nog niet zeker is, vraag ik u dit plan niet vast te stellen. Daarnaast strekt het ontwerp bestemmingsplan voor de compensatiekavel aan de oude Deventerweg zich uit buiten de grenzen van het perceel dat in eigendom is van de initiatiefnemer. Die gronden zijn u agrarisch en krijgen de bestemming Groen/erf. Ook met eigenaar van deze grond zal dus het kostenverhaal geregeld dienen te worden en de ruimtelijke kwaliteitsimpuls moeten worden geborgd.”

Reactie gemeente (10)

De anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt voor het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan in de gemeenteraad ondertekend. Voorwaarde hierbij is dat de initiatiefnemer eigenaar is van de gronden die onderdeel zijn van het ontwerpbestemmingsplan. Initiatiefnemer is dan ook gevraagd voor het tekenen van de anterieure overeenkomst eigenaar te worden van de gronden van de compensatiekavel.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Zienswijze reclamant (11)

Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

“In artikel 9.1.2 van het ontwerpbestemmingsplan wordt het plangebied aan de Oude Deventerweg ten onrechte aangeduid als stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom, heeft een agrarische bestemming en is onderdeel van het LOG en is momenteel in agrarisch gebruik. Omdat het hier geen binnenstedelijke locatie betreft, maar onderdeel is van de ‘Groene omgeving’ moeten dergelijke plannen, in het kader van wettelijk vooroverleg altijd voorgelegd worden aan de provincie. Dat is hier niet gebeurd en dat dient alsnog plaats te vinden.”

Reactie gemeente (11)

Het gaat hier inderdaad om een ontwikkeling in de ‘Groene omgeving’, echter heeft de Provincie Overijssel een lijst met uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke plannen. Op deze lijst zijn plannen opgenomen waarvoor een vooroverleg niet noodzakelijk is. Het voorliggende plan valt onder categorie B, nummer 4 waar nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen met de KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) worden beschreven. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Zienswijze reclamant (12)

“Ik ben voorstander van het opruimen van landschapontsierende agrarische bebouwingen. Ook gun ik iedereen een fijne woning op een mooie plek. Ik vind alleen dat met dit ontwerp bestemmingsplan te veel aan doelredeneringen is gedaan. De storende bebouwingen aan de Espelodijk zijn al opgeruimd vooruitlopend op vaststelling van het bestemmingsplan, waardoor nut en noodzaak van de rood voor rood wegvalt. En als u daar dan wel in meegaat, dan kan de compensatiekavel prima op de gesaneerde locatie of in de dorpskern van Dijkerhoek gesitueerd worden en niet op het eigendom van de initiatiefnemer buiten de kern van Dijkerhoek in de Groene Omgeving. Het college shopt echter selectief in diverse beleidsstukken om haar doelredeneringen daarmee te onderbouwen. Vooroverleg met de provincie die daar doorheen had kunnen prikken heeft ten onrechte niet plaats gevonden. Er zijn daarnaast geen onderbouwingen (metrages, legaliteit) voor de gesaneerde kavel gegeven en er zijn geen financiële afspraken in het kader van de KGO met de initiatiefnemer vastgelegd, terwijl deze volgens gemeentelijk beleid als bijlage onderdeel uit zouden moeten maken van het bestemmingsplan. Tenslotte is het kostenverhaal met de initiatiefnemer en zijn oom/buurman nog niet verzekerd.”

Reactie gemeente (12)

In de zienswijzenota en in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid toegelicht waarom dit een geschikte locatie voor een rood-voor-rood compensatiewoning is.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

3. Wijzigingen

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de toelichting op onderdelen aangepast. Juridisch heeft dit geen consequenties. Voorgesteld wordt om de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.