

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 24 augustus 2021

raadsvergadering: 30 september 2021

agendanummer: 17

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Toezicht en Ondersteuning

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Wonen Rijssen, bouw woning Tichelweg

voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor de bouw van één vrijstaande woning aan de Tichelweg in Rijssen.
2. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzennota.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, bouw woning Tichelweg' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPRW2019001-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde zienswijzennota.
4. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, bouw woning Tichelweg' heeft met ingang van woensdag 11 september 2019 tot en met dinsdag 22 oktober 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij uw raad naar voren te brengen. Er zijn zes dezelfde zienswijzen met één aanvullende zienswijze ingediend.

Deze ingekomen zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en daarom in beschouwing genomen. De gemeenteraad weegt deze zienswijzen mee bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het plangebied wordt globaal begrensd door de kadastrale percelen naast Tichelweg 5 in Rijssen. Het plan maakt planologisch een vrijstaande woning mogelijk.

De commissie Grondgebied heeft op 14 juni 2018 haar opinie gegeven over het principeplan. De voorzitter concludeerde dat de opinies van de partijen positief waren over dit plan.

2. Beoogd effect/doel

Een juridisch-planologisch kader vaststellen dat de bouw van 1 woning aan de Tichelweg in Rijssen mogelijk maakt.

3. Argumenten

1.1 Het plan voor de bouw van één woning is afgewogen in het principebesluit van 2019.

De Nota Woningbouw en de Nota inbreidingsbeleid waren de belangrijkste argumenten om medewerking te verlenen. De volledige overwegingen zijn terug te vinden via de volgende link: <https://raad.rijssen-holten.nl/data/raadsvoorstel-raad/principeverzoek-bouw-vrijstaande-woning-aan-de-tichelweg-c-1625-in-rijssen/~5285587.pdf> (Bijlage 04).

2.1 Het perceel waarop de vrijstaande woning wordt gebouwd is vergroot.

De zienswijze is deels gegrond. Het naastgelegen perceel met kadastraal nummer 1626 wordt bij het plan betrokken. De woning komt daarmee op een ruimer perceel te staan. Inhoudelijk blijft het gaat om de bouw van één vrijstaande woning, zoals beschreven bij reactie 6, 29, 30 en 31. De zienswijze geeft aanleiding de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De gewijzigde verbeelding is als bijlage bij de zienswijzennota gevoegd. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht.

3.1 Om een gewijzigde situering mogelijk te maken is het nodig om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een volgende stap om te komen tot een juridisch-planologisch regeling die de bouw van één woning mogelijk maakt aan de Tichelweg in Rijssen. Gelet op de zienswijzen en de wens van de initiatiefnemer om hierop aan te passen is een gewijzigde vaststelling noodzakelijk. De wijziging wordt toegelicht en inzichtelijk gemaakt in bijgevoegde zienswijzennota.

4.1 Het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

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. In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Rijssen-Holten. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

4. Kanttekeningen

In dit (eind)stadium van de planvorming zijn er geen kanttekeningen meer te noemen.

5. Draagvlak

Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Om tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen, hebben de initiatiefnemers het plan aangepast door het naastgelegen perceel bij het plan te betrekken, waardoor de woning op een ruimer perceel komt te staan. Zodra het vanwege corona mogelijk was, hebben de initiatiefnemers en de omwonenden meerdere malen contact gehad over het (gewijzigde) plan. De aanpassing en de gesprekken zijn de reden dat er geruime tijd is verstreken sinds het indienen van de zienswijzen. De gesprekken hebben er uiteindelijk niet toe geleid dat de zienswijzen zijn ingetrokken. Uw raad moet de zienswijzen daarom bij de besluitvorming betrekken.

6. Aanpak/Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan legt het college het bestemmingsplan opnieuw ter inzage. Binnen een periode van zes weken kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of die redelijkerwijs niet in staat waren om een zienswijze in te dienen beroep instellen. Over de wijzigingen bij vaststelling kan een ieder beroep instellen bij de Raad van State.

7. Communicatie

Er volgt een algemene kennisgeving in het Gemeenteblad en het Hart van Rijssen en Holtenextra, zoals gebruikelijk na het vaststellen van een bestemmingsplan en wettelijk voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht. Het vastgestelde bestemmingsplan is daarna raadpleegbaar via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

8. Personeel

Er zijn geen personele gevolgen te verwachten aan de hand van dit voorstel.

9. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

10. Duurzaamheid

Voor de woning die door middel van dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt zijn geen extra duurzaamheidsmaatregelen voorzien. Naast de huidige (bouw)regelgeving, zoals de EPC normen.

11. Bijlagen

Bijlage 01. De zienswijzennota bouw woning Tichelweg 2021 def - geanonimiseerd (pdf)

Bijlage 02. De gewijzigde verbeelding Tichelweg Rijssen (pdf)

Bijlage 03. Commissie voorstel d.d. 1 mei 2018

12. Raadsprogramma

Wonen, recreëren en veiligheid.

Besluit raad

raadsvergadering: 30 september 2021
agendanummer: 17
griffienummer: 2021-0108

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Wonen Rijssen, bouw woning Tichelweg

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 24 augustus 2021;
- gezien de wens om 1 vrijstaande woning aan de Tichelweg in Rijssen te realiseren;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, bouw woning Tichelweg' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gelet op de 6 zienswijzen die binnen de termijn zijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk zijn;
- overwegende dat de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen deels gegrond en voor het overige ongegrond worden geacht, conform bijgevoegde zienswijzennota;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPRW2019001.dxf;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 16 september 2021.

besluit:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor de bouw van één vrijstaande woning aan de Tichelweg in Rijssen.
2. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk een deels gegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzennota.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, bouw woning Tichelweg' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPRW2019001-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde zienswijzennota.
4. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

**besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op
30 september 2021.**



G.H. Veerman
griffier



A.C. Hofland
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	16-09-2021	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 30 september 2021.
Raad	30-09-2021	Aangenomen zonder hoofdelijke stemming 24 stemmen voor en 0 stemmen tegen.

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerp bestemmingsplan

“Wonen Rijssen, bouw woning Tichelweg”

15 juli 2021

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 zienswijzen.....	4
2.1 Zienswijze Reclamant 1 t/m 6	4
2.2 Aanvulling zienswijze Reclamant 2	9
NAW-gegevens reclamanten.....	10

Bijlage: gewijzigde verbeelding Wonen Rijssen, bouw woning Tichelweg

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Wonen Rijssen, bouw woning Tichelweg” heeft met ingang van woensdag 11 september 2019 t/m dinsdag 22 oktober 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder 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.

1.2 Zienswijzen

Er zijn zes zienswijzen, met één aanvulling, binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en deze dienen daarmee in beschouwing te worden genomen. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure worden de zienswijzen in deze zienswijzennota van een antwoord voorzien.

1.3 Opzet van de Nota

Deze zienswijzennota bevat de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke reactie op die zienswijzen in dit document. De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijzen 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 beoordeelt, bijvoorbeeld: de zienswijze is gegrond of ongegrond. Indien een zienswijze en de beoordeling daarvan leiden tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wordt dat vermeld in de conclusie en wordt de wijziging 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 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 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 en de gemeenteraad, met het voorstel om het ontwerpbestemmingsplan aldus, met inachtneming van de ingebrachte zienswijzen, 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 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.

2. De zienswijzen

2.1 Zienswijze Reclamant 1 t/m 6

De zienswijze is ingediend door 6 Reclamanten, allen omwonenden aan de Tichelweg en Enterstraat. Per zienswijze volgt een reactie van de gemeente direct daaronder. Reclamanten brengen de volgende schriftelijke zienswijzen naar voren, per brief ingekomen op 9 oktober 2019:

1. *De omwonenden zijn niet geïnformeerd over het verzoek in een vroegtijdig stadium.*

Het informeren van omwonenden bij de fase van het principeverzoek is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De zienswijze betreft geen ruimtelijk bezwaar.

2. *De omwonenden hebben zich beperkt kunnen voorbereiden op de commissievergadering van 14 juni 2018.*

De mogelijkheid van inspreken in een commissievergadering geldt bij iedere commissievergadering. Deze mogelijkheid is gedeeld met de reclamanten. Ook bij de behandeling van de onderhavige zienswijzen en het bestemmingsplan staat opnieuw de mogelijkheid open om in te spreken in de commissievergadering.

3. *De uitnodiging voor een informatieavond is selectief verstuurd en niet naar alle bewoners van de omliggende woningen.*

Zie reactie onder 1.

4. *Tijdens de informatieavond zijn niet alle vragen voldoende of bevredigend beantwoord.*

Zie reactie onder 1.

5. *Er is geen ontwerp van een eventuele woning getoond.*

Het tonen van een ontwerp van een woning is niet noodzakelijk. Het gaat bij een bestemmingsplan om het vaststellen van kaders (bouwregels) waarbinnen een woning kan worden gebouwd. Dat geldt voor elke ontwikkeling en bij elk bestemmingsplan.

6. *Stedenbouwkundig is het plan niet passend. De schaalgrootte en een ruimtelijke dissonant aan de Tichelweg.*

Naar aanleiding van deze zienswijze is het plan gewijzigd. Het naastgelegen perceel is nu ook bij de ontwikkeling betrokken, terwijl het inhoudelijk (materieel) blijft gaan om de bouw van één woning. Daarmee is het nieuwe perceel verdubbeld ten opzichte van het ontwerpplan. Dit komt de schaalgrootte ten goede, zeker ten

opzichte van de naastgelegen woningen met de daarbij behorende percelen. De bouwregels die meegegeven worden via het bestemmingsplan, zijn dezelfde bouwregels die gelden voor de omliggende woningen.

7. De afmetingen van het perceel voldoen niet aan het inbreidingsbeleid.

De afmetingen zijn gewijzigd, zie reactie onder 6.

8. De woning komt erg dicht op de woning van de naaste burens te staan.

De woning kan worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. De voorste lijn (rooilijn) loopt evenwijdig met de naastgelegen woning. De woning komt daarmee niet te dicht op de woning van de naaste burens te staan.

9. Er is sprake van een ongewenste precedentwerking. Een buurman moet een gedeelte van zijn perceel als bos in stand houden.

Bij dit plan gaat het niet om een perceel bos. Voor zover is terug te gaan is altijd sprake geweest van tuingrond. Het gras wordt onderhouden. Bij een bosperceel moet er sprake zijn van meerdere bomen en natuurlijke ondergroei. Daar is bij onderhavig perceel geen sprake van. Alleen is in de rand van perceel sprake van houtopstanden met natuurlijke ondergroei. Deze wordt in het bestemmingsplan opgenomen als 'houtwal'. Deze strook moet als zodanig in stand worden gehouden.

10. Het plan leidt tot meer stikstof uitstoot en voldoet niet aan de wet en regelgeving.

Bij het plan zit een stikstof berekening. Dit laat zien dat er geen sprake is van effecten op aangewezen Natura 2000 gebieden.

11. Het plan wordt ingediend met commerciële redenen.

Het wel of niet verkopen van een perceel is voor een ieder vrij om wel of niet te doen. De zienswijze betreft geen ruimtelijk bezwaar.

12. Het perceel heeft de bestemming bos.

In het geldende bestemmingsplan wordt het perceel aangeduid als bos. Echter is hier nooit sprake van geweest. Dit kan dan ook als omissie worden gezien. Zie ook reactie onder 9.

13. Om het perceel goed te kunnen bereiken zal er gekapt of gesnoeid worden. De karakteristieke rij bomen gaat verloren.

Alleen in de rand van perceel is sprake van houtopstanden met natuurlijke waarden. Deze strook wordt in het bestemmingsplan opgenomen als 'houtwal'. Deze strook moet als zodanig in stand worden gehouden.

14. De Tichelweg moet geen volgebouwde toegangsweg naar het bos worden.

Het bestemmingsplan betreft alleen de bouw van één vrijstaande woning op twee kadastrale percelen en zegt niets over eventuele toekomstige ontwikkelingen in de omgeving. Ieder verzoek wordt zelfstandig beoordeeld, waarbij gekeken wordt naar het dan geldende beleid en de omgevingseffecten.

15. De geluidsoverlast van de A1 is niet onderzocht.

De A1 is op ongeveer 1,7 kilometer afstand gelegen. Het perceel is niet gelegen binnen een zone waarbij eventuele geluidshinder afkomstig van de A1 nader moet worden onderzocht.

16. Het eventuele huisnummer is 4a terwijl er oneven nummers worden gebruikt.

Dat is juist. Er is nu nog geen sprake van een huisnummer. Dat volgt pas bij verlening van de omgevingsvergunning. Het ligt voor de hand dat er sprake zal zijn van een oneven nummer.

17. De eigenaren van omliggende percelen vragen ook een bestemmingsplanwijziging aan als initiatiefnemers het voor elkaar krijgen.

Een ieder kan en mag een principeverzoek indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Op de website staat hierover meer informatie.

18. De bestemming Bos vertegenwoordigt een waarde. Er wordt geen stedenbouwkundige visie met dit plan nagestreefd.

Voor de Tichelweg geldt geen specifieke stedenbouwkundige visie. Wel geldt het inbreidingsbeleid. Daar is het plan aan getoetst.

19. Het uitbreiden van de boswaarden wordt nagestreefd. Welke visie leidt tot andere inzichten?

Voor het perceel aan de Tichelweg geldt geen visie dat hier de boswaarden worden nagestreefd.

20. Er wordt niet voldaan aan de principes van de Omgevingsverordening Overijssel conform paragraaf 4.2.2. toelichting bij het bestemmingsplan.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is al uitvoerig ingegaan op de Omgevingsvisie en verordening van de provincie Overijssel. Daarbij is aangegeven dat het plan past binnen de provinciale visie. De provincie heeft het plan ontvangen, maar geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

21. Volgens de woonvisie is het uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. Dit kan niet worden onderbouwd.

In de recente ontwerp-woonvisie is opgenomen dat er voor de kern Rijssen een behoefte is van 980 woningen tot 2028. Deze behoefte is gebaseerd op een lokaal woningmarktonderzoek en een door ons gevolgd participatietraject. Van de genoemde behoefte waren bij de behandeling van de woonvisie 170 woningen nog niet vervat in een structuurvisie of bestemmingsplan. Dit aantal biedt in kwantitatieve zin ruimte om aan de Tichelweg een woning te bouwen. Ook de kwalitatieve behoefte hebben we onderzocht. Deze blijkt te bestaan uit een mix van grondgebonden woningen (rijen, tweekappers vrijstaande woningen) en appartementen. Voor vrijstaande woningen zien we een behoefte voor de komende jaren van circa 120 woningen. Een deel daarvan wordt ingevuld in Opbroek. Daarnaast kunnen op inbreidingslocaties hierin worden voorzien. Ook in kwalitatieve zin zijn er geen belemmeringen om aan de Tichelweg een vrijstaande woning te toe te voegen aan de voorraad.

- 22. Een inbreidingslocatie moet binnen de bebouwde kom liggen en geen aantasting opleveren met de bestemming bos, groen, water en verkeer.*

Er is sprake van tuingrond (gazon). Er vindt geen aantasting plaats van bos, groen, water en verkeer.

- 23. Het aantal woningen in het Opbroek is nog niet definitief vastgesteld, terwijl er wordt beoordeeld dat het plan voldoet aan het woningbouwbeleid.*

Binnen het woningbouwbeleid is ruimte voor de bouw van één woning. Zie ook reactie bij 21.

- 24. Er geldt een onderzoeksverplichting indien bodemvergravingen plaats vinden met een groter oppervlak dan 250 m². Daar is in onderhavig plan sprake van.*

Het vlak waarbinnen een middelhoge verwachtingswaarde geldt voor archeologie ligt voor op het perceel. Aan de voorkant van het perceel wordt niet gebouwd. Binnen het vlak vinden geen bodemingrepen plaats van meer dan 250 m² en dieper dan 50 cm. Nader onderzoek op dit punt is niet nodig.

- 25. In het kader van soortenbescherming wordt het leefgebied van vleermuizen ernstig verstoord door dit plan.*

Gezien de huidige situatie binnen het plangebied, een tuin bestaande uit een grasveld (monocultuur) dat wekelijks gemaaid wordt, is de verwachting dat er geen beschermde flora en fauna binnen het plangebied aanwezig is. Het uitvoeren van een quickscan flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht.

- 26. Water is een belangrijk thema, is dit voldoende gecontroleerd?*

Het thema water in relatie tot het plan wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan voldoende beschreven en is gecontroleerd.

27. Bebouwing van een perceel wat is aangemerkt als bos is niet logisch.

Het gaat hier niet om een perceel bos. Voor zover is terug te gaan is altijd sprake geweest van tuingrond. Het gras wordt onderhouden. Bij een bosperceel moet er sprake zijn van meerdere bomen en natuurlijke ondergroei. Daar is bij onderhavig perceel geen sprake van. Alleen is in de rand van perceel sprake van houtopstanden met natuurlijke ondergroei. Deze wordt in het bestemmingsplan opgenomen als 'houtwal'. Deze strook moet als zodanig in stand worden gehouden

28. De bouwen van een woning voegt niets toe aan de ruimtelijke situatie

De directe omgeving van het perceel aan de Tichelweg wordt gekenmerkt door woningen met tuinen. Hier sluit het plan op aan. Aan de overkant van het plangebied ligt op basis van het geldende bestemmingsplan nog een bouwperceel voor de bouw van een vrijstaande woning. De bouw van één woning voegt zich in het beeld van de directe omgeving. Het versterkt de ruimtelijke samenhang van enkele vrijstaande woningen aan de rand van het bos..

29. Zo dicht bouwen op de woning van de naastgelegen burens is een verslechtering van de bestaande situatie.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het plan gewijzigd. Het plan is hier op aangepast. Zie reactie onder 6.

30. De grootte van de kavel heeft geen samenhang met de omgeving.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het plan gewijzigd. Zie reactie onder 6.

31. Het ingediende plan voldoet niet aan een aantal toetscriteria die worden gesteld in het inbreidingsbeleid, zoals de kavelbreedte dient 12 meter te zijn aan de voorzijde en de nieuwe bebouwing voldoet niet aan de schaal, korrelgrootte en maatvoering van de locatie. Er is nog geen bouwplan.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het plan gewijzigd. Zie reactie onder 6.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. Het naastgelegen perceel met kadastraal nummer 1626 wordt bij het plan betrokken. De woning komt daarmee op een ruimer perceel te staan. Inhoudelijk blijft het gaan om de bouw van één vrijstaande woning, zoals beschreven bij reactie 6, 29, 30 en 31. De zienswijze geeft aanleiding de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De gewijzigde verbeelding is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht.

2.2 Aanvulling zienswijze Reclamant 2

Eén van hierboven ingediende zienswijzen is aangevuld. Reclamant brengt de volgende schriftelijke zienswijze naar voren, per brief aangevuld op 22 oktober 2019:

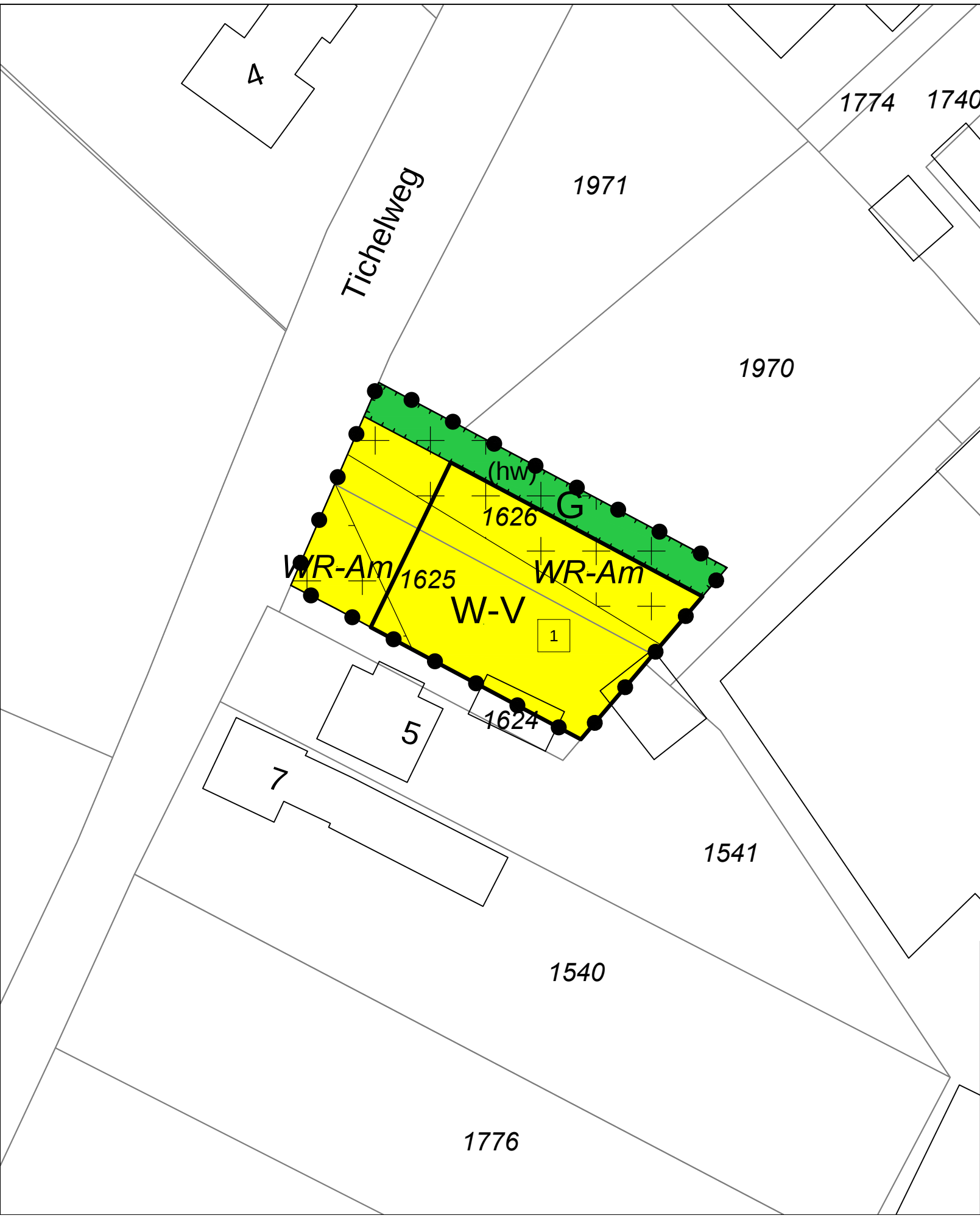
Reclamant 2 geeft aan dat;

- 1. De percelen achter het betreffende bosperceel hebben de bestemming bedrijventerrein. Het realiseren van nieuwe woningbouw op het bosperceel is in strijd met de bestemming van het nabijgelegen bedrijventerrein. Tevens zullen de andere bospercelen aan de Tichelweg ook om commerciële redenen een woonbestemming gaan aanvragen. Met het uitbreiden van de woningbouw- aan de Tichelweg wordt geen goed woon- en leefklimaat gewaarborgd en tevens worden de aanwezige bedrijven met deze uitbreiding van mogelijke woningbouw belemmert in hun bedrijfsvoering.*

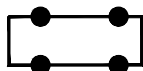
In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt hier uitvoerig op in gegaan. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een bouwmarkt die valt onder categorie 2. Uitgaande van het gebiedstype 'gemengd gebied', moet de onderlinge afstand minimaal 10 meter te zijn, aan deze norm wordt voldaan. Vice versa ondervindt de bouwmarkt geen belemmering in de bedrijfsvoering omdat er geen ontwikkelruimte is aan de zijde van het bedrijfsgebouw die binnen 10 meter van het plangebied grenst.

Conclusie

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

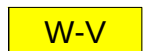


Legenda

 Plangebied

Enkelbestemmingen

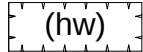
 Groen

 Wonen - Vrijstaand

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

Functieaanduidingen

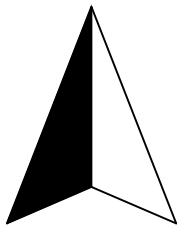
 houtwal

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum aantal wooneenheden

Bestemmingsplan:		Get.: WDK	Datum: 13-08-2021
Wonen Rijssen, bouw woning Tichelweg	 Noordpijl	Formaat: A3	Schaal: 1:500
		Tekeningnummer: NL.IMRO.1742.BPRW2019001-0301	
 Aveco de Bondt ingenieursbedrijf			
Status: ontwerp			