



**Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied Hof van Twente, herziening
Potdijk 7 Markelo**

Gemeente Hof van Twente.

28 mei 2018

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Potdijk 7 Markelo.

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzen
- B. Ambsthalve aanpassingen

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Potdijk 7 Markelo heeft met ingang van 29 maart 2018 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn is de volgende zienswijze ingediend:

1. **Zienswijze 1**

gedateerd op 4 mei 2018, ingekomen 4 mei 2018, nummer 686798
de zienswijze is mede namens 15 andere omwonenden van het plangebied.

Hieronder vindt u een weergave van de inhoudelijke opmerkingen en de gemeentelijke reactie daarop.

1. **Zienswijze 1**

Weergave zienswijze

Appellant vat de zienswijze als volgt samen:

1. Het plan voldoet niet aan de voorwaarden zoals verwoord in de Rood voor Rood-regeling en heeft tot gevolg dat het eindresultaat resulteert in juist het tegenovergestelde van hetgeen de Rood voor Rood beoogd.
2. Het plan voldoet niet aan de eisen gesteld door het Rijk, provincie en gemeente.
3. De interne werking is ernstig onderschat en voorgeschreven normen worden systematisch opgerekt en/of overschreden.
4. De juridische planopzet is niet correct en de economische haalbaarheid is achterhaald.
5. De opzet en inrichting van het plan is ondeskundig en misleidend geschreven.

In een bijlage bij de zienswijze gaat appellant nader in op deze onderdelen. Appellant verzoekt de gemeenteraad dringend om op grond van de zienswijze het bestemmingsplan af te wijzen én om de aangevragen werkzaamheden ten behoeve van sanering en sloop van Potdijk 7 direct stop te leggen.

Gemeentelijke reactie

Hieronder worden puntsgewijs ingegaan op de punten die appellant aanhaalt in haar zienswijze.

Ad. 1. De Rood voor Rood-regeling

Appellant stelt dat er sprake is van een onjuiste toepassing van de Rood voor Rood-regeling. Concreet worden door appellant de volgende strijdigheden gezien:

- Het plan gaat uit van de gedachte dat er per 1.000 m² aan sloop 1 compensatiewoning mag worden gebouwd, waardoor stapeling mogelijk is. Het beleid gaat uit van 1 compensatiewoning voor de sloop van ten minste 1.000 m² en biedt geen mogelijkheid om meerdere woningen te realiseren.
- Het beleid biedt de mogelijkheid om extra m² boven de 1.000 m² in te zetten voor het vergroten van een compensatiewoning of bijgebouw en biedt geen mogelijkheid voor een extra of dubbele woning. Het plan bevat wel een dubbele woning.
- Het beleid spreekt de voorkeur uit voor terugbouw van een compensatiewoning op de grootste slooplocatie. Dat is bij dit plan de Rietdijk 5 en niet de Potdijk 7.
- De 945 m² aan sloopoppervlakte van de Enkelaarsweg 5 dient buiten

beschouwing te blijven omdat deze meters al ingezet zijn bij de realisatie van een Rood voor Rood plan op dat erf zelf.

- Appellant komt tot de conclusie dat er vanuit het totaalplan maar 1 woning toegevoegd kan worden en die is al aan de Enkelaarsweg 5 toegevoegd. Aan de Potdijk zal dan alleen sloop plaatsvinden.
- Tot slot is de bestaande bedrijfswoning reeds gesloopt terwijl deze volgens het beleid gehandhaafd dient te blijven.

De Rood voor Rood regeling is opgenomen in de gemeentelijk beleidsnota 'Grond voor gebruik: ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst!'. Het doel dat de gemeente met de regeling voor ogen heeft is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit doel is concreet te bewerkstelligen door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. Hieronder zal per onderdeel op de door appellant aangehaalde punten worden ingegaan.

Appellant merkt terecht op dat in de regeling de volgende regel opgenomen: "*Ter compensatie van de sloop van minimaal 1.000 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (waaronder ook torensilo's en mestsilo's en de helft van de oppervlakte van mestkelders buiten de stallen/opstallen) kunnen onder voorwaarden één bouwkaavel voor een woning worden toegekend (compensatiekavels)*". Duidelijk is dat er minimaal 1.000 m² moet worden gesloopt om in aanmerking te komen voor een compensatiekaavel. Het beleid sluit niet uit dat er meerdere compensatiewoningen gerealiseerd kunnen worden. Bij voorliggend plan zijn vier erven betrokken, de Potdijk 7 (sloop 551m²), de Klompmakersweg 7 (sloop 315m²), de Rietdijk 5 (828m²) en de Enkelaarsweg 5 (sloop 995 m²). De totale sloopoppervlakte bedraagt 2.689 m². Gezien de hoeveelheid sloop en het feit dat er 4 erven betrokken zijn is de realisatie van een tweede compensatiewoning nodig voor realisatie van het project,

Het beleid biedt de mogelijkheid om met extra m² sloop de compensatiewoning te vergroten. In dit specifieke geval zijn wij van mening dat gelet op de ligging een twee onder één kap woning prima passend is. Deze twee onder één kap is qua volume (1.000m³) gelijk aan wat er gerealiseerd kan worden met standaard toepassen van de Rood voor Rood. Maar vanwege de ligging aan de rand van Markelo is in de regels van het bestemmingsplan bepaald dat bij de aanduiding 'dubbele woning' één volume kan worden gebouwd met een maximale inhoud van 1.000 m³. Dat volume kan gebruikt worden als twee onder één kap woning. Dat is ruimtelijk gelijk aan een woonsituatie, hetgeen volledig past in het gemeentelijk beleid en ook elders in het buitengebied al bij recht is toegestaan

Een compensatiekaavel wordt bij voorkeur toegekend op de locatie waar het meest wordt gesloopt en wordt gesitueerd in de directe omgeving van de te handhaven bedrijfswoning, om de erfstructuur te handhaven en de daarbij behorende clustering van bebouwing (ensemble) te bewerkstelligen. Als om wat voor reden niet teruggebouwd kan worden op een slooplocatie kan bij uitzondering Rood voor Rood worden gebruikt om erven en bebouwingsstructuren te versterken en de gemeente kan een locatie bij een kern aanwijzen voor clustering van kavels. Bij voorliggend plan is er sprake van vier slooplocaties. Aan de Enkelaarsweg 5 wordt al een compensatiewoning gebouwd en is sprake van 945 m² die de eigenaar niet wenst in te zetten voor het vergroten van de woning en/of bijgebouwen. Aan de Rietdijk 5 is sprake van een grote sloopopgave met 828 m² welke de eigenaren graag willen saneren. Zij hebben geen behoefte aan een extra woning op het erf. Hetzelfde geldt voor de Klompmakersweg 7. Daarom is ervoor gekozen om de twee compensatiekavels terug te bouwen bij het bestaande erf aan de Potdijk 7. De locatie Potdijk is een voormalig agrarisch erf (inmiddels woonbestemming) gelegen in een gebied grenzend aan de kern Markelo en kan worden gezien als een kernrandzone. Het is een gemengd gebied

met nu al veel functies zoals: zwembad, tennisbanen, horeca, recreatiepark, zorgboerderij, woningen, manege, postduivenvereniging en openluchttheater. Enerzijds biedt deze locatie dus de mogelijkheid om de kavels te situeren bij het bestaande erf en anderzijds worden deze kavels zo geclusterd op loopafstand (200 meter) van de kern Markelo. De Potdijk 7 is daarom de meest geschikte terugbouwlocatie voor de compensatiekavels en daarom wordt gebruik gemaakt van de uitzonderingsmogelijkheid die in het beleid is opgenomen.

Er is geen sprake van het dubbel inzetten van sloopmeters aan de Enkelaarsweg 5. De sloopopgave daar van 1.945 m² wordt geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente, wijziging Enkelaarsweg 5, Markelo'. In de toelichting van dat plan staat duidelijk benoemd dat 1.000 m² daarvan wordt benut voor de realisatie van de compensatiewoning bij dat plan. De resterende 945 m² kan bij een plan elders worden ingezet omdat er bij deze oppervlakte sprake is van forse sloopkosten. Het college is van mening dat in dit specifieke geval gelet op de sloopkosten en geschikte locatie aan de rand van Markelo afgeweken kan worden. Met deze woning wordt ook concreet voorzien in de behoefte in Markelo.

In het beleid wordt er als het gaat om de situering van de compensatiekavels gesproken over de 'te handhaven bedrijfswoning'. Dit omdat bij Rood voor Rood plannen de voormalige bedrijfswoning doorgaans zal blijven staan, gezien de kosten die er met sloop en nieuwbouw gemoeid zijn. Appellant is van mening dat de bestaande woning gehandhaafd moet blijven en niet gesloopt en herbouwd kan worden. De bestaande woning is gebouwd eind jaren 60. De woning heeft geen status rijksmonument of gemeentelijk monument en is om die reden dan ook niet beschermd tegen sloop en vervangende nieuwbouw. Zowel tijdens de planvorming als uit de zienswijze van appellant is niet gebleken dat er bij de voormalige bedrijfswoning sprake is van cultuurhistorische waarden die een instandhoudingsverplichting zouden rechtvaardigen. De woning hoeft daarom niet gehandhaafd te blijven. Er kan vervangende nieuwbouw plaatsvinden. Initiatiefnemer is inmiddels op het perceel gestart met de asbestsanering op het perceel hiervoor heeft hij een sloopmelding ingediend inclusief bijbehorend asbestinventarisatieonderzoek.

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de kaders van de gemeentelijke beleidsnota 'Grond voor gebruik: ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst!' en bijdraagt aan het hoofddoel om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren.

Ad 2. Door het Rijk, provincie en gemeente gestelde eisen

Volgens appellant voldoet het plan niet aan de eisen gesteld door het Rijk, provincie en gemeente. Samenvattend worden door appellant de volgende punten aangehaald:

- De landschappelijke inpassing voldoet niet aan de eisen gesteld door het Rijk, de Provincie en de Gemeente.
- Een zogenaamde quickscan flora- en fauna heeft niet plaatsgevonden.
- Het erfinrichtingsplan en de bebouwing voldoen niet aan de eisen zoals verwoord in het plan.
- De in het plan omschreven situatie komt niet overeen met de werkelijkheid.
- De verkeersveiligheid ten gevolge van het plan is ernstig in het geding..

Volgens appellant voldoet de landschappelijke inpassing niet aan het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Wij zijn van mening dat de locaties in het bestemmingsplan prima ingepast worden. Bij de inpassing is inderdaad ook gekeken naar aanwezige

beplanting in de omgeving van het plangebied. Maar ook na de versterking van het erf. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. Er is inderdaad de afgelopen jaren met verschillende projecten waaronder Groene Diensten en Streekeigen huis en erf veel geïnvesteerd in het landschap van de Hof van Twente en ook zeker in de buurtschap Pothoek waar de projectlocatie onderdeel van uit maakt. Maar met het voorliggende plan wordt er zeker geen afbreuk gedaan aan de landschapselementen die in de buurtschap zijn aangelegd en/of beheerd worden. Wij zijn van mening dat het voorliggende plan juist verder hieraan bijdraagt doordat er op verschillende locaties landschapontsierende schuren worden gesloopt en de erven landschappelijk worden ingepast.

Vanuit de Rood voor Rood-regeling is het geen verplichting om de bestaande bedrijfswoning te behouden of op te knappen als deze niet aangemerkt is als gemeentelijk- of Rijksmonument. In voorliggende situatie is daarvan geen sprake. Er is gekozen voor een nieuw erf waarop de nieuwe woningen en de bestaande woning met elkaar een ensemble vormen en daarop is ook de beplanting afgestemd.

Volgens appellant is onterecht de Ladder van duurzame verstedelijking beschreven. Volgens jurisprudentie is pas bij het toevoegen van 12 of meer woningen sprake van de Ladder. Dat neemt niet weg dat we als gemeente altijd uitgaan van zorgvuldig ruimte gebruik. Voor de Potdijk 7 geldt dat er sprake is van een erf met een woning en diverse voormalige agrarische opstallen. De nieuwe bebouwing die wordt toegevoegd komt grotendeels op het bestaande erf te liggen. Daarnaast ligt de locatie in een mix gebied waar zoals eerder genoemd heel veel verschillende functies aanwezig zijn en dicht bij de kern Markelo waar ook andere voorzieningen als scholen en winkels zijn. Vanuit het beleid zijn dit juist locaties om met het toepassen van de Rood voor Rood-regeling een aantal woningen toe te voegen. Waarbij er in de Hof van Twente meer bebouwing verdwijnt dan dat er terug gebouwd wordt en daarmee voldoet het aan de uitgangspunten van zowel het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Uit de gemeentelijk woonagenda en factsheets blijkt dat er voor de kern Markelo ca. 95 woningen nodig zijn. Hierbij wordt aangegeven dat er behoefte is aan zowel vrijstaande woning als 2 onder 1 kap woningen. Het voorliggende plan voorziet in deze behoefte.

Appellant stelt terecht dat er een Quicksan Flora en Fauna onderzoek uitgevoerd moet worden. Deze is daarom alsnog uitgevoerd en opgenomen als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan. Uit de Quicksan blijkt dat er geen maatregelen getroffen hoeven te worden of dat er beschermde flora en/of fauna in het geding komen.

Initiatiefnemer is nog niet gestart met de sloop van de gebouwen maar met het saneren van de asbestdaken. Hiervoor heeft hij een sloopmelding gedaan. Vanuit wetgeving is het echter geen verplichting om bij een sloopmelding een quickscan flora en fauna bij te voegen. Bij een sloopmelding niet maar op basis van de Natuurbeschermingswet is er wel een verbod van toepassing voor activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantensoorten. Bij sloopmelding wordt indiener daar ook op gewezen met het gemeentelijk advies om daar op voorhand onderzoek naar te doen!

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van dit erf ligt in de welstandnota. Wij zijn van mening dat het voorliggende plan daarop aansluit en passend is op deze plek in het overgangsgedrag naar de kern.

Ten aanzien van de verkeersveiligheid stelt appellant dat dit ernstig in het gedrang komt als gevolg van dit plan. De Potdijk is ingericht als 60 km/u zone met aan weerszijden fiets-suggestiestroken. Een groot deel van de Potdijk heeft ook straatlantaarns. De maximale snelheid op de Potdijk bedraagt maximaal 60 km/u. Gelet

op alle aanwezig functies in het gebied en de beperkte toename van de verkeersbewegingen als gevolg van dit plan kan gesteld worden dat dit opgaat in het heersende verkeersbeeld.

Op het perceel aan de Potdijk 7 is er sprake van de toevoeging van drie woningen. Het betreft één woning geschikt voor dubbele bewoning en een vrijstaande woning. Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen vindt plaats op eigen terrein. Hier is op het terrein voldoende ruimte voor. Er wordt voor de compensatiewoningen gebruik gemaakt van een bestaande in- en uitritten. Deze in- en uitritten zijn reeds op een overzichtelijke en veilige wijze ontsloten op de Potdijk. De extra verkeersgeneratie bedraagt 24,2 vervoersbewegingen per etmaal. Gezien deze beperkte verkeersgeneratie, de ontsluiting van het erf en de capaciteit van de Potdijk kan worden gesteld dat het plan met betrekking tot de verkeersgeneratie geen belemmeringen oplevert.

Ad 3. De interne werking (milieuzonering) is ernstig onderschat en voorgeschreven normen worden systematisch opgerekt en/of overschreden.

Volgens appelland wordt is er qua milieuzonering sprake van een strijdigheid en worden voorgeschreven normen overschreden. Daarbij worden de volgende aspecten benoemd:

- De belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden en bebouwing worden onevenredig aangetast.
- De regelgeving en normen worden opgerekt of overschreden. Daarbij gaat het om de normen m.b.t. geluid en milieuzonering.

Volgens Appelland wordt de interne werking is ernstig onderschat en voorgeschreven normen worden systematisch opgerekt en/of overschreden.

Wij zijn van mening dat het realiseren van deze woningen geen extra beperkingen oplevert voor omliggende percelen en/of bedrijven. In het gebied liggen al meerdere woningen. Zo is de woning op het perceel Beukenlaantje 8 al dicht bij het openluchttheater gelegen dan de nieuw te realiseren woningen en daarmee is die bestaande woning al het uitgangspunt voor activiteiten in het openluchttheater. De bedrijfsactiviteiten van de ezelstal zijn niet als zodanig bestemd. Waarschijnlijk hoeft dat ook niet gelet op de schaal en omvang van deze activiteiten. Indien een uitbreiding van de activiteiten is gewenst kunnen we kijken hoe en wat de mogelijkheden zijn. Met niet bestemde toekomstige activiteiten kan geen rekening gehouden worden. Na de brief die appelland gestuurd heeft in oktober 2017 is een aantal keer telefonisch contact geweest met de heer. Aangeboden is om in gesprek te gaan. Appelland heeft aangegeven daarvan geen gebruik te willen maken.

Ook ten opzichte van omliggende bedrijven zwembad, recreatiepark en horeca gelegenheid levert het realiseren van de extra woningen geen aanvullende beperking op omdat reeds bestaande woningen dicht bij de omliggende bedrijven zijn gelegen. Ook is het zo dat potentiële kopers weten waar ze een woning kopen en ze zich bewust zullen zijn van de vele activiteiten die in dat gebied georganiseerd worden.

Ad 4. Volgens appelland is de juridische planopzet niet correct en de economische haalbaarheid is achterhaald. Daarbij worden de volgende aspecten aangehaald:

- de woningbouw behoefte ontbreekt;
- het plan is ten onrechte niet met Rijk en provincie besproken.

Wij zijn van mening dat de opzet als economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende onderbouwd is. Uit de woonagenda blijkt dat voor de kern Markelo tot 2025

ongeveer 95 nieuwe nodig zullen zijn. Omdat de locatie gelegen is in het buitengebied van Markelo in het overgangsgebied aan de kern. Is ook gekeken naar wat de woonagenda zegt over toevoegen van woningen in het buitengebied. Daaruit blijkt dat het van belang is om flexibiliteit te behouden en om de concrete vraag te kunnen bedienen in het buitengebied. Er is sprake van een erventransitieprobleem; naar verwachting komt er in de komende jaren zo'n 300.000 m² agrarische bebouwing vrij. Verloedering daarvan ligt op de loer. Wonen (bijvoorbeeld i.c.m. werken) is een functie waarmee dit kan worden ingevuld. Ook sloop is een optie. De instrumenten als Rood voor Rood leveren een bijdrage aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het platteland.

Ontwerpbestemmingsplannen die slechts lokaal een plan regelen worden niet met de Rijksoverheid besproken. De Rijksoverheid stuurt op rijksdoelen en niet op lokale vraagstukken. In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Ad 5. Appellant is van mening dat de opzet en inrichting van het plan ondeskundig is en misleidend geschreven. Appellant stelt dat:

- De Rood voor Rood-regeling niet correct wordt weergegeven in het plan
- het onduidelijk is hoe de Rood voor Rood-regeling wordt toegepast doordat diverse rood voor rood plannen op een hoop gegooid worden.
- Daarnaast is appellant van mening dat de initiatiefnemer zicht niet aan de regels houdt.

Wij begrijpen dat het combineren van locaties wellicht tot verwarring leidt. Maar volgens het Rood voor Rood beleid behoort dat tot de mogelijkheden. En in het gemeentelijk KGO beleid is opgenomen dat indien een groter oppervlakte dan 1.000 m² wordt gesloopt de extra oppervlakte ingezet kan worden voor het vergroten van de compensatiewoning of de bestaande woning op de slooplocatie of een woning elders in het buitengebied. Voor het vergroten van de woning is maximaal 400 m² extra nodig. Daarnaast is het zo dat als een woning met in pandig bijgebouw gerealiseerd wordt de inhoud van 1.000 m³ wordt opgenomen zodat de 150 m² aan bijgebouwen binnen het zelfde volume gerealiseerd moet worden.

Voor de Potdijk 7 geldt dat ter plekke 551 m² wordt gesloopt. Daar worden in dit specifieke geval de 945 m² van de Enkelaarsweg 5 bijgevoegd. Totaal 1.496 m². De twee onder één kap woning die hiervoor gebouwd wordt krijgt een inhoud van 1.000 m³ inclusief in pandige bijgebouwen. Hiervoor wordt ruimschoots voldoende bebouwing gesloopt en daarnaast moet het bijgebouw in pandig. In het buitengebied is het in elke woning inwoning toegestaan. Een woning kan door meerdere huishoudens worden bewoond. Gelet op de ligging van de locatie in het gebied aan de rand van Markelo zijn wij van mening dat het om die reden ook prima een extra aanduiding kan krijgen van dubbele bewoning (2 onder 1 kap). De woningen kunnen nooit solitair gebouwd

worden en het zal te allen tijde als 1 volume vormgegeven moeten worden.

Voor de vrijstaande woning die extra gerealiseerd wordt vindt sloop plaats aan de Rietdijk 5 (828 m²) en Klompmakersweg 7 (315 m²) te Markelo. Totaal 1.143 m². Hiermee wordt voldaan aan de eis van minimaal 1.000 m² sloop.

Naast de compensatiewoningen wordt de bestaande woning gesloopt en zal vervangen worden door een nieuwe.

Dit allen is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. Wij zijn dan ook van mening dat het voorliggende plan op de juiste wijze is opgenomen in het bestemmingsplan.

Uw zienswijze wordt gelet op bovenstaande beantwoording niet overgenomen.

B. Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd:

- De quickscan flora en fauna wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting.