

Voeg binnen dit vlak een plaatje in.

Zienswijzennotitie
ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied Hof van Twente, Veegplan
2020



Voeg op deze pagina een plaatje in of maak de pagina blanco.

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2020.

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzennotitie
- B. Ambtshalve aanpassingen

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2020 heeft met ingang van 1 april 2021 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1

gedateerd op 12 mei 2021, ingekomen 12 mei 2021, nummer 164736

Zienswijze 2

gedateerd op 7 april 2021, ingekomen 8 april 2021, nummer 155711

Zienswijze 3

gedateerd op 12 april 2021, ingekomen 14 april 2021, nummer 164206

Zienswijze 4

gedateerd op 12 april 2021, ingekomen 14 april 2021, nummer 164206

Zienswijze 5

gedateerd op 23 april 2021, ingekomen 23 april 2021, nummer 160784
de zienswijze is ingetrokken op d.d.

Zienswijze 6

gedateerd op 23 april 2021, ingekomen 23 april 2021, nummer 162284
de zienswijze is ingetrokken op d.d.

Zienswijze 7

gedateerd op 5 mei 2021, ingekomen 6 mei 2021, nummer 163207

Zienswijze 8

gedateerd op 6 mei 2021, ingekomen 10 mei 2021, nummer 164138

Zienswijze 9

gedateerd op 9 mei 2021, ingekomen 9 mei 2021, nummer 164209

Zienswijze 10

gedateerd op 9 mei 2021, ingekomen 9 mei 2021, nummer 164212

Zienswijze 11

gedateerd op 10 mei 2021, ingekomen 10 mei 2021, nummer 164246

Zienswijze 12

gedateerd op 10 mei 2021, ingekomen 10 mei 2021, nummer 164254

Zienswijze 13

gedateerd op 10 april 2021, ingekomen 11 mei 2021, nummer 164482

Zienswijze 14

gedateerd op 11 mei 2021, ingekomen 12 mei 2021, nummer 164738

Zienswijze 15

gedateerd op 12 mei 2021, ingekomen 12 mei 2021, nummer 164757

Zienswijze 16

gedateerd op 12 mei 2021, ingekomen 12 mei 2021, nummer 164806

Zienswijze 17

gedateerd op 11 mei 2021, ingekomen 12 mei 2021, nummer 165878

Zienswijze 18

gedateerd op 12 mei 2021, ingekomen 12 mei 2021, nummer 165896

Zienswijze 19

gedateerd op 12 mei 2021, ingekomen 12 mei 2021, nummer 165897

Zienswijze 20

gedateerd op 12 mei 2021, ingekomen 12 mei 2021, nummer 165898

Zienswijze 21

gedateerd op 12 mei 2021, ingekomen 12 mei 2021, nummer 165901

Zienswijze 22

gedateerd op 12 mei 2021, ingekomen 12 mei 2021, nummer 165904

Zienswijze 23

gedateerd op 12 mei 2021, ingekomen 12 mei 2021, nummer 165907

Zienswijze 24

gedateerd op 12 mei 2021, ingekomen 12 mei 2021, nummer 165908

Zienswijze 25

gedateerd op 12 mei 2021, ingekomen 12 mei 2021, nummer 165913

Zienswijze 26

gedateerd op 26 mei 2021, ingekomen 26 mei 2021, nummer 168594

Zienswijze 27

mondelinge zienswijze d.d. 20 april 2021, nummer 187048

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

Zienswijze 1

Weergave zienswijze

1. De indiener van de zienswijze maakt zich zorgen dat het plaatsen van een camping ten kosten zal gaan van natuur en landschap. In zijn ogen is dit een groot plan, wat betekent dat een uitgebreid onderzoek. Er is geen sprake is geweest van een onafhankelijk advies, er is sprake van belangenverstrengeling.
2. De betreffende 'groene hoek' (kadastraal 532) van de berg 'Kattenberg' is van groot landschappelijk belang en heeft een historische waarde. Het kappen van bomen, bossen en houtwallen staat haaks op het behoud van landschap en natuur.
3. Het plan raakt de indiener van de zienswijze persoonlijk. Zo stelt de indiener dat er sprake is van planschade in de vorm van een belemmering van het uitzicht, inbreuk van privacy en een waardevermindering van zijn woning (Enkelaarsweg 5A).
4. Hij hoopt vurig dat hij samen in gesprek kan gaan met de gemeente en initiatiefnemers zodat zijn eigen belangen en de belangen van de gemeenschap gehoord kunnen worden.

Gemeentelijke reactie

Door de vijf zienswijzen op het initiatief aan de Hogedijk 8 in Markelo is het initiatief niet opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente,

Veegplan 2020. De zienswijzen zijn en/of worden besproken met de indieners daarvan en worden afgewogen in het kader van een individuele procedure.

Zienswijze 2

Weergave zienswijze

De indieners van de zienswijze zijn sinds 15 oktober 1999 eigenaren van de woning aan de Larenseweg 60. Verondersteld werd dat het ging om een reguliere woning. Tussen 1999 en 2018 zijn de bijbehorende lasten gedragen voor een reguliere woning en de uitbouw in 2008 is onopgemerkt gebleven. De problemen ontstonden in 2018, toen het huis verkocht moest worden, omdat er sprake was van 'inwoning'. Dit houdt in dat de woning niet verkocht kan worden als een zelfstandige woning, met een waardedaling als gevolg. Gebaseerd op Artikel 25 Wonen moet geconcludeerd worden dat er sprake is van een situatie van inwoning. Dit is een financiële tegenvaller voor de cliënten en brengt een grote mate van rechtsonzekerheid met zich mee, omdat er onduidelijkheid is over welk deel van de woningen de hoofdwoning, inwoning en/of gedeeltelijke hoofdwoning betreft. Gezien de situatie zouden de woningen los van elkaar getrokken kunnen worden en wordt dus als mogelijke optie aangerekend. Juridisch gezien is de vorm 'inwoning' enigszins ouderwets te noemen en een nieuwe tijd vraagt om een nieuwe aanpak. Een wijziging van de juridische status heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving.

Gemeentelijke reactie

Er is sprake van 1 reguliere woning, waarbij door middel van inwoning twee huishoudens woonachtig zijn (Larenseweg 60 en 60a). De indieners van de zienswijze hebben de woning ook gekocht waarbij de inwoonsituatie van toepassing was. Inwoning is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, waar inwoning door maximaal 3 huishoudens in een woning is toegestaan. Gelet hierop zou de woning verkocht kunnen worden aan derden die er kunnen wonen.

Op grond van het door uw Raad vastgestelde KGO-beleid "Grond voor gebruik" is het mogelijk om een woning toe te voegen in het buitengebied door middel van de rood voor rood regeling. Daar kan gebruik van worden gemaakt door de indieners van de zienswijze. Daar zijn de indieners van de zienswijze ook in het verleden op geweest. Dan kan de bestaande inwoonsituatie planologisch worden gewijzigd, waardoor er sprake is van een twee onder een kap woning. Wel dient daarvoor minimaal 1000 m2 aan sloopmeters te worden aangeleverd.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 3

Weergave zienswijze

1. De indiener van de zienswijze is niet op de hoogte gebracht van het initiatief. Deze extra woning doet afbreuk aan het open landschappelijk karakter en heeft rechtstreeks invloed op de woonbeleving van de indiener van de zienswijze. Verstenen van het buitengebied gaat in tegen het KGO-beleid.
2. Daarnaast wordt er niet voldaan aan de benodigde vereiste vierkante sloopmeters. Het stoort de indiener van de zienswijze dat slooplocaties met zeer kleine oppervlakten (50-140m2) kunnen worden ingezet als slooplocaties in het kader van het KGO-beleid. Hiermee wordt niet de gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst bereikt.
3. Verder wordt er afgeweken van het KGO-beleid waarin staat aangegeven dat zoveel mogelijk gebouwd kan worden op locaties waar sloop heeft plaatsgevonden.
4. Bovendien heeft het initiatief geen landschappelijke meerwaarde. Overigens dient het totale gebied meegenomen moeten worden (dus ook het voormalige

café en de verbonden (disco)schuur.

Gemeentelijke reactie

1. Op de plek van een bijgebouw (dus op een bestaand erf in het buitengebied) wordt een woning gerealiseerd. Daarvoor wordt 1000 m² aan sloopmeters aangeleverd van verschillende erven in het buitengebied. Het plangebied is gelegen aan de provinciale N740. De stelling dat de ontwikkeling afbreuk doet aan het open landschappelijke karakter en dat er sprake is van verstening wordt gelet op het voorgaande niet gedeeld. Helaas is de indiener van de zienswijze niet rechtstreeks geïnformeerd door de aanvrager, daartoe is wel verzocht door de gemeente.
2. Op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde 'KGO-beleid Grond voor Gebruik, ontwikkel nu de erfenis van de toekomst' is het mogelijk om sloopmeters van verschillende erven in te dienen. Op erven met weinig beschikbare te slopen vrijkomende agrarische bebouwing kan het ruimtelijk een verbetering zijn en impact hebben dat er relatief weinig vierkante meters worden gesloopt.
3. Het is een mogelijkheid op grond van het hiervoor genoemde beleid om op andere erven een woning toe te voegen met gebruik van Rood voor Rood.
4. In het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2019 is aan de grond en de gebouwen (het voormalige café en de schuur) aan de Bentelosestraat 28 de bestemming Wonen-Vab toegekend. De toevoeging van de Rood voor Rood woning en de Wonen-Vab passen naast elkaar en sluit aan bij een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 4

Weergave zienswijze

Voor de inhoud van deze zienswijze wordt verwezen naar de weergave bij zienswijze 3.

Gemeentelijke reactie

Voor de inhoud van de reactie wordt verwezen naar de weergave bij zienswijze 3.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 5

Weergave zienswijze

1. De initiatiefnemer heeft een hoveniersbedrijf aan de Rijssenseweg 20. Destijds is een vergunning verleend voor het bouwen van een woning aan de overkant van de Rijssenseweg 20 als een zakelijke tegemoetkoming voor de initiatiefnemer. De bestemmingsfunctie is van een bedrijfsfunctie veranderd naar een privéfunctie. Hierover is de indiener van de zienswijze niet goed geïnformeerd en maakt hier bezwaar tegen.
2. De indiener van de zienswijze wil een verzoek indienen voor planschade, omdat het leidt tot een waardedaling van zijn woning. Daarnaast heeft het negatieve consequenties voor de mini-camping die de indiener van de zienswijze wil plaatsen, hierbij denkend aan bewoners die overlast bezorgen. De indieners van de zienswijze willen dat de bestemming niet wordt omgezet naar een privéfunctie. Ook is het gebouw meerdere malen gebruikt door derden.
3. Een afspraak met de initiatiefnemer voor 12 mei is gewenst, want het eerste gesprek verliep niet vlekkeloos.

Gemeentelijke reactie

Een gesprek tussen beide partijen heeft plaatsgevonden en als resultaat daarvan is de zienswijze ingetrokken door de indiener. Het plan hoeft niet te worden gewijzigd.

Zienswijze 6

Weergave zienswijze

Voor de inhoud van deze zienswijze wordt verwezen naar de weergave bij zienswijze 5.

Gemeentelijke reactie

Voor de inhoud van de reactie wordt verwezen naar de weergave bij zienswijze 5.

Zienswijze 7

Weergave zienswijze

1. De indiener van de zienswijze is het oneens met de plaatsing van een paardenstal op het erf Goorseweg 67 te Diepenheim die een paar geleden gerealiseerd is. Dit is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het een negatieve impact heeft op het landschap. Het bouwsel aan de ene kant van de Goorseweg 67 is niet genoeg gecamoufleerd, waardoor het 'kleinschalige cultuurlandschap' niet gehandhaafd kan worden. De heer draagt als oplossing aan om een 'groene mantel' hierom heen te plaatsen.
2. Ook milieueisen/afstanden dienen toegepast te worden voor de afweging.

Gemeentelijke reactie

1. In het ontwerp bestemmingsplan is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen voor de ontwikkeling aan de Goorseweg 67 in Diepenheim. Daarin wordt aan de westkant een houtwal toegevoegd en wordt aan de oostkant (de zijde van de indiener van de zienswijze) geen aanpassingen voorgesteld gelet op de aanwezigheid van een houtwal. Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld in een aangepast ruimtelijk kwaliteitsplan om de bestaande houtwal te versterken door er inheemse beplanting aan toe te voegen. De zienswijze wordt op dit onderdeel overgenomen.
2. Aan milieu-eisen voor het (hobbymatig) houden van paarden kan worden voldaan, de afstand tot en met de indiener van de zienswijze bedraagt meer dan 50 meter (dat wordt voorgeschreven vanuit het Activiteitenbesluit).

De zienswijze wordt (deels) overgenomen.

Zienswijze 8

Weergave zienswijze

1. TenneT dient bezwaar te maken tegen het plaatsen van organisch materiaal op agrarische gronden binnen de belemmerde strook. Dit omdat TenneT onmogelijk de veiligheid kan waarborgen die nodig is.
2. Hetzelfde probleem dient zich aan omtrent de plaatsing van windturbines. Daarom verzoekt TenneT om een aanvulling op te nemen m.b.t het plaatsen van windturbines, zodat alleen nog met toestemming van de netbeheerder een omgevingsvergunning verleend kan worden. Daarnaast moeten windturbines voldoen aan certificering, die voor kleinschalige windturbines tot 15 meter ontbreken. Verder ontbreekt er een tweetal beveiligingsmechanismen bij kleine windturbines (ijsdetectie en automatische remsysteem).
3. Artikel 32. 1 lid c dient verwijderd te worden.
4. Artikel 32.2.3 lid a en b is onduidelijk waarom er specifiek voor Doetinchem – Hengelo een apart lid is opgenomen.

5. Artikel 32.3 en 32.5.2 het advies om vooraf aan advies het woordje 'schriftelijk' toe te voegen.
6. Artikel 32.5.1 lid c moet het aanbrengen van parkeergelegenheden toegevoegd worden. TenneT verzoekt om TenneT TSO B.V. op te nemen in de procedure van vooroverleg ex artikel 3.1.1. lid 1 Bro, zodat zij vroegtijdig worden betrokken bij vroegtijdige plannen.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze is geschreven ter bescherming van de hoogspanningsverbinding binnen de gemeente. Door de zienswijze over te nemen, vindt er vooraf afstemming plaats tussen de leidingbeheerder en gemeente bij ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op een hoogspanningsverbinding. Wij adviseren om de gevraagde aanpassingen over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

De zienswijze wordt overgenomen.

Zienswijze 9

Weergave zienswijze

De indieners van de zienswijze zijn het niet eens met het erfinrichtingsplan Bollenweg 9 en 9a te Ambt Delden. De illegaal gebouwde vergroting van de agrarische woning aan de Bollenweg 9 en 9a omvat 43% meer kubieke meters dan aanwezige sloopmeters, overeengekomen exploitatieovereenkomst en afgesproken intentieverklaring. Het heeft 1 wooneenheid meer dan afgesproken. Medewerking met de gemeente aan mediation traject heeft niet geleid tot een acceptabel resultaat. Het erfinrichtingsplan getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening als het gaat om privacy, behoud van agrarische waarden en welzijn en past niet bij het KGO-beleid. De gemeente lijkt regelingen en procedures te stapelen en deze willekeurig toe te passen. De eis is het uitvoeren van het handhavingsverzoek tot afbreken illegaal gebouwde vergroting. Het erfinrichtingsplan moet afgekeurd worden. Een acceptabel alternatief voor het erfinrichtingsplan zou zijn dat de schöppe een schuur blijft en geen andere functie toegediend krijgt. Er moet geen extra sloopmeters toegestaan worden. Een limiet is nodig van het aantal wooneenheden in het erfinrichtingsplan tot maximaal 3 wooneenheden. Consistentie uitvoering KGO-beleid is gewenst.

Gemeentelijke reactie

Zoals in de zienswijze is te lezen is er een mediationtraject doorlopen. Dit heeft helaas niet geleid tot een acceptabel resultaat voor de initiatiefnemers en indieners van de zienswijze. De initiatiefnemer heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een vergroting van de bestaande woning tot 1800 m³. Het college van burgemeester en wethouders is bereid een vergunning hiervoor af te geven, omdat kan worden voldaan aan de voorwaarden voor de (binnenplanse afwijking) voor het vergroten van een woning. Deze woning kan met inwoning worden bewoond door maximaal 3 huishoudens. Niet is aangetoond door de indieners van de zienswijze waarom het erfinrichtingsplan afgekeurd zou moeten worden. Het erfinrichtingsplan schrijft een landschappelijke inpassing voor met inheemse beplanting. Dit draagt bij aan ruimtelijke kwaliteit op het erf. De huidige agrarische bestemming maakt een agrarisch bedrijf mogelijk op het erf. Normaliter zal de wijziging naar een woonbestemming leiden tot een verbetering van het woongenot voor de indieners van de zienswijze. Echter, door de vergroting van de bestaande woning tot 1800 m³ (met inwoning), de mogelijke nieuwbouw van een Rood voor Rood woning van 1000 m³ (met inwoning) en de reguliere bewoning van de karakteristieke schöppe vindt er de nodige woon-ontwikkeling plaats op het erf dat nadelige invloed kan hebben op het woon- en leefklimaat van de indieners van de zienswijze. Draagvlak voor bewoning van de schöppe ontbreekt bij de indieners van de zienswijze die aansluitend aan het te (her)ontwikkelen erf en in de directe nabijheid van de schöppe wonen. Gelet op het belang van de indieners van de zienswijze en aangezien de initiatiefnemer de bestaande woning kan uitbreiden en een Rood voor Rood woning kan realiseren (met

de daarbij horende gevolgen voor de indieners van de zienswijze) nemen wij het verzoek over van de indieners van de zienswijze en blijft de schöppe een bijgebouw. In het vast te stellen Veegplan 2020 heeft de schöppe de status van een bijgebouw. Tenslotte voldoet de ontwikkeling aan het KGO-beleid van de gemeente; de ontwikkeling voldoet aan de paragrafen ten aanzien van Rood voor Rood en Vab.

De zienswijze wordt deels overgenomen.

Zienswijze 10

Weergave zienswijze

Er wordt verzocht om een woonbestemming op het gehele perceel aan de Bollenweg 9b.

Gemeentelijke reactie

Een woonbestemming op het gehele perceel kan worden toegekend. Dat sluit aan bij de woonbestemming op het perceel aan de Bollenweg 9 en 9a.

De zienswijze wordt overgenomen.

Zienswijze 11

Weergave zienswijze

De indieners van de zienswijze, gevestigd aan de Bollenweg 7 te Ambt Delden, zijn bezorgd over de omzetting van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming gelegen aan de Bollenweg 9. Gevoelige objecten (in totaal 4 woningen) worden daardoor gerealiseerd binnen een afstand van 200 meter. Daarnaast is het schrappen van 6.500m² bouwvlak nadelig, omdat het bouwvlak waarde vertegenwoordigd en hierdoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden ingeperkt en de grond minder waard wordt. Het verzoek is dan ook om 6.500 m² bouwvlak te verplaatsen naar bedrijfslocatie cliënte aan de Bollenweg 7. Het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is in strijd met het landbouwontwikkelingsgebied-beleid. Het landbouwontwikkelingsgebied is bedoeld voor agrarische bedrijfsontwikkeling. Toenemende ruimte voor extra woningbouw vormt een bedreiging voor agrarische bedrijfsontwikkeling. In de nabije toekomst zal er vaker spraken zijn van agrarische bedrijfsbeëindiging en met het oog op het uitbreiden naar meer woningbouw zullen de actief blijvende agrariërs steeds verder onder druk komen te staan. Het verzoek aan de gemeenteraad is dat de omzetting wordt teruggedraaid en daarmee de extra woningen niet gerealiseerd worden.

Gemeentelijke reactie

Het mediationtraject heeft niet geleid tot overeenstemming tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze. Wel is er tijdens het mediationtraject een rapport van de Omgevingsdienst Twente overlegd aan initiatiefnemers waarin wordt onderbouwd dat het bedrijf niet wordt belemmerd door deze (woon)ontwikkeling. Voor het verplaatsen van een bouwvlak op eigendom van de indieners van de zienswijze kan er een principeverzoek worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 12

Weergave zienswijze

1. De indiener van de zienswijze vindt het misleidend dat het gaat om een uitbreiding van een recreatieterrein. Het betreft namelijk het herbestemmen van een perceel met bestemming agrarisch met waarden.

2. Het karakter van het terrein met hoogteverschillen wordt totaal vernietigd en 30 % bos resteert.
3. Er ontstaat een woonwijk binnen het plangebied, ook omdat de lodges 365 dagen per jaar worden bewoond.
4. De indiener van de zienswijze is niet blij met uitzicht op een dergelijke woonwijk met jacuzzi's en buitenhaarden.
5. Een veegplan is bedoeld voor kleinschalige ontwikkelingen, daar is hier geen sprake van.
6. Voor de ambtelijke wijziging nummer 43 (Dijkerhoekweg 2/4) wordt verwezen naar de Holterweg 9, dat dient aangepast te worden.

Gemeentelijke reactie

De punten 1 tot en met 5:

Door de vijf zienswijzen op het initiatief aan de Hogedijk 8 in Markelo is het initiatief niet opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2020. De zienswijzen zijn en/of worden besproken met de indieners daarvan en worden afgewogen in het kader van een individuele procedure.

Punt 6:

Beoordeeld is of er sprake is van een omissie. Het gaat inderdaad om de Holterweg 9 Markelo. Dit is aangepast in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

De zienswijze wordt (ten aanzien van punt 6) overgenomen.

Zienswijze 13

Weergave zienswijze

De indieners van de zienswijze verzoeken niet in te stemmen met de bestemmingsplanwijziging voor de uitbreiding recreatieterrein Hogedijk 8 te Markelo. Het betreft een wijziging van grote omvang en impact en voldoet dus niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel. Het besluit mist zorgvuldigheid en motivering. De uitbreiding van het recreatieterrein brengt mogelijk geluidsoverlast, aantasting van de natuur, aantasting historische vijf heuvels, aantasting landschapsbepalend gedeelte, aantasting flora- en fauna, toename broeikas effect door kappen van bos en bomen, verkeerstoename, milieuvervuiling, stikstof toename, avond- en nachtlucht toename, gezichtsbepalende verandering en geluidstoename, omdat elke lodge een buitensauna heeft. Op het perceel zouden veel huismussen nestelen die tot de beschermde diersoorten behoren en met uitbreiding verjaagd worden. Het kappen van een bos is ook in strijd met de Wet Natuurbescherming (Boswet). Mooi Twente Lodges/Landgoed Kattenbergse Hoeve zal onevenredig veel geld verdienen en dit staat niet tot verhouding met de negatieve gevolgen. De landschapsarchitect bevestigt dat het een gezichtsbepalend punt is waarbij inpassing onmogelijk is. Het huidige vakantieoord Landgoed Kattenbergse Hoeve beschikt over voldoende uitbreidingsmogelijkheden. De indieners van de zienswijze hebben direct zicht op Mooi Twente Lodge/De Kattenbergse Hoeve. Verzoek is dus om niet in te stemmen met de plannen voor het uitbreiden aan de Hogedijk 8 te Markelo.

Gemeentelijke reactie

Door de vijf zienswijzen op het initiatief aan de Hogedijk 8 in Markelo is het initiatief niet opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2020. De zienswijzen zijn en/of worden besproken met de indieners daarvan en worden afgewogen in het kader van een individuele procedure.

Zienswijze 14

Weergave zienswijze

De indieners van de zienswijze verzoeken niet in te stemmen met de bestemmingsplanwijziging voor de uitbreiding recreatieterrein Hogedijk 8 te Markelo. Het bosperceel in het Markelose essenlandschap zou hierbij verdwijnen. De locatie is ongewoon en uniek, dus moet behouden worden met het oog op natuur- en landschapswaarde. De ontwikkeling past niet in de structuurvisie en gaat ten koste van natuur. Het erfinrichtingsplan biedt geen afdwingbaarheid. Het plan is ook vaag en biedt geen enkele houvast. Overigens is meer consistentie in beleid gevraagd. Verder is het veegplan bedoeld voor kleinschalige ontwikkelingen en de uitbreiding van een recreatieterrein valt niet onder deze categorie. Een juiste politieke afweging ontbreekt door het opnemen van dit besluit in het veegplan.

Gemeentelijke reactie

Door de vijf zienswijzen op het initiatief aan de Hogedijk 8 in Markelo is het initiatief niet opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2020. De zienswijzen zijn en/of worden besproken met de indieners daarvan en worden afgewogen in het kader van een individuele procedure.

Zienswijze 15

Weergave zienswijze

1. De indiener van de zienswijze is niet goed genoeg ingelicht over de bestemmingsplanwijziging van bedrijf naar wonen aan de Rijssenseweg 20 Markelo en is van mening dat het veegplan hiervoor niet bedoeld is.
2. De perceel is in het verleden verkocht aan de initiatiefnemer met de restrictie dat nimmer op gebouwd mocht worden, geen woningbouw en geen bedrijfsgebouwen. Alleen een kwekerij zou hier mogelijk zijn waar de initiatiefnemer nooit gebruik van heeft gemaakt (met uitzondering van een mooie (show)tuin).
3. Er is een schuur opgericht waar mensen langer dan enkele dagen verblijven.
4. Het huidige bestemmingsplan maakt een bedrijfswoning mogelijk op het perceel, daar is de indiener van de zienswijze nooit in gekend. De gemeente is tekort geschoten in haar informatieplicht hierover.
5. Het omzetten van een nog te realiseren bedrijfswoning in een te bouwen reguliere woning schept een ongewenst precedent voor andere ondernemers in het buitengebied.
6. Ook zullen de overige ondernemers in de buurt gehinderd kunnen worden in hun bedrijfsvoering, -plannen en -ontwikkeling.
7. Bij planschade zal de indiener van de zienswijze de gemeente aansprakelijk stellen.

Gemeentelijke reactie

1. Helaas is de indiener van de zienswijze niet rechtstreeks geïnformeerd door de initiatiefnemer, daartoe is wel verzocht door de gemeente. We zien de wijziging van de planologische mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning in een reguliere woning (wijziging bestemming bedrijf in wonen) wel als een kleinschalig initiatief waarvoor het Veegplan is bedoeld.
2. Het vigerende bestemmingsplan maakt een bedrijfswoning mogelijk binnen de bestemming bedrijf op het perceel aan de Rijssenseweg 20. Het bestemmingsplan dat dit mogelijk maakt is vastgesteld door de gemeenteraad op 9 december 2015.
3. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het niet toegestaan dat er mensen verblijven/overnachten in de schuur. Dat is ook niet toegestaan op grond van het nu voorliggende bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2020 (de woonbestemming).
4. De uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals genoemd in de Algemene Wet Bestuursrecht neemt met zich mee dat er een ontwerp bestemmingsplan (met bekendmakingsverplichting) ter inzage heeft gelegen in 2014/2015. De indiener

van de zienswijze had op de hoogte kunnen zijn van het betreffende vigerende bestemmingsplan.

5. Om een bedrijfswoning toe te kunnen voegen (planologisch) moet er een bedrijfseconomische aanleiding zijn. Dat heeft te maken met de omvang van een bedrijf. Daar zullen niet veel bedrijven voor in aanmerking komen. Daarom denken we niet dat er een ongewenst precedent ontstaat door deze ontwikkeling.
6. In de directe omgeving zijn voornamelijk woonbestemmingen. Eventuele toekomstige ontwikkelingen zullen naar verwachting niet worden belemmerd door deze planologische wijziging.
7. Het staat de indiener van de zienswijze vrij om een verzoek om planschade in te dienen. De gemeente heeft een planschade overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waardoor de aanvrager aansprakelijk is voor eventuele planschade.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 16

Weergave zienswijze

1. De indieners van de zienswijze hebben een bestemmingsplanwijziging voor Bollenweg 9, 9a en 9b aangevraagd, maar willen desondanks bezwaar maken.
2. De indieners van de zienswijze wensen dat er geen extra vierkante meters schuren bijgebouwd mogen worden aan de Bollenweg 9b.
3. Verder zijn de indieners van de zienswijze tegen de verplaatsing van het bouwvlak, dat aangrenzend is aan de Bollenweg 7, tenzij dit volgens de geldende regels gebeurt.
4. Mocht de uitkomst van het mediationtraject negatief uitpakken, dan willen ze de huidige agrarische bestemming behouden.

Gemeentelijke reactie

Het mediationtraject heeft niet geleid tot overeenstemming tussen de partijen. Ook een extra ambtelijke poging om de partijen bij elkaar te brengen heeft niet geleid tot consensus. Standaard kan er bij een woning in het buitengebied 150 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Dat zal ook gelden voor de bewoners van de Bollenweg 9b. Voor de verplaatsing van het bouwvlak kan een aanvraag worden ingediend door de eigenaren van de betreffende grond. Niet duidelijk is wat als een negatieve uitkomst wordt ervaren door de indieners van de zienswijze. Er staat beroep open bij de Raad van State als de indieners van de zienswijze het niet eens zijn met een raadsbesluit.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 17

Weergave zienswijze

Aan de Kattenbergse Hoeve worden loges geplaatst die een mogelijke uitbreiding van het melkveebedrijf van de indiener van de zienswijze zal beperken. Zorgen is er om het parkeerbeleid aan de Traasweg, aangezien dit een drukke verbindingsweg is voor de agrarische sector en fietsende kinderen. Een voorstel is ingediend om de ruimtelijke uitstraling te verbeteren, zodat het zicht op de lodges ten behoeve van de buurt verbetert. Het verzoek is om te kijken naar de bovenstaande argumenten en de indiener van de zienswijze op de hoogte te brengen van de zienswijze van de gemeente.

Gemeentelijke reactie

Door de vijf zienswijzen op het initiatief aan de Hogedijk 8 in Markelo is het initiatief niet opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente,

Veegplan 2020. De zienswijzen zijn en/of worden besproken met de indieners daarvan en worden afgewogen in het kader van een individuele procedure.

Zienswijze 18

Weergave zienswijze

Pro forma zienswijze ontwerp BP "Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2020". In het kader van een zorgvuldige voorbereiding en het ontbreken van enkele opgevraagde nog niet verkregen stukken is meer tijd nodig om de zienswijzen te motiveren.

Gemeentelijke reactie

De pro forma zienswijze is niet opgevolgd door een nadere onderbouwing, waardoor de pro forma zienswijze niet wordt overgenomen.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 19

Weergave zienswijze

Voor de inhoud van deze zienswijze wordt verwezen naar de weergave bij zienswijze 18.

Gemeentelijke reactie

De pro forma zienswijze is niet opgevolgd door een nadere onderbouwing, waardoor de pro forma zienswijze niet wordt overgenomen.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 20

Weergave zienswijze

Voor de inhoud van deze zienswijze wordt verwezen naar de weergave bij zienswijze 18.

Gemeentelijke reactie

De pro forma zienswijze is niet opgevolgd door een nadere onderbouwing, waardoor de pro forma zienswijze niet wordt overgenomen.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 21

Weergave zienswijze

Voor de inhoud van deze zienswijze wordt verwezen naar de weergave bij zienswijze 18.

Gemeentelijke reactie

De pro forma zienswijze is niet opgevolgd door een nadere onderbouwing, waardoor de pro forma zienswijze niet wordt overgenomen.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 22

Weergave zienswijze

Voor de inhoud van deze zienswijze wordt verwezen naar de weergave bij zienswijze 18.

Gemeentelijke reactie

De pro forma zienswijze is niet opgevolgd door een nadere onderbouwing, waardoor de pro forma zienswijze niet wordt overgenomen.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 23

Weergave zienswijze

Voor de inhoud van deze zienswijze wordt verwezen naar de weergave bij zienswijze 18.

Gemeentelijke reactie

De pro forma zienswijze is niet opgevolgd door een nadere onderbouwing, waardoor de pro forma zienswijze niet wordt overgenomen.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 24

Weergave zienswijze

Voor de inhoud van deze zienswijze wordt verwezen naar de weergave bij zienswijze 18.

Gemeentelijke reactie

De pro forma zienswijze is niet opgevolgd door een nadere onderbouwing, waardoor de pro forma zienswijze niet wordt overgenomen.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 25

Weergave zienswijze

Voor de inhoud van deze zienswijze wordt verwezen naar de weergave bij zienswijze 18.

Gemeentelijke reactie

De pro forma zienswijze is niet opgevolgd door een nadere onderbouwing, waardoor de pro forma zienswijze niet wordt overgenomen.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 26

Weergave zienswijze

1. De publicatie duidt niet op welke percelen de wijzigingen betrekking hebben.
2. Bij deelnemer 39 ontbreekt de plaats van het betreffende perceel, het gebrek dient te worden hersteld.
3. Deze gronden zijn in het verleden omgeturnd van agrarisch naar natuur, daar is een financiële compensatie voor verstrekt aan de toenmalige initiatiefnemer. Staat hierna een nieuw rondje te wachten van omvorming agrarisch naar natuur?
4. Terugkeren naar agrarische doeleinden is niet gewenst omdat ondermeer het gebied ruimte moet bieden aan hoogwaardige natuur en recreatie.
5. Met de wijze van bestemmen in het gebied (in het verleden) is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
6. Voor de persoon wordt een passende bestemming gekozen en niet gelet op het gebied. Een voorbeeld aan de Blokstegenweg 3/3a wordt aangehaald. Er is sprake van (wederom) willekeur.
7. Door de omzetting van natuur naar agrarisch kan bijvoorbeeld bemesting gevolgen hebben voor bestaande natuur en omliggende percelen.
8. De voorgenomen handelingen zijn in strijd met het Europees Recht.

Gemeentelijke reactie

1. Het gaat om verschillende onbebouwde percelen zonder huisnummer. In de publicatie is daarom gekozen om bij 39 in zijn algemeenheid Blokstegenweg Ambt Delden te benoemen. In de toelichting van het bestemmingsplan is het initiatief nader beschreven en is verwezen naar bijlage 40 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Veegplan 2020, waar de percelen met perceelsnummer in beeld zijn gebracht.
2. Er is geen sprake van een gebrek, zoals hierboven is omschreven.
3. De eigenaar van de betreffende gronden, stichting Twickel, heeft toestemming verkregen van de provincie (landgoedbeheer) voor de omzetting van natuur naar agrarisch en vice versa. De percelen waar de bestemming natuur wordt omgezet in agrarisch sluiten aan bij andere agrarische gronden. Anderzijds worden er agrarisch bestemde gronden omgezet in natuur die aansluiten bij bestaande natuur. Dat is ruimtelijk aanvaardbaar.
4. Zoals hierboven beschreven sluiten de agrarische bestemde gronden aan bij andere agrarische gronden. Dat is ruimtelijk passend.
5. Bij de stelling wordt geen onderbouwing geleverd. Waarom is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening? Zoals onderbouwd bij 3 wordt gesteld dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar initiatief.
6. Zoals bij de gemeentelijke reactie in punt 3 aangegeven wordt gesteld dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar initiatief. Er is geen sprake van willekeur, elk initiatief wordt ruimtelijk afgewogen.
7. Per saldo wordt er geen agrarisch areaal toegevoegd, gelet hierop zijn er geen nadelige gevolgen voor de natuur te verwachten.
8. Bij de stelling wordt geen onderbouwing geleverd. Niet duidelijk is gemaakt op welk vlak er strijd is met Europees Recht. Zoals bij de gemeentelijke reactie in punt 3 aangegeven wordt gesteld dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar initiatief.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze 27

Weergave zienswijze

De indieners van de zienswijze wensen dat de te bouwen woning aan de Kanaaldijk 4 Ambt Delden niet dichterbij dan de bestaande (te slopen) woning van de indieners van

de zienswijzen wordt gebouwd. Daarnaast wensen de indieners van de zienswijze dat het bestemmingsplan geen nieuwe bijgebouwen dichterbij mogelijk maakt.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze is besproken met de initiatiefnemers die hiermee kunnen instemmen. Het bestemmingsplan wordt aangepast.

De zienswijze wordt overgenomen.

B. Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd:

Toelichting

- a. Bentelosestraat 63 Bentelo, terug naar een agrarische bestemming.
- b. Spengelinksweg 4 Ambt Delden. Juiste koppeling naar bijlage (45) is toegevoegd.
- c. Goorseweg 67 Diepenheim.

Regels

- a. Het ruimtelijke kwaliteitsplan Groenlandsdijk 3a Markelo is aangepast.
- b. Specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 24 is toegevoegd.
- c. Markeloseweg 80 Goor, bijlage 4 is aangepast en er is geen horeca mogelijk.
- d. Seinenweg 2 Markelo, specifieke vorm van wonen – vab 1 toegevoegd.
- e. Goorseweg 67 Diepenheim. Het juiste erfinrichtingsplan is toegevoegd.
- f. Potdijk 9 Markelo. Zalenverhuur is toegevoegd aan de functieomschrijving.
- g. Gorsveldweg 32/32a Bentelo. Mogelijkheid kantoor is verplaatst en inhoud woning maximaal 450 m³. Daarnaast is het aangepast ruimtelijk kwaliteitsplan toegevoegd.
- h. Spengelinksweg 4 Ambt Delden. Het aangepaste ruimtelijke kwaliteitsplan is toegevoegd.
- i. Bellinkweg 6 Delden. Uitbreiding ad 220 m² opnemen in bijlage 4 regels.

Verbeelding

- a. Groenlandsdijk 3a Markelo. Te bouwen woning verkleind tot maximaal 750 m³ en 150 m² bijgebouwen (standaard)
- b. Enkelaarsweg 14/14a Markelo. Kleine aanpassing bestemmingsvlak en aanduidingsvlak
- c. Bentelosestraat 63 Bentelo, Agrarische bestemming eraf.
- d. Langeweg 4 Markelo, specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 24 is toegevoegd en het bestemmingsvlak is wat uitgebreid.
- e. Seinenweg 2 Markelo, de geurzone is toegevoegd
- f. Gorsveldweg 32/32a Bentelo. Mogelijkheid kantoor is verplaatst.
- g. Wethouder Goselinkstraat 7, kleine aanpassing bouwvlak.
- h. Kluunvenneweg 7 Markelo. Aanpassing van het bestemmingsvlak.
- i. Spengelinksweg 4 Ambt Delden. Het bouwvlak is aangepast.
- j. Kooidijk 2a Markelo. Ontwikkeling gaat niet door.

Ruimte en Economie

de Höfte 7, 7471 DK Goor
Postbus 54, 7470 AB Goor
0547 – 85 85 85
info@hofvantwente.nl

