

***Nota inspraak en vooroverleg
bestemmingsplan “Buitengebied
herziening 2005 PH Molenstraat
A5620”***

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan is één inspraakreactie ingekomen. De ingediende inspraakreactie wordt hierna samengevat weergegeven. Dit houdt echter niet in dat onderdelen van de inspraakreactie die niet expliciet genoemd worden niet bij de beoordeling worden betrokken. De binnengekomen inspraakreactie wordt in het geheel beoordeeld. Hieronder wordt de inspraakreactie benoemd en beoordeeld.

Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied herziening 2005 PH Molenstraat A5620

1.

Nummer: D000033835

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker geeft aan niet blij te zijn met het verplaatsen van de woonbestemming van de overzijde van de weg naar het perceel gelegen achter zijn woning. Hij heeft destijds navraag gedaan bij de gemeente en er zouden geen woningen gebouwd mogen worden waardoor hij zijn vrije zicht behoudt;
2. Inspreker wil weten of een bouwblok binnen de bebouwde kom verplaatst mag worden naar buiten de bebouwde kom;
3. Inspreker merkt op dat provinciaal beleid terughoudend is. Het verplaatsen van een bouwblok en het vergroten van het bebouwd oppervlak is niet behoudend en daarmee in strijd met het provinciaal beleid;
4. Daarbij geeft het provinciaal beleid aan dat in het kader van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik onderzocht moet worden of herbenutting van bestaande kavel niet mogelijk is. Heeft de koper een uiterste inspanning verricht om dit te onderzoeken? Aldus inspreker;
5. Inspreker geeft aan dat er niet op de es gebouwd mag worden. Zijn inziens wordt er wel op de es gebouwd. Dit is ook terug te zien op de kaart die hij heeft bijgevoegd;
6. Er wordt in het bestemmingsplan aangegeven dat er niet meer gebouwd mag worden. Inspreker geeft aan dat dit onjuist is, want het plan biedt ruimte voor 750m³ en dat is zijn inziens significant meer dan de huidige bebouwing;
7. Op grond van de Ladder van Duurzame verstedelijking dient nieuwbouw zoveel mogelijk plaats te vinden in de kern. Inbreiding. Met bouwen in het buitengebied (uitbreiding) moet terughoudend omgegaan worden. Het plan is hiermee in strijd volgens inspreker;
8. Inspreker geeft aan dat nieuwbouw niet in overeenstemming is met het LOP;
9. Inspreker zegt dat de gemeente graag patrijzen terug wil hebben op de es. Hoe staat dat dan in verhouding met bebouwing verder de es op;
10. Inspreker vindt dat de structuur wordt aangetast van kransedorp Magele;
11. De bijgebouwen zijn niet gesitueerd achter de voorgevel rooilijn volgens inspreker en is daardoor in strijd met de visie;
12. Inspreker vraagt zich af waarom er op de kadastrale kaart het gele blok is opgedeeld in 2 delen;
13. Ook trekt inspreker het ruimtelijk kwaliteitsplan op diverse onderdelen in twijfel;
14. Tot slot geeft inspreker aan dat dit plan een precedent schept voor bebouwing op de es en hoe zich dit verhoudt tot het beleid;
15. Daarbij mist inspreker een conclusie van de afweging van de voordelen ten opzichte van de nadelen en de eventuele tegenprestatie.

Beantwoording inspraakreactie

1. Het college begrijpt dat er bij een nieuwe ontwikkeling sprake kan zijn van een gevoel van aantasting van het woon en leefklimaat. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde omgeving brengen immers met zich mee dat er altijd in enige mate sprake kan zijn van de aantasting van dit gevoel of dat het uitzicht beperkt wordt.
Gezien de afstand tussen de woning van indiener en de verplaatste woning en de tussenliggende bebouwing en beplanting is het college echter van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbare vermindering van het woon en leefklimaat. De afstand is minimaal 30 meter.

Inspreker geeft aan voorafgaand aan de aankoop van zijn woning onderzoek te hebben gedaan of er een mogelijkheid was om op bovengenoemde locatie een woning mogelijk is. Volgens inspreker is er aangegeven door een ambtenaar dat dit niet het geval is. Deze informatie is juist, maar niet uitputtend. Bij recht zijn er geen mogelijkheden voor het bouwen van een woning. Echter bij een eventueel verzoek wordt er geoordeeld of een dergelijke ontwikkeling mogelijk en wenselijk is. In dit geval is geconcludeerd dat dit tot de mogelijkheden behoort. Dit is onderbouwt in het voorontwerp bestemmingsplan. Gelet op bovenstaande en op het feit dat uiteindelijke besluitvorming omtrent een herziening een bevoegdheid van de gemeenteraad is, is geconcludeerd dat er geen sprake is van schending van het vertrouwensbeginsel.

2. Beide bouwblokken vallen binnen hetzelfde bestemmingsplan, te weten "Buitengebied herziening 2005". Voor beide percelen heeft het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Twenterand ter inzage gelegen.
3. Het plan betreft geen toevoeging van een extra bouwmogelijkheid, maar het verplaatsen van bestaande bouwrechten. Per saldo zal er geen extra versterking plaatsvinden. De rechten die het perceel Molenstraat 21a had worden overgebracht naar het perceel gelegen aan de overkant zoals op de verbeelding is aangegeven. Dat de bestaande woning aan de Molenstraat 21a feitelijk kleiner is dan de woning die nu gesitueerd is aan de overzijde neemt niet weg dat er wel planologische rechten opzitten waarbij een grotere woning mogelijk is. Doordat de percelen in hetzelfde bestemmingsplan vallen en het enkel om een verplaatsing gaat blijft het per saldo gelijk.
4. De locaties liggen aan de rand van de Mageleresch. De Mageleresch is een cultuurhistorisch waardevolle es met nog veel herkenbare elementen. Als voorwaarde voor de nieuwe inrichting is gesteld dat de es niet onevenredig mag worden aangetast. Doorkijkjes zijn waardevol en moeten waar mogelijk versterkt worden. Van oorsprong zijn de erven rondom de es groen ingericht. Hier wordt met de nieuwe inrichting op aangesloten. Waar de nieuwe woning wordt gesitueerd staat reeds bebouwing en de woning zal zo ver mogelijk van de rand af worden gesitueerd zoals in het ruimtelijk kwaliteitsplan is vastgelegd. Het plan is tevens voorgelegd aan de provincie en deze gaf aan dat ze kunnen instemmen met het plan zoals het nu voor ligt. Daarbij mag de woning alleen worden opgericht in het bestemmingsvlak en is de voorgestelde situatie stedenbouwkundig akkoord bevonden.
5. Zie de beantwoording onder punt 3.
6. De maximale bouwhoogte is hetzelfde als de maximale bouwhoogte voor de woningen in de omgeving. Zie verder de beantwoording onder punt 3.
7. Bij het doorlopen van de ladder van duurzame verstedelijking moet eerst worden vastgesteld dat het initiatief een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Gelet op de ontwikkeling, het verplaatsen van de woonbestemming, zonder dat er sprake is van extra woningen, wordt gesteld dat dit geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid. Zie tevens de beantwoording onder punt 3. De ontwikkeling betreft geen uitbreiding.
8. Het landschapsontwikkelingsplan is gericht op het formuleren van de gewenste ontwikkelingsrichting voor het landschap voor de komende 10 jaar. Het deelgebied Mageleresch heeft als ontwikkelingsrichting "behouden". Dit houdt in dat er aandachtspunten en kansen zijn. Door het opstellen van een ruimtelijk kwaliteitsplan wordt hier zoveel mogelijk aandacht aan besteed. En wordt er zoveel mogelijk rekening gehouden met de landschappelijke waarden van het gebied. Hiervoor verwijst naar hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Ons inziens is het plan in overeenstemming met het Landschapsontwikkelingsplan.
9. Op dit moment staat er al richting de es bebouwing in de vorm van een bestaande houtstek, wekkelder en kas. De woning zal gesitueerd worden aansluitend aan de bestaande bebouwing.
10. Zie het gestelde onder 4 en 8.
11. Het is ons onduidelijk welke visie u bedoelt. Het college gaat er vanuit dat bedoeld wordt op het bestemmingsplan met de daarbij horende regels. Daarover kunnen wij het volgende aangeven. De bestaande bebouwing blijft staan. De bestaande houtstek staat op dit moment inderdaad voor de voorgevel. Eventuele nieuwbouw moet voldoen aan de regels van het geldende bestemmingsplan.
12. De opdeling is bewust gedaan zodat eventuele bijgebouwen enkel gebouwd mogen worden binnen het vlak waar die aanduiding is aangegeven en niet verder de es op.

13. De opmerkingen nemen wij voor kennis aan. Het plan is opgesteld door een deskundige en we hebben geen reden om dit in twijfel te trekken.
14. Omdat dit plan zo specifiek en bijzonder is scheidt dit ons inziens geen precedent. Mede door alle nadere eisen en voorwaarden die gesteld worden. Zie hiervoor ook de verbeelding. Tevens verwijzen wij naar de beantwoording onder 12.
15. Het gehele plan bestaat uit afwegingen en onderbouwingen. Door voorwaarden te scheppen is het plan ons inziens vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel. Zie gestelde onder 12 als voorbeeld hiervoor.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied herziening 2005 PH
Molenstraat A5620**

1. Provincie Overijssel

Nummer: D000059799

Reactie:

Het plan in het kort:

Aan de Molenstraat 21a, in het buitengebied aan de rand de bebouwde kom van Den Ham, is een woonperceel gelegen met een vrijstaande woning. De woning verkeert in slechte bouwkundige staat. Het voornemen is om, ter vervanging van de bestaande woning, een nieuwe woning te realiseren. Het huidige perceel biedt hiervoor, vanwege de huidige vorm, situering en beperkte omvang, onvoldoende geschikte mogelijkheden.

Initiatiefnemer is daarom voornemens de vervangende woning te realiseren aan de overzijde van de zijweg van de Molenstraat op een ander perceel dat hij in eigendom heeft, schuin tegenover de Molenstraat 21a. Dit perceel is momenteel in gebruik als moestuin en boomgaard en heeft een agrarische bestemming. Op het perceel zijn in de huidige situatie een schuur en enkele kleine gebouwtjes aanwezig. De nieuwe locatie ligt aan de rand van de Mageleresch. Het voornemen is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2005". Een herziening van het bestemmingsplan voor beide locaties is noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

We kunnen instemmen met dit plan dat inhoudt het verplaatsen van de bouwrechten van de locatie Molenstraat 21a Den Ham naar de overzijde van de straat. De ontwikkeling leidt niet tot toename van de hoeveelheid bebouwing omdat de oude woning wordt afgebroken en de oude woonbestemming zal worden gewijzigd in 'bos'. Op de nieuwe locatie zal de nieuwe woning landschappelijk worden ingepast en sluit aan bij de overige bebouwing in de dorpsrand.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Waterschap Vechtstromen

Nummer: D000066009

Reactie:

Ik lees in het plan volgens de digitale watertoets de korte procedure van toepassing is, en dat het waterschap geen bezwaar heeft tegen dit plan.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.