

Zienswijzennotitie
ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied Hof van Twente, herziening
Kooisdijk 11 Markelo



Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Kooisdijk 11 Markelo

Deze notitie kent de volgende opbouw:

A. Zienswijzennotitie

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Kooidijk 11 Markelo heeft met ingang van 2 juli 2020 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1

gedateerd op 9 augustus 2020, ingekomen op 11 augustus 2020, nummer 80106

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

Zienswijze 1

1. Weergave zienswijze

Appellant is niet zozeer tegen het plan maar heeft een aantal vragen en opmerkingen. Appellant vraagt of een andere locatie elders in de gemeente is overwogen vanwege de ligging van de hoogspanningsleiding en of daarbij ook gekeken is naar bouwen voor de doelgroepstarters.

Appellant vindt het vreemd dat het alle bebouwing op het terrein gesloopt is voordat de definitieve bestemmingsplan wijziging heeft plaatsgevonden.

Appellant geeft aan dat in het plangebied een energiekabel ligt. En dat de deze kabels dan onder de nieuwe woning komen te liggen.

Appellant stelt dat het weiland waar gebouwd gaat worden zeker wel bezocht worden door reeën, hazen etc.. Appellant zou het wenselijk vinden dat het weide gedeelte zo natuurlijk mogelijk blijft om ruimte te creëren voor flora en fauna.

Appellant wil graag overleg over de uitvoering van het inrichtingsplan. Dit in verband met de aanwezige kabels langs het oprit naar de recreatiewoning van appellant.

Appellant vraagt zich af of de woning met inpandig niet te groot wordt ten opzichte van de omliggende woning en recreatiewoningen die in het gebied staan. Appellant vraagt de inhoud te heroverwegen.

Gemeentelijke reactie

Appellant heeft op 27 augustus 2020 zijn zienswijze mondeling toegelicht. De opmerkingen en vragen zijn, ambtelijk met appellant besproken en daar waar nodig verduidelijkt.

Locatie

Er is niet overwogen om de nieuwe woning elders in de gemeente te realiseren. Dit heeft ook te maken met dat er op voorhand geen locaties beschikbaar zijn waar de woning gerealiseerd kan worden. Bij Rood voor Rood plannen wordt niet gestuurd op bepaalde doelgroepen die in de woning moeten gaan wonen. Het Rood voor Rood beleid welke is opgenomen in het beleid Kwaliteits impuls groene omgeving (KGO) "Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst" voorziet daar niet in.

Daarnaast is de Rood voor Rood-regeling in 2005 in het leven geroepen om met gesloten beurs een erf te kunnen saneren en ter compensatie daarvoor een woningbouwkavel uit te geven.

Een kavel moet dan ook een bepaalde waarde hebben om het project te kunnen laten slagen.

Daarnaast bepaald "de markt" de waarde van de kavels. Over het algemeen zijn deze dan vaak niet voor starters weggelegd.

De locatie waar nu de kavel gerealiseerd wordt is voor ons ruimtelijk aanvaardbaar. Vanwege de ligging van de hoogspanningsleiding is gekozen om de woning in dit geval iets verder van deze leiding af te projecteren. Op de voorgestelde wijze ontstaat er een nieuw erf waarbij de weg als

het ware over het erf loopt. En er links en rechts gebouwen staan die bij het erf horen. Om die reden is ook gekozen voor een schuur achtige woning met inpandig bijgebouw. Om zo te voorkomen dat er nog meer gebouwen bijkomen.

Sloop

Op voorhand slopen van de aanwezige bebouwing is mogelijk. Initiatiefnemer is zich er van bewust dat hij risico loopt nu het bestemmingsplan nog niet vastgesteld is. In de privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer is de sloop vastgelegd. Daarmee zijn de sloopmeters vastgelegd en mocht om wat voor reden dit bestemmingsplan niet doorgaan dan kan de initiatiefnemer zogeheten sloopvouchers ontvangen.

Vaak wordt er pas gesloopt nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Maar hoe eerder de bebouwing opgeruimd is hoe beter het is en hoe mooier het buitengebied wordt.

Elektriciteitskabel

Ons was niets bekend over een aanwezige elektriciteitskabel. Ook uit de uitgevoerde KLICK melding blijkt dat er geen kabels en leidingen liggen waar nu een woonbestemming is opgenomen. De KLICK melding is gedeeld met Appellant. Mocht bij het uitgraven blijken dat er wel kabels liggen dan moeten deze verplaatst worden.

Flora en fauna

Een groot deel van het perceel houdt de agrarische bestemming en kan daarom nog steeds gebruikt worden door het wild. Met het inrichtingsplan wordt streekeigen beplanting toegevoegd wat ervoor zorgt dat de flora en fauna ter plekke versterkt wordt. Het is niet de bedoeling dat door de nieuwe inrichting schade ontstaat aan kabels en leiding die naar het perceel van appellant lopen. Wij zullen de initiatiefnemer erop wijzen dat in overleg met de omgeving het beplantingsplan wordt uitgevoerd.

Inhoud woning

Er is gekozen voor een volume van maximaal 1.000 m³ zodat er een nieuw erf gecreëerd wordt met de woning en bijgebouw die blijven staan. Als een “standaard” woning van 750 m³ en bijgebouw van 150 m² toegestaan zou worden doet dit in onze ogen afbreuk aan het creëren van een nieuw erf. Daarnaast zou er dan ook veel meer m³ staan. Een bijgebouw van 150 m² heeft ook een inhoud van circa 600 m³. Daarmee zou er bijna 1.400 m³ aan bebouwing gerealiseerd kunnen worden. Ruimtelijk vinden wij het toevoegen van een woning met inpandig bijgebouw van totaal 1.000 m³ wenselijker en acceptabel in het gebied. De bestaande woning mag een inhoud hebben van 750 m³ en kan via een afwijking vergroot worden tot maximaal 900 m³. Bij die woning mag totaal 150 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. De recreatiewoningen die in de directe omgeving liggen mogen een inhoud hebben van maximaal 300 m³.

Daarnaast zijn er in de omgeving een aantal “karakteristieke” boerderijen aanwezig waarvan de inhoud ook vaak boven de 1.500 m³ komt.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

ruimtelijk ontwikkeling

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

