

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerp bestemmingsplan

“Wonen Rijssen, Stokmansveldweg 9, woningen”



24-03-2021

Inhoud

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.....	4
2.1.1. Zakelijke inhoud zienswijze 1	4
2.1.2. Reactie Gemeente Rijssen-Holten	6
2.1.3. Conclusie.....	9
2.2 Zienswijze Reclamant 2.....	10
2.2.1 Zakelijke inhoud zienswijze 2	10
2.2.2. Reactie Gemeente Rijssen-Holten	13
2.2.3 Conclusie	21
2.3 Zienswijze Reclamant 3.....	22
2.3.1. Zakelijke samenvatting zienswijze 3	22
2.3.2. Reactie Gemeente Rijssen-Holten	23
2.3.3 Conclusie	24
2.4 Zienswijze Reclamant 4.....	24
2.4.1. Zakelijke samenvatting zienswijze 4	24
2.4.2. Reactie Gemeente Rijssen-Holten	26
2.4.3 Conclusie	30
2.5 Zienswijze Reclamant 5.....	31
2.5.1. Zakelijke samenvatting zienswijze 5	31
2.5.2. Reactie Gemeente Rijssen-Holten	32
2.5.3 Conclusie	36
2.6 Zienswijze Reclamant 6.....	37
3. De ambtelijke wijzigingen	38
De wijzigingen aan de regels;.....	38
Aanpassingen van de toelichting (geen gewijzigde vaststelling);	38

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Wonen Rijssen, Stokmansveldweg 9, woningen” heeft met ingang van donderdag 22 oktober 2020 t/m woensdag 2 december 2020 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 5 zienswijzen binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en deze dienen daarmee in beschouwing te worden genomen. 1 zienswijze is op donderdag 3 december 2020 binnengekomen en bij de postkamer geregistreerd op vrijdag 4 december. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure worden de ontvankelijke 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. De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijze 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 ontwerpbesluit, 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 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). 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

Het ontwerp bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Stokmansveldweg 9, woningen' lag ter inzage van donderdag 22 oktober 2020 t/m woensdag 2 december 2020. Binnen deze periode heeft Reclamant 1 een zienswijze tegen het plan ingediend. De door reclamant 1 ingediende zienswijze hebben wij op 10 november 2020 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is de zienswijze van reclamant 1 ontvankelijk.

2.1.1. Zakelijke inhoud zienswijze 1

Middels de ingekomen brief maakt reclamant 1 zijn bedenken kenbaar inzake het ontwerp bestemmingsplan Stokmansveldweg 9. Hieronder zal de zienswijze zo beknopt mogelijk worden toegelicht.

Betreffende locatie wordt in de door de gemeente opgestelde "gebiedsvisie Stokmansveld" aangeduid als inbreidingslocatie 12. Daarnaast wordt in de stukken verwezen naar een amendement van oktober 2014.

Echter, inbreidingslocaties dienen te voldoen aan de toetsingscriteria die onze gemeente daarvoor hanteert. Ook het betreffende amendement vermeldt zelfs tot twee maal toe dat '...het plan dient te voldoen aan de normen van het dan geldende inbreidingsbeleid....'.

Naar overtuiging van reclamant 1 voldoet het daar op meerdere punten niet aan. Namelijk:

- 1. Bebouwing op die plek is verre van logisch te noemen.*
- 2. Bebouwing op die plek is bepaald geen toevoeging op de ruimtelijke situatie.*
- 3. Er is geen sprake van een aantoonbare verbetering.*
- 4. Er is geen logische aansluiting op de huidige structuur.*
- 5. Er is wél sprake van aantasting van de bestaande woonmilieus.*
- 6. Er wordt gebouw achter bestaande woningen.*
- 7. De kavels liggen niet aan een openbare weg.*

Het principeverzoek van oktober 2019 bevestigt dit overigens op een aantal punten zelf al. Hierin wordt gesproken over locaties 'die achter de Stokmansveldweg liggen'.

In hetzelfde principeverzoek wordt meerdere keren gesproken over 'een laantje' of over 'een pad naar de huizen'. En dat is ook precies de feitelijke situatie. Er is namelijk geen sprake van een openbare weg en ook dat wordt in de gebiedsvisie meerdere keren bevestigd.

Op pag. 17 en 19 wordt op de kaart expliciet een overgang van openbaar naar privé terrein vermeld; aangeduid met een rood kruis op de tekening. Veel duidelijker kan het niet.



Pag. 17 Gebiedsvisie

Aanduiding: 'Privé terrein' en 'waardevolle open ruimte'(zie ook gebiedsvisie pag. 19 en 23).

In de eerste en oorspronkelijke gebiedsvisie Stokmansveld van maart 2014 werden slechts tien inbreidingslocaties benoemd en getoetst. Van die 10 werden er 6 toegewezen en 4 niet, omdat ze niet volledig voldeden aan de criteria. Locatie 12 bestond in die versie nog helemaal niet..... Betreffende locatie werd door gemeente zelf omschreven als 'waardevol groen' en als 'open ruimte' waar niet gebouwd zou mogen worden, onder geen enkele voorwaarde.



Pag 21 Gebiedsvisie

Aanduiding: "Groen als ruimte".

Ook in de latere versie van de gebiedsvisie Stokmansveld van november 2014 wordt het betreffende gebied nog steeds gedefinieerd als 'waardevolle open ruimte'. Die waardering houdt de gebiedsvisie vol tot pag. 23 om op pag. 25 opeens vast te stellen dat het een ontwikkellocatie is geworden.

Tamelijk bizar (....)

Dat die inbreidingslocatie 12 vervolgens is toegevoegd, zonder ook maar één minnetje bij de toetsingscriteria op pag. 36, is simpelweg onbegrijpelijk en verre van geloofwaardig.

De procedure werkt als volgt: inbreiding kan alleen plaatsvinden als voldaan wordt aan de toetsingscriteria van het inbreidingsbeleid. Daar waar we andere verzoeken zien met een keurig onderbouwde toetsing per criterium, is dat in het geval van Stokmansveldweg 9 volledig achterwege gelaten. Zélf in het rapport van BJZ.nu van september 2020 vinden we op bladzijde 25 wel een opsomming van de geldende criteria, maar geen enkele toetsing, laat staan een onderbouwing daarvan.

Het ontwikkelplan van Stokmansveldweg 9 dient op dezelfde wijze getoetst te worden aan dezelfde criteria van het inbreidingsbeleid, net als alle andere verzoeken binnen de gemeente. Dat BJZ.nu die toetsing en onderbouwing in haar rapport volledig achterwege laat, lijkt ons even kwalijk als onzorgvuldig. Het lijkt erop dat invulling van dat hoofdstuk niet zo goed uitkwam. Logisch, want een eerlijke beoordeling op basis van dezelfde criteria kan maar één uitslag tot gevolg hebben gehad: een afwijzing.

Voor alle duidelijkheid, de genoemde toetsing en onderbouwing van de inbreidingscriteria komen we in geen van de stukken tegen in dit dossier. De 'kruisjeslijst' op pagina 36 van de gebiedsvisie zou hooguit de samenvatting of de uitkomst zijn van een toetsing, maar is nadrukkelijk géén onderbouwing, laat staan een rechtvaardiging voor verdere ontwikkeling.

Reclamant 1 verzoekt de gemeente hierbij alsnog om een onafhankelijke, eerlijke toetsing van alle criteria van het inbreidingsbeleid, inclusief onderbouwing, op basis waarvan inbreidingslocatie 12 komt te vervallen als bouwlocatie. Reclamant 1 verzoekt de gemeente Rijssen-Holten om daartoe de benodigde stappen te ondernemen.

Mede namens andere bewoners van de Pelmolenweg, Stokmansveldweg én Leijerweerdslijk, ziet reclamant 1 onze reactie met grote belangstelling tegemoet.

2.1.2. Reactie Gemeente Rijssen-Holten

Inbreidingsbeleid Gemeente Rijssen-Holten:

Het is allereerst goed om de verhouding tussen het inbreidingsbeleid en de gebiedsvisie Stokmansveld duidelijk te maken. Daarna wordt nader ingegaan op de specifieke aspecten van de gebiedsvisie voor deze locatie.

Op 16 mei 2014 heeft de gemeenteraad inbreidingsbeleid voor de gemeente Rijssen-Holten vastgesteld. Het inbreidingsbeleid geeft antwoord op de vraag of en onder welke generieke voorwaarden inbreiding mogelijk is. Dit beleid is dus algemeen beleid dat in principe voor elke locatie geldt. Het inbreidingsbeleid kent wel een uitzondering. Voor bijzondere locaties is een gebiedsvisie noodzakelijk. Een gebiedsvisie is als het ware een vervangend specifiek beleidsuitgangspunt voor een specifieke locatie. Als een gebiedsvisie is vastgesteld is de gebiedsvisie het uitgangspunt voor de voorwaarden van inbreiding. Specifiek beleid gaat namelijk voor algemeen beleid.

Een gebiedsvisie bevat daarmee een uitwerking van de criteria uit het inbreidingsbeleid. Daarmee ligt een gebiedsvisie in het verlengde van het inbreidingsbeleid, maar kan vanwege de bijzondere omstandigheden daarvan afwijken of aanvullende voorwaarden stellen. Een concreet initiatief (bijvoorbeeld het verzoek tot het wijzigen van een bestemmingsplan) wordt aan de gebiedsvisie getoetst en niet zelfstandig aan de voorwaarden van het inbreidingsbeleid.

De Gebiedsvisie Stokmansveld is op 30 oktober 2014 gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van inspraakreactie vanuit de omgeving en een amendement van de SGP. De gebiedsvisie Stokmansveld is door het onafhankelijke Adviesbureau SAB getoetst en aangepast en vervolgens met inbegrip van de hieronder genoemde wijzigingen vastgesteld. Toetsing vindt dan ook plaats aan vastgesteld beleid, niet aan eerdere versies. Ontwikkellocatie 12 is inderdaad in een later stadium toegevoegd aan de visie, maar ook deze locatie is door het SAB op dezelfde wijze als de andere locaties getoetst.

De tekst van het amendement was:

Wijzigingen bij vaststelling gebiedsvisie Stokmansveld:

1.- Op het perceel Stokmansveldweg 12 wordt ontwikkellocatie 13 met "bestaande" bouwrechten opgenomen.

2.- De locatie Stokmansveldweg 9/9a als toekomstige ontwikkellocatie 12 op te nemen op basis van de uitgangspunten compact erf op ruime groene voet met de in hoofdstuk 5 van de inspraakreactie nota onder ontwikkellocatie 12 beschreven randvoorwaarden.

3.- De locatie Wethouder H.H. Korteboslaan 5 als toekomstige ontwikkellocatie 11 op te nemen met de in hoofdstuk 5 van de inspraakreactie nota onder ontwikkellocatie 11 beschreven randvoorwaarden.

4.- De randvoorwaarden voor de ontwikkellocatie 2 aan te scherpen zoals in hoofdstuk 5 van de inspraakreactie nota onder ontwikkellocatie 2 beschreven.

5.- De door reclamant 7 voorgestelde aanvullingen en aanpassingen, zoals in de inspraakreactie nota beschreven, zullen worden verwerkt in de gebiedsvisie.

Wijzigingen naar aanleiding van het Amendement van de SGP betreffende de vaststelling van de gebiedsvisie Stokmansveld:

1. in het concept-besluit wijziging nr. 2 aan te vullen zodat deze komt te luiden:

2) De locatie Stokmansveldweg 9/9a als toekomstige ontwikkellocatie 12 op te nemen op basis van de uitgangspunten compact erf op ruimte groene voet met de in hoofdstuk 5 van de inspraakreactienota onder ontwikkellocatie 12 beschreven randvoorwaarden. Waarbij wordt aangetekend dat bij een toekomstig verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan binnen de kaders van het dan geldende inbreidingsbeleid de ruimtelijke invulling op voorhand niet beperkt hoeft te worden tot de drie woningen die nu op deze locatie zijn aangegeven. Het uiteindelijk aantal toegestane woningen op deze locatie wordt door de raad vastgelegd bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

De gebiedsvisie Stokmansveldweg is getoetst aan de criteria van artikel 4.2 van het inbreidingsbeleid (zie pagina 5, inleiding gebiedsvisie). De inleiding benoemt verder dat er voor specifieke locaties, specifieke voorwaarden zijn gesteld waarbij bij ontwikkelingen rekening moet worden gehouden. De voorwaarden voor het gebied rondom

Stokmansveldweg 9/9A zijn uitgewerkt in locatie 12 (pagina 34, paragraaf 3.14). De raad heeft de locatie aangewezen als locatie voor het toevoegen van enkele woningen onder voorwaarden. Die voorwaarden worden hieronder toegelicht. De raad heeft expliciet overwogen dat op deze locatie het toevoegen van enkele woningen mogelijk is. De gebiedsvisie gaat hier dus voor op het uitgewerkte criterium 'niet bouwen achter bestaande woningen' uit het inbreidingsbeleid.

Dat daar voor deze locatie voor gekozen is, komt door de unieke situatie. De bestaande woningen zijn reeds gelegen achter de woningen georiënteerd aan de Pelmolenweg en Stokmansveldweg. De woning aan de Stokmansveldweg 9 stamt uit 1900. Door de bouw van de woningen aan de Pelmolenweg en Stokmansveldweg is geleidelijk aan vanaf 1950 de oost en noordkant van Stokmansveldweg 9 ingesloten. Er ligt een zeer grote open ruimte om Stokmansveldweg 9 en 9A. Die ruimte moet zichtbaar blijven; daarom is als randvoorwaarde geformuleerd dat van een compact erf sprake moet zijn. Hierdoor blijft de groene ruimte open, maar kunnen er toch ontwikkelingen plaatsvinden. Ook rondom de ontsluiting van het perceel is sprake van een bijzondere situatie en wordt op een andere manier invulling gegeven aan het criterium dat kavels 'aan de openbare weg moeten grenzen'. De bestaande woningen worden via een eigen laan ontsloten op de Stokmansveldweg. Nieuwe woningen moeten ook via deze laan ontsloten worden.

Aan de overige criteria uit de nota inbreidingsbeleid 2014 die benoemt worden, wordt in onze optiek wel voldaan. Zo is de situering van de bebouwing logisch en sluit deze aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur doordat er wordt gekozen voor woningen die het erf complimenteren en versterken. Hierdoor ontstaat er een compact erf door deze nieuwe bebouwing. Daarnaast wordt door de nieuwe ontwikkeling een nieuwe impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de groene ruimte. Naast de bebouwing worden er ook nieuwe bomen en streekeigen beplanting geplant die het erf specifiek en de biodiversiteit in het algemeen versterken.

In het bestemmingsplan zijn de uitgangspunten uit de gebiedsvisie en de voor deze locatie specifieke stedenbouwkundige voorwaarden als volgt toegepast:

De opzet van de extra woningen komt voort uit een 'compact erf'- gedachte die zich heel natuurlijk voegt in de schaal van het landschap en typologie van erfbebouwing. Twee van de drie woningen worden uitgevoerd als zogenaamde "schuurwoningen" waarbij geen vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan. Eén woning zal als "erfwoning" worden uitgevoerd en dicht bij de hoofdwoning worden gebouwd. Bebouwing die de typologie van een compact erf versterkt is naar onze mening een logische toevoeging die de ruimtelijke situatie eer aan doet. Met dit type woningen wordt aansluiting gezocht bij de bestaande structuren zowel landschappelijk als stedenbouwkundig. Hiervoor is een specifiek erfinrichtingsplan opgesteld dat vast is gelegd in de regels van het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan sluiten de mogelijkheden voor vergunningsvrije bouwwerken uit. Daarmee wordt de groene ruimte verder benadrukt en wordt voorkomen dat langs de randen van het plangebied, tegen woningen van reclamanten, alsnog bebouwing wordt gerealiseerd. Die mogelijkheid is er op basis van het huidige geldende bestemmingsplan overigens wel. Met het huidige plan is het vergunningsvrij realiseren van schuren en overkappingen direct aan de erfgrans mogelijk; die mogelijkheden kent het voorliggende plan niet.

Daarnaast zijn wij van mening dat omliggende woonmilieus niet onevenredig worden aangetast. Bij het vaststellen van de bouwhoogtes en –regels van de woningen is aansluiting gezocht bij de bestemming ‘wonen – landelijk’ en ‘wonen – vrijstaand’ uit het moederplan ‘Veegplan Wonen Rijssen’. Dit is deels ook de bestaande bestemming op het perceel en de bestaande bestemmingen van omliggende woonpercelen. In afwijking hiervan is een lagere bouwhoogte opgenomen voor de twee woningen vallende onder de bestemming ‘wonen – schuurwoningen’, dit vanwege de uiterlijke verschijningsvorm die ondergeschikt aan de hoofdwoning moet zijn en daarnaast ook om rekening te houden met omliggende percelen en (eventuele) inijk. Naast de aangepaste bouwhoogte- en regels is er ook in het erfinrichtingsplan de erfopstelling vastgelegd en wordt er aan de kant van aangrenzende percelen een strook verrijkt bosplantsoen aangelegd om de biodiversiteit en het gevoel van privacy te vergroten. Het erfinrichtingsplan gaat voor de algemene regels uit het bestemmingsplan. Dat betekent dat omwonenden de zekerheid hebben dat de groene buffers moeten worden aangelegd.

Een gebruik als tuin met bijbehorende geluiden is in de huidige planologische situatie reeds mogelijk.

Hoewel er niet rechtstreeks aan een openbare weg wordt gebouwd zijn wij van mening dat ontsluiting via de bestaande situatie het meest wenselijk is. Het perceel wordt ontsloten middels de reeds bestaande privélaan. Dit heeft twee redenen:

1. Eén ontsluitingsweg versterkt de ‘compacte erf’ – gedachte.
2. Hoewel technisch mogelijk, is een openbare weg in plaats van de privé laan lopende van de Stokmansveldweg naar het Pelmolenpad/Leijerweerdslak vanuit de gemeente niet wenselijk vanwege de mogelijkheid tot sluipverkeer en hinder voor de wandelverbinding tussen de Pelmolen en de Oosterhof.

Wel wordt reclamant 1 gevolgd dat bovenstaande motivering, specifiek de verhouding tussen de gebiedsvisie en het algemene inbreidingsbeleid niet duidelijk uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt. De toelichting wordt op dat punt verduidelijkt.

2.1.3. Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op een punt aan te passen. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht. Het bestemmingsplan wordt op het volgende punt aangepast:

1. De toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot de toetsing aan het inbreidingsbeleid en de gebiedsvisie Stokmansveld wordt verduidelijkt.

2.2 Zienswijze Reclamant 2

Het ontwerp bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Stokmansveldweg 9, woningen' lag ter inzage van donderdag 22 oktober 2020 t/m woensdag 2 december 2020. Binnen deze periode heeft Reclamant 2 een zienswijze tegen het plan ingediend. De door reclamant 2 ingediende zienswijze hebben wij op 11 november 2020 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is de zienswijze van reclamant 2 ontvankelijk.

2.2.1 Zakelijke inhoud zienswijze 2

Reclamant 2 heeft kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Stokmansveldweg 9 en het plan voor de toevoeging van 3 vrijstaande woningen. Onderstaande geeft reclamant 2 zijn zienswijze.

In de gebiedsvisie Stokmansveld uit 2014 wordt het betreffende perceel omschreven als 'waardevol groen' en als 'open ruimte'. Het perceel valt in gebied dat door de gemeente wordt aangeduid als de 'groene lob van Rijssen', precies tussen het volkspark aan de ene zijde en de pelmolen aan de andere zijde. Een historisch gebied dat ook onderdeel vormt van het 'Masterplan Oosterhof'.

Het is wellicht om die reden dat het principeverzoek veel accent lijkt te leggen op aspecten in het voornemen die vooral groen en duurzaam zijn, ongetwijfeld om e.e.a. te rechtvaardigen. Slechts bij één aspect wordt een kleine kanttekening geplaatst (klimaatadaptatie en hittestress), maar ook dat wordt direct getackeld door te stellen dat de percelen groen zullen worden ingericht met streekeigen beplanting.

Naar onze mening wordt de argeloze lezer hier zand in de ogen gestrooid.

De feiten zijn dat er een plan wordt ingediend om een waardevolle groene ruimte te bebouwen. Daar waar die ruimte thans 1 woning kent, zouden dat er 4 moeten worden. Van 1 naar 4 woningen op een particulier terrein; hoe groen en duurzaam kan dat zijn?

In de bomen-effecten-analyse worden 10 bomen op het perceel beoordeeld. Van die 10 krijgen 7 bomen een conditie 'goed' en 3 worden als 'redelijk' bestempeld. Het is vervolgens wel heel toevallig dat precies die 3 bomen op de plek staan voor de geplande bebouwing.

Van diezelfde 10 bomen zijn er 7 die al ruim 100 jaar oud zijn, gegroepeerd op een betrekkelijk compacte ruimte. Bomen van begin 1900, dus zo'n 120 jaar oud. Als er grondboringen en proefsleuven worden gegraven, worden de boomwortels volgens het rapport nauwelijks waargenomen en zitten ze niet in de weg voor de voorgenomen bouwactiviteiten. Het lijkt reclamant 2 zeer onwaarschijnlijk.

Conclusie van het betreffende onderzoek van Pius Floris is dat er 3 bomen moeten sneuvelen (maar daarvan is volgens heb de conditie toch al niet 'goed' te noemen) en dat de overige bomen (van ruim 100 jaar oud) geen last zullen ondervinden van de bouw van 3 nieuwe vrijstaande woningen. Reclamant 2 acht deze conclusie niet geloofwaardig en bestempeld dit als doel-redeneren.

De gebiedsvisie Stokmansveld is in 2014 opgeteld juist omdat het hier een gebied betreft met cultuur historisch waarden. Reden temeer om zorgvuldig te bepalen of en onder welke

voorwaarden inbreiding zou mogen plaatsvinden (Gebiedsvisie Aanleiding pag. 5 punt 1.1). Het open groene karakter van deze locatie, inclusief de historische lijnen, worden in de gebiedsvisie niet voor niets specifiek en herhaaldelijk benoemd.



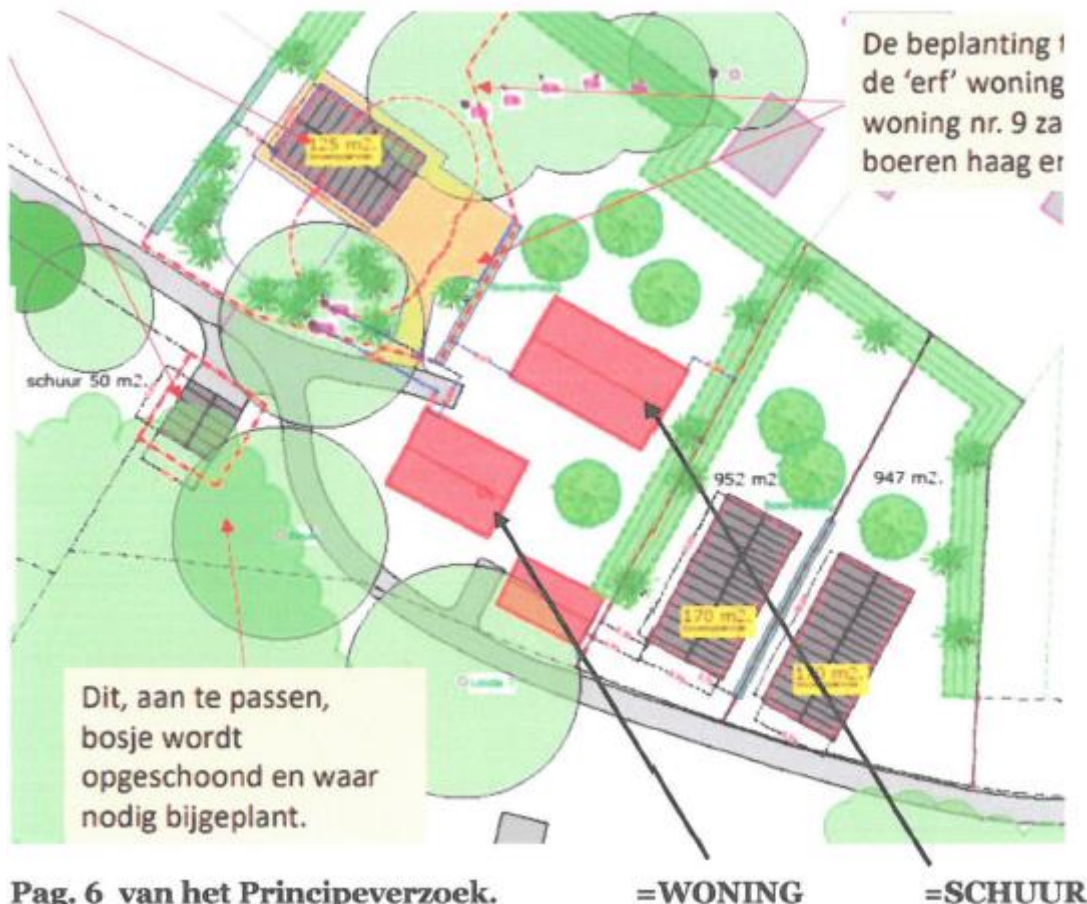
Aanduiding o.a. van het pad naar de 2 huizen.

Indien hier de situatie wijzigt van 1 naar 4 woningen, dan kán er simpelweg geen sprake blijven van een open en groen karakter. Zoiets veronderstellen achten we een naïeve gedachte die niet staande kan worden gehouden.

Daarnaast is het zo dat er een aantal voorwaarden voor dit plan gelden. Waaronder:

- 1. Behouden van het open en groene karakter van het gebied.*
- 2. Huidige woning moet dominant blijven in de enclave.*
- 3. Nieuw te bouwen woningen zouden georiënteerd moeten zijn op de huidige woning.*
- 4. Woningen dienen aan de openbare weg te liggen.*

Het behouden van het open en groene karakter (punt 1) geeft reclamant 2 aan hiervoor al te hebben weerlegd. Op punt 2 constateert reclamant 2, dat de dominantie van de huidige bebouwing wel zeer suggestief wordt weergegeven in de situatietekeningen. Het meest dominant in die tekening is namelijk de schuur van de initiatiefnemer en niet de woning. Dat wordt er echter niet bij vermeld.



Pag. 6 van het Principeverzoek.

Het grote 'rode' vlak op de tekening is de schuur; het kleinere vlak daaronder is de woning.

Met andere woorden; de nieuw te bouwen woningen lijken stuk-voor-stuk dominanter te gaan worden dan de huidige bestaande woning.

De nieuw te bouwen woningen zouden georiënteerd moeten zijn op de hoofdbebouwing (punt 3). Ook daarvan is bepaald geen sprake.

En de ene erf woning die tussen de oude eiken is gesitueerd, grenst al helemaal niet aan de openbare weg, voor zover daar überhaupt al sprake van is. Alle stukken in het dossier spreken hier immers over privé terrein, een laantje, een pad, en over historische lijnen. Maar of het nou een weg of een pad is, feit is dat de erf woning er niet aan grenst.

Het principeverzoek van de initiatiefnemer voldoet derhalve op meerdere aspecten niet aan de voorwaarden zoals die door de gemeente zijn gesteld. Alleen al op basis daarvan zou dit plan moeten worden afgewezen.

Tot slot: het principeverzoek meldt bij punt 6 'Duurzaamheid' dat het tegenwoordig gaat om People, Planet en Profit. Mooie kreten, maar het ontwerp bestemmingsplan van Stokmansveldweg 9 betreft een particulier initiatief, dus alleen het punt van Profit lijkt reclamant 2 evident, alhoewel ongetwijfeld anders bedoeld door de opstellers van het principeverzoek.

Iedereen die de plannen even op zich laat inwerken zal beamen dat het met 'People en Planet' niet van doen heeft. De planeet zou het meeste baat hebben als de huidige groene ruimte, inclusief bijzonder fraaie en oude vegetatie, behouden blijft. Het is niet voor niets dat het Masterplan Oosterhof in de inleiding meldt: "De oostkant van Rijssen is een prachtig gebied. Hier grenst een waardevol oud cultuurlandschap vrijwel aan het historisch centrum van Rijssen.

Behoeftte aan meer bebouwing is op geen enkele wijze van toepassing noch aangetoond. Bebouwing vindt in de directe omgeving al meer dan voldoende plaats op het voormalig RV-terrein (21 woningen) en in het Opbroek (300-500 woningen).

Er is in dit dossier hooguit sprake van een wens van een particulier. Er is geen enkele sprake van noodzaak, noch van enig maatschappelijk belang, hetgeen BJZ.nu overigens ook bevestigt in haar rapport op pag. 24/25 (op 6 van de 7 punten!)

Het toestaan van bouwactiviteiten op deze locatie zou onherstelbare gevolgen hebben voor een historisch gebied, een gebied dat naar de overtuiging van reclamant 2 juist zou moeten worden beschermd in plaats van bebouwd.

Reclamant 2 ziet graag de reactie van de Gemeente Rijssen-Holten tegemoet. Mede namens andere bewoners van de Pelmolenweg, Stokmansveldweg en Leijerweerdsijk.

2.2.2. Reactie Gemeente Rijssen-Holten

Het Masterplan Oosterhof:

De oostkant van Rijssen heeft drie belangrijke groene kwaliteiten: het agrarische cultuurlandschap, landgoed de Oosterhof en het Volkspark. Het Masterplan Oosterhof beoogt de kwaliteiten van deze gebieden te beschermen en verder te ontwikkelen. Hierdoor kan sturing worden gegeven aan ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied en aan het recreatieve gebruik. Door middel van 6 ambities worden voorstellen gedaan om deze doelen te bereiken. De ambities die betrekking hebben op gebieden die aansluiten op het voorliggende plan zijn:

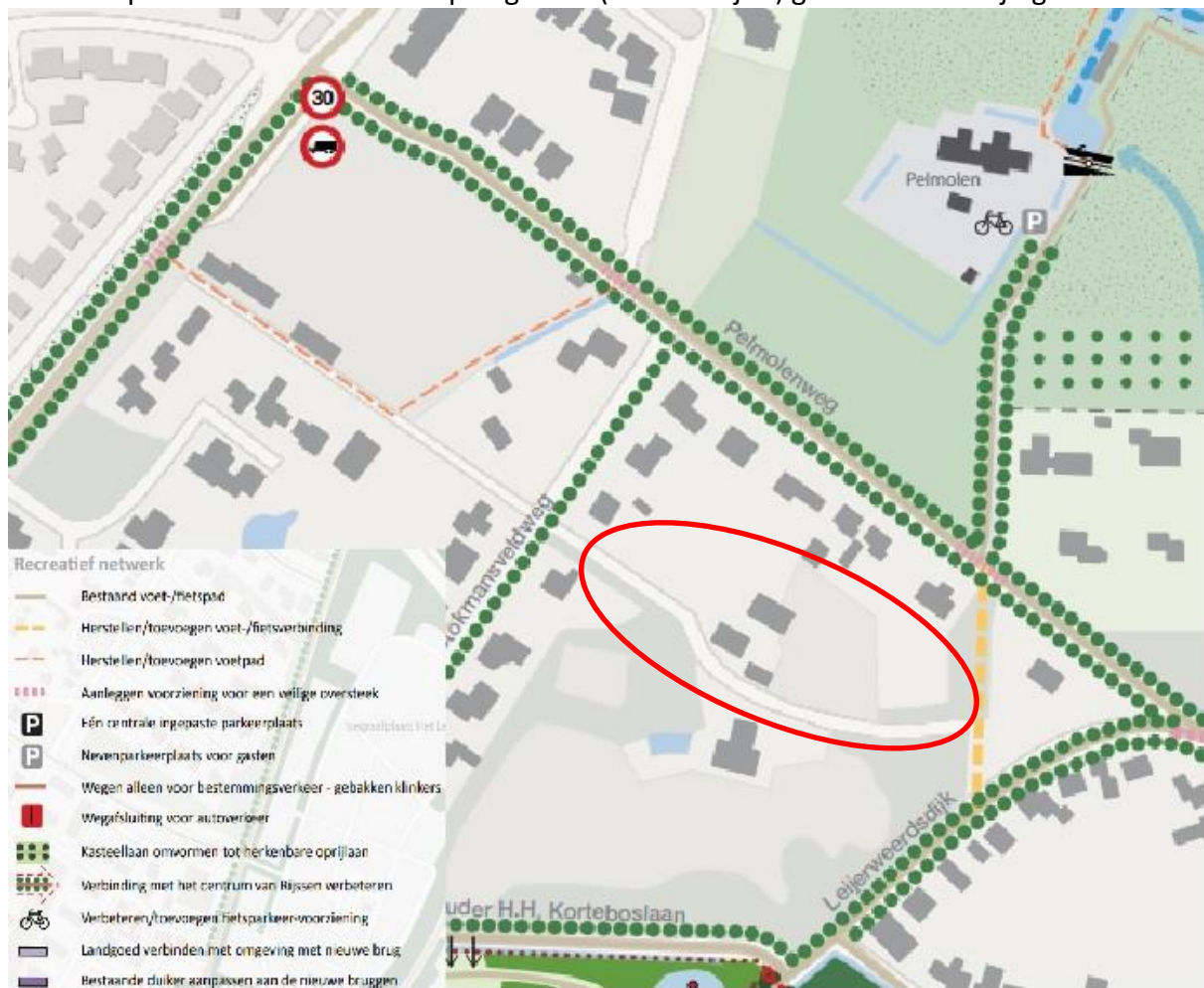
- Ambitie 4: Pelmolen en omgeving verder ontwikkelen

Omdat verwacht wordt dat de Pelmolen zich verder zal gaan ontwikkelen als recreatieve knoop in het landschap, is de ambitie gesteld om de recreatieve verbinding met de Oosterhof en Rijssen te verbeteren.

- Ambitie 5: Recreatief netwerk optimaliseren.

Deze ambitie heeft ook betrekking op het optimaliseren van de recreatieve verbindingen tussen het centrum van Rijssen, het Volkspark, de Oosterhof, de pelmolen en Hollands Schwarzwald.

In onderstaande uitsnede van de ambitiekaart van 'Masterplan Oosterhof' is te zien dat er voor de specifieke locatie van het plangebied (rood omlijnd) geen ambities zijn gesteld.



Wel is er rekening gehouden met ambities vanuit het Masterplan die grenzen aan het plangebied. Van oudsher heeft er altijd een pad vanaf de Leijerweerdslaan naar de Pelmolen gelopen, het Pelmolenpad. Het Masterplan Oosterhof beoogt een nieuw pad naar de molen aan te leggen door de oude doorgang tussen de Pelmolenweg en de Leijerweerdslaan te herstellen als wandel- en fietspad. In het voorliggende plan is er rekening gehouden met deze ambitie. Zo is het binnen de regels van het plan ontsluiting van het gebied aan de oostkant uitgesloten om te garanderen dat dit pad uitsluitend voor wandel en fietsverkeer gebruikt wordt.

Bomen effect analyse:

Op verzoek van de gemeente heeft initiatiefnemer een bomeneffect analyse laten uitvoeren. Dit omdat de gemeente veel waarde hecht aan de bestaande bomen op het perceel. In de bomeneffect analyse worden 10 bomen geanalyseerd. 9 zomereiken en 1 Amerikaanse eik. Hierbij gaat het om 7 volwassen bomen en 3 halfwas bomen. De conditie van de 7 volwassen zomereiken is als goed bestempeld. De 3 halfwas bomen hebben een redelijke conditie, echter is de kroonopbouw minder goed ontwikkeld. Dit is te wijten aan het feit dat deze halfwas bomen deels onderstandig zijn onder boom 2 en boom 6. Voor het percentage schade aan de beworteling zijn uniforme richtlijnen opgesteld:

- Tot 10% verlies is acceptabel bij een goede groeiontwikkeling;

- Bij <20% wortelschade is compensatie gewenst;
- Bij 20-40% verlies is individuele afweging noodzakelijk;
- Bij meer dan 40% verlies van stabiliteitswortels (>5 cm diameter) is er sprake van acute instabiliteit.

Uit de grondboringen en proefsleuven blijkt dat de 7 volwassen bomen (1, 2, 6, 7, 8, 10 en 11) relatief diep gewortelde bomen zijn. Het verwachte wortelverlies van deze bomen komt daarmee op minder dan 10%.

Met betrekking tot de 3 halfwas bomen is er met de initiatiefnemer afgesproken dat deze bomen ergens anders op het perceel gecompenseerd worden omdat wij als gemeente het bomenbestand binnen de gemeente op peil willen houden. Een andere reden voor compensatie elders op de kavel is dat de verdere groei van deze bomen door boom 2 en boom 6 op de huidige locatie belemmert wordt. Deze bomen hebben niet voldoende ruimte gehad om een volwaardige kroon te ontwikkelen. Om volgens de richtlijnen te werken is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat er alleen werkzaamheden uitgevoerd mogen worden als daarbij de adviezen van de bomenposter 'Werken rond bomen' opgevolgd worden. Dagelijks vinden er in het openbare gebied veel werkzaamheden nabij bomen (wortels) plaats, die grote gevolgen kunnen hebben voor het duurzaam behoud van bomen. Daarom ontwikkelde Norminstituut Bomen in samenwerking met de vakbranche de poster 'Werken rond bomen'. De poster toont welke belangrijke randvoorwaarden gelden voor de uitvoering van werkzaamheden rond bomen. Naast de bomencompensatie wordt er ook streekeigen beplanting aan de randen van het perceel toegevoegd wat zorgt voor meer biodiversiteit en een versterking van het al aanwezige groen. Hiermee is de gemeente van mening dat het belang van het groen in het algemeen en het behoud van de bomen voldoende wordt gewaarborgd.

Inbreidingsbeleid Gemeente Rijssen-Holten:

Het is allereerst goed om de verhouding tussen het inbreidingsbeleid en de gebiedsvisie Stokmansveld duidelijk te maken. Daarna wordt nader ingegaan op de specifieke aspecten van de gebiedsvisie voor deze locatie.

Op 16 mei 2014 heeft de gemeenteraad inbreidingsbeleid voor de gemeente Rijssen-Holten vastgesteld. Het inbreidingsbeleid geeft antwoord op de vraag of en onder welke generieke voorwaarden inbreiding mogelijk is. Dit beleid is dus algemeen beleid dat in principe voor elke locatie geldt. Het inbreidingsbeleid kent wel een uitzondering. Voor bijzondere locaties is een gebiedsvisie noodzakelijk. Een gebiedsvisie is als het ware een vervangend specifiek beleidsuitgangspunt voor een specifieke locatie. Als een gebiedsvisie is vastgesteld is de gebiedsvisie het uitgangspunt voor de voorwaarden van inbreiding. Specifiek beleid gaat namelijk voor algemeen beleid.

Een gebiedsvisie bevat daarmee een uitwerking van de criteria uit het inbreidingsbeleid. Daarmee ligt een gebiedsvisie in het verlengde van het inbreidingsbeleid, maar kan vanwege de bijzondere omstandigheden daarvan afwijken of aanvullende voorwaarden stellen. Een concreet initiatief (bijvoorbeeld het verzoek tot het wijzigen van een bestemmingsplan) wordt aan de gebiedsvisie getoetst en niet zelfstandig aan de voorwaarden van het inbreidingsbeleid.

De Gebiedsvisie Stokmansveld is op 30 oktober 2014 gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van inspraakreactie vanuit de omgeving en een amendement van de SGP. De gebiedsvisie Stokmansveld is door het onafhankelijke Adviesbureau SAB getoetst en aangepast en vervolgens met inbegrip van de hieronder genoemde wijzigingen vastgesteld. Toetsing vindt dan ook plaats aan vastgesteld beleid, niet aan eerdere versies. Ontwikkellocatie 12 is inderdaad in een later stadium toegevoegd aan de visie, maar ook deze locatie is door het SAB op dezelfde wijze als de andere locaties getoetst.

De tekst van het amendement was:

Wijzigingen bij vaststelling gebiedsvisie Stokmansveld:

1.- Op het perceel Stokmansveldweg 12 wordt ontwikkellocatie 13 met “bestaande” bouwrechten opgenomen.

2.- De locatie Stokmansveldweg 9/9a als toekomstige ontwikkellocatie 12 op te nemen op basis van de uitgangspunten compact erf op ruime groene voet met de in hoofdstuk 5 van de inspraakreactie nota onder ontwikkellocatie 12 beschreven randvoorwaarden.

3.- De locatie Wethouder H.H. Korteboslaan 5 als toekomstige ontwikkellocatie 11 op te nemen met de in hoofdstuk 5 van de inspraakreactie nota onder ontwikkellocatie 11 beschreven randvoorwaarden.

4.- De randvoorwaarden voor de ontwikkellocatie 2 aan te scherpen zoals in hoofdstuk 5 van de inspraakreactie nota onder ontwikkellocatie 2 beschreven.

5.- De door reclamant 7 voorgestelde aanvullingen en aanpassingen, zoals in de inspraakreactie nota beschreven, zullen worden verwerkt in de gebiedsvisie.

Wijzigingen naar aanleiding van het Amendement van de SGP betreffende de vaststelling van de gebiedsvisie Stokmansveld:

2. in het concept-besluit wijziging nr. 2 aan te vullen zodat deze komt te luiden:

3) De locatie Stokmansveldweg 9/9a als toekomstige ontwikkellocatie 12 op te nemen op basis van de uitgangspunten compact erf op ruimte groene voet met de in hoofdstuk 5 van de inspraakreactienota onder ontwikkellocatie 12 beschreven randvoorwaarden. Waarbij wordt aangetekend dat bij een toekomstig verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan binnen de kaders van het dan geldende inbreidingsbeleid de ruimtelijke invulling op voorhand niet beperkt hoeft te worden tot de drie woningen die nu op deze locatie zijn aangegeven. Het uiteindelijk aantal toegestane woningen op deze locatie wordt door de raad vastgelegd bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

De gebiedsvisie Stokmansveldweg is getoetst aan de criteria van artikel 4.2 van het inbreidingsbeleid (zie pagina 5, inleiding gebiedsvisie). De inleiding benoemt verder dat er voor specifieke locaties, specifieke voorwaarden zijn gesteld waarbij bij ontwikkelingen rekening moet worden gehouden. De voorwaarden voor het gebied rondom Stokmansveldweg 9/9A zijn uitgewerkt in locatie 12 (pagina 34, paragraaf 3.14). De raad heeft de locatie aangewezen als locatie voor het toevoegen van enkele woningen onder voorwaarden. Die voorwaarden worden hieronder toegelicht. De raad heeft expliciet overwogen dat op deze locatie het toevoegen van enkele woningen mogelijk is. De gebiedsvisie gaat hier dus voor op het uitgewerkte criterium ‘niet bouwen achter bestaande woningen’ uit het inbreidingsbeleid.

Dat daar voor deze locatie voor gekozen is komt door de unieke situatie. De bestaande woningen zijn reeds gelegen achter de woningen georiënteerd aan de Pelmolenweg en Stokmansveldweg. De woning aan de Stokmansveldweg 9 stamt uit 1900. Door de bouw van de woningen aan de Pelmolenweg en Stokmansveldweg is geleidelijk aan vanaf 1950 de oost en noordkant van Stokmansveldweg 9 ingesloten. Er ligt een zeer grote open ruimte om Stokmansveldweg 9 en 9A. Die ruimte moet zichtbaar blijven; daarom is als randvoorwaarde geformuleerd dat van een compact erf sprake moet zijn. Hierdoor blijft de groene ruimte open, maar kunnen er toch ontwikkelingen plaatsvinden. Ook rondom de ontsluiting van het perceel is sprake van een bijzondere situatie en wordt op een andere manier invulling gegeven aan het criterium dat kavels ‘aan de openbare weg moeten grenzen’. De bestaande woningen worden via een eigen laan ontsloten op de Stokmansveldweg. Nieuwe woningen moeten ook via deze laan ontsloten worden.

Aan de overige criteria uit de nota inbreidingsbeleid 2014 die benoemt worden, wordt in onze optiek wel voldaan. Zo is de situering van de bebouwing logisch en sluit deze aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur doordat er wordt gekozen voor woningen die het erf complimenteren en versterken. Hierdoor ontstaat er een compact erf door deze nieuwe bebouwing. Daarnaast wordt door de nieuwe ontwikkeling een nieuw impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de groene ruimte. Naast de bebouwing worden er ook nieuwe bomen en streekeigen beplanting geplant die het erf specifiek en de biodiversiteit in het algemeen versterken.

In het bestemmingsplan zijn de uitgangspunten uit de gebiedsvisie en de voor deze locatie specifieke stedenbouwkundige voorwaarden als volgt toegepast:

De opzet van de extra woningen komt voort uit een ‘compact erf’- gedachte die zich heel natuurlijk voegt in de schaal van het landschap en typologie van erfbebouwing. Twee van de drie woningen worden uitgevoerd als zogenaamde “schuurwoningen” waarbij geen vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan. Eén woning zal als “erfwoning” worden uitgevoerd en dicht bij de hoofdwoning worden gebouwd. Bebouwing die de typologie van een compact erf versterkt is naar onze mening een logische toevoeging die de ruimtelijke situatie eer aan doet. Met deze type woningen wordt aansluiting gezocht bij de bestaande structuren zowel landschappelijk als stedenbouwkundig. Hiervoor is een specifiek erfinrichtingsplan opgesteld dat vast is gelegd in de regels van het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan sluiten de mogelijkheden voor vergunningsvrije bouwwerken uit. Daarmee wordt de groene ruimte verder benadrukt en wordt voorkomen dat langs de randen van het plangebied, tegen woningen van reclamanten, alsnog bebouwing wordt gerealiseerd. Die mogelijkheid is er op basis van het huidige geldende bestemmingsplan overigens wel. Met het huidige plan is het vergunningsvrij realiseren van schuren en overkappingen direct aan de erfgrans mogelijk; die mogelijkheden kent het voorliggende plan niet.

Daarnaast zijn wij van mening dat omliggende woonmilieus niet onevenredig worden aangetast. Bij het vaststellen van de bouwhoogtes en –regels van de woningen is aansluiting gezocht bij de bestemming ‘wonen – landelijk’ en ‘wonen – vrijstaand’ uit het moederplan ‘Veegplan Wonen Rijssen’. Dit is deels ook de bestaande bestemming op het perceel en de bestaande bestemmingen van omliggende woonpercelen. In afwijking hiervan is een lagere

bouwhoogte opgenomen voor de twee woningen vallende onder de bestemming ‘wonen – schuurwoningen’, dit vanwege de uiterlijke verschijningsvorm die ondergeschikt aan de hoofdwoning moet zijn en daarnaast ook om rekening te houden met omliggende percelen en (eventuele) inkijk. Naast de aangepaste bouwhoogte- en regels is er ook in het erfinrichtingsplan de erfopstelling vastgelegd en wordt er aan de kant van aangrenzende percelen een strook verrijkt bosplantsoen aangelegd om de biodiversiteit en het gevoel van privacy te vergroten. Het erfinrichtingsplan gaat voor de algemene regels uit het bestemmingsplan. Dat betekent dat omwonenden de zekerheid hebben dat de groene buffers moeten worden aangelegd.

Een gebruik als tuin met bijbehorende geluiden is in het huidige bestemmingsplan reeds mogelijk.

Hoewel er niet rechtstreeks aan een openbare weg wordt gebouwd zijn wij van mening dat ontsluiting via de bestaande situatie het meest wenselijk is. Het perceel wordt ontsloten middels de reeds bestaande privélaan. Dit heeft twee redenen:

3. Eén ontsluitingsweg versterkt de ‘compacte erf’ – gedachte.
4. Hoewel technisch mogelijk, is een openbare weg in plaats van de privé laan lopende van de Stokmansveldweg naar het Pelmolenpad/Leijerweerdse dijk vanuit de gemeente niet wenselijk vanwege de mogelijkheid tot sluipverkeer en hinder voor de wandelverbinding tussen de Pelmolen en de Oosterhof.

Specifieke uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden:

De opzet van de extra woningen komt voort uit een ‘compact erf’- gedachte die zich heel natuurlijk voegt in de schaal van het landschap en typologie van erfbebouwing. Twee van de drie woningen worden uitgevoerd als zogenaamde “schuurwoningen” waarbij geen vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan. Eén woning zal als “erfwoning” worden uitgevoerd en dicht bij de hoofdwoning worden gebouwd. Bebouwing die de typologie van een compact erf versterkt is naar onze mening een logische toevoeging die de ruimtelijke situatie eer aan doet. Met deze type woningen wordt aansluiting gezocht bij de bestaande structuren zowel landschappelijk als stedenbouwkundig. Hiervoor is een specifiek erfinrichtingsplan opgesteld dat vast is gelegd in de regels van het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan sluiten de mogelijkheden voor vergunningsvrije bouwwerken uit. Daarmee wordt de groene ruimte verder benadrukt en wordt voorkomen dat langs de randen van het plangebied, tegen woningen van reclamanten, alsnog bebouwing wordt gerealiseerd. Die mogelijkheid is er op basis van het huidige geldende bestemmingsplan overigens wel. Met het huidige plan is het vergunningsvrij realiseren van schuren en overkappingen direct aan de erfgrans mogelijk; die mogelijkheden kent het voorliggende plan niet.

Daarnaast zijn wij van mening dat omliggende woonmilieus niet onevenredig worden aangetast. Bij het vaststellen van de bouwhoogtes en –regels van de woningen is aansluiting gezocht bij de bestemming ‘wonen – landelijk’ en ‘wonen – vrijstaand’ uit het moederplan ‘Veegplan Wonen Rijssen’. Dit is deels ook de bestaande bestemming op het perceel en de bestaande bestemmingen van omliggende woonpercelen. In afwijking hiervan is een lagere bouwhoogte opgenomen voor de twee woningen vallende onder de bestemming ‘wonen – schuurwoningen’, dit vanwege de uiterlijke verschijningsvorm die ondergeschikt aan de hoofdwoning moet zijn en daarnaast ook om rekening te houden met omliggende percelen

en (eventuele) inrij. Naast de aangepaste bouwhoogte- en regels is er ook in het erfinrichtingsplan de erfopstelling vastgelegd en wordt er aan de kant van aangrenzende percelen een strook verrijkt bosplantsoen aangelegd om de biodiversiteit en het gevoel van privacy te vergroten. Het erfinrichtingsplan gaat voor de algemene regels uit het bestemmingsplan. Dat betekent dat omwonenden de zekerheid hebben dat de groene buffers moeten worden aangelegd.

Hoewel er niet rechtstreeks aan een openbare weg wordt gebouwd zijn wij van mening dat de bestaande situatie het meest wenselijk is. Het perceel wordt ontsloten middels de reeds bestaande privélaan. Dit heeft twee redenen:

5. Eén ontsluitingsweg versterkt de ‘compacte erf’ – gedachte; en, hoewel technisch mogelijk, is een openbare weg inplaats van de privé laan lopende van de Stokmansveldweg naar het Pelmolenpad/Leijerweerdseweg vanuit de gemeente niet wenselijk vanwege de mogelijkheid tot sluipverkeer en de wandelverbinding tussen de Pelmolen en de Oosterhof.

Huidige woning moet dominant blijven:

Hierin geeft de gemeente reclamant 2 deels gelijk. Uit onderzoek in het gemeentelijke basisregistratiesysteem adressen en gebouwen (BAG) blijkt echter dat afbeelding 3.1 op pagina 10 van de toelichting en de kaart van het erfinrichtingsplan in bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan geen representatief beeld van de werkelijke situatie geven. Dit dient op tekening aangepast te worden.

De hoofdwoning heeft volgens de BAG registratie een oppervlakte op maaiveld van 122,69 m². De bestaande schuur aan de noordkant van het perceel heeft een oppervlakte op maaiveld van 91,38 m² en de bestaande schuur aan de zuidkant van het perceel heeft een oppervlakte van 44,92 m². Hiermee is de hoofdwoning het meest dominant qua vierkante meters op het perceel.

In de randvoorwaarden van de “ gebiedsvisie Stokmansveld” is vastgelegd dat de hoofdwoning het meest dominante volume op het perceel moet blijven. Met het meest dominante volume wordt het volledige bouwvolume van de woning bedoeld. Volume: “*de inhoud, de grootte van een lichaam in de ruimte*” (van Dale, Nederlands woordenboek). Deze is niet alleen vastgelegd op het aantal vierkante meters op maaiveld, maar heeft ook te maken met de bouw-, nok- en goothoogte van de woning. In algemene zin geldt dat alleen het gedeelte dat zichtbaar is vanaf het maaiveld meetelt in de berekening van het bouwvolume.

Binnen de enkelbestemming “Wonen – Schuurwoningen” zijn de volgende bepalingen in de regels opgenomen om te waarborgen dat de bestaande woning het meest dominante volume op het perceel blijft:

- Een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter;
- Specifieke functie aanduiding: erf uitgesloten; Gronden ter plaatse de functieaanduiding 'erf uitgesloten' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dat plan;

- het bouwen van overkappingen, aangebouwde en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;

Binnen de enkelbestemming “Wonen – Vrijstaand” zijn de volgende bepalingen in de regels opgenomen om te waarborgen dat de bestaande woning het meest dominante volume op het perceel blijft:

- Een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter;

De bestaande woning bestaat uit 2 bouwlagen met kap en heeft daarmee een goothoogte van 6,5 meter en een nokhoogte van maximaal 12,5 meter. De nieuwe woningen hebben allemaal maar 1 laag met kap. Daarnaast is in het erfinrichtingsplan bij de schuurwoningen een inpandig bijgebouw meegerekend van 50 m² omdat overige bijbehorende bouwwerken uitgesloten zijn. De gemeente is van mening dat deze regels voldoende waarborgen dat de bestaande woning het meest dominante volume op het perceel blijft.

Oriëntatie op huidige woning:

De voorwaarde dat de nieuw te bouwen woningen georiënteerd moeten zijn op de huidige woning is onterecht. In de gebiedsvisie Stokmansveld is het volgende aangegeven: *“De bebouwing dient gegroepeerd te liggen op een compact erf rond een gezamenlijke ruimte die samenvalt met het bestaande pad tussen de huidige woningen”*. Voor de locatie en oriëntatie van de nieuwe woningen is aansluiting gezocht op de bestaande losse strooiing van gebouwen op het erf en het bestaande pad tussen de huidige woningen. Met zorg voor bestaande bomen en andere landschappelijke elementen zijn de woningen zodanig gegroepeerd dat er een compact erf is ontstaan. Dit is daarnaast versterkt door streekeigen beplanting waardoor het aansluit bij het landschap.

Kopje duurzaamheid uit bestuursvoorstel:

Het onderdeel waar reclamant naar verwijst is een kopje uit een bestuursvoorstel richting het college en de raadscommissie grondgebied waarin beschreven wordt wat het algemene begrip duurzaamheid inhoudt en dat initiatiefnemers gestimuleerd worden zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen. Dit kopje is geen onderdeel uit het voorliggende bestemmingsplan. Iedere initiatiefnemer die met nieuwe plannen bij de gemeente komt wordt gestimuleerd deze plannen zo duurzaam mogelijk uit te voeren. De initiatiefnemer heeft dat met het voorliggende plan ook voor ogen. De woningen worden duurzaam (gasloos e.d.) en met veel oog voor de groene omgeving ingepast. Oude bijzondere vegetatie blijft daar waar mogelijk behouden en op bepaalde plaatsen wordt de vegetatie vergroot voor meer biodiversiteit. Er wordt alleen in de open ruimtes gebouwd.

Behoeft aan bebouwing:

In ons woningbouwbeleid “Nota Woningbouw 2017-2021” is vastgelegd dat inbreiding voor uitbreiding gaat, voor het Opbroek zijn aanvullende afspraken met de Provincie Overijssel gemaakt omdat dit een uitbreidingswijk betreft. In Rijssen mag op grond van lokale behoefte worden gebouwd. De meeste inbreidingsplannen zijn plannen van derden. De uitvoering ligt alleen bij de gemeente wanneer de grond ook in bezit is van de gemeente. De gemeente voert in dit geval een strakke regie bij het behalen van de, bij de woonafspraken met de provincie afgesproken, aantallen. De beoogde aantallen waren al reeds meegenomen in het kwantitatieve woningbouwprogramma van de Nota Woningbouw 2017-2021.

2.2.3 Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op twee punten aan te passen. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht. Het bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast:

1. De toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot de toetsing aan het inbreidingsbeleid en de gebiedsvisie Stokmansveld wordt verduidelijkt.
2. - In het erfinrichtingplan wat als bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dienen de bestaande vrijstaande bijgebouwen aangepast te worden aan ware grootte.

2.3 Zienswijze Reclamant 3

Het ontwerp bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Stokmansveldweg 9, woningen' lag ter inzage van donderdag 22 oktober 2020 t/m woensdag 2 december 2020. Binnen deze periode heeft Reclamant 3 een zienswijze tegen het plan ingediend. De door reclamant 3 ingediende zienswijze hebben wij op 12 november 2020 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is de zienswijze van reclamant 3 ontvankelijk.

2.3.1. Zakelijke samenvatting zienswijze 3

In de nieuwe procedure stelt de gemeente dat, vóórdat een principeverzoek wordt ingediend, de initiatiefnemer zélf de belanghebbenden dient te informeren. Een verslag daarvan wordt als onderdeel van de aanvraag ingediend.

Tot zover de theorie.

In de praktijk werkt het blijkbaar anders. Bij de stukken inzake 'Stokmansveldweg 9' zit nu een soort 'verklaring van geen bezwaar' welke door de initiatiefnemer zelf is opgesteld, maar naar de mening van reclamant 3 door hem ook is 'ingekleurd'.

Nu Reclamant 3 zelf een rondje in de buurt heeft gemaakt, blijkt de werkelijkheid in ieder geval op drie punten anders te zijn:

- Er zijn direct omwonenden benaderd die wél bezwaar maken, maar wat niet blijkt uit de ingediende stukken.*
- Er zijn omwonenden benaderd die geen enkel nadeel zouden ondervinden, waarvan het oordeel over de bouwplannen dus feitelijk niet relevant is.*
- Er zijn omwonenden niet benaderd, die wél direct nadeel zouden onderbinden van de bouwplannen.*

Gevolg hiervan is dat er een andere werkelijkheid is dan thans uit de officiële stukken blijkt. Dát kan niet de bedoeling zijn van de procedure die de gemeente volgt.

Het informeren van direct belanghebbenden heeft tot doel om draagvlak in de buurt te creëren en mogelijke discussie te voorkomen. Van draagvlak is geenszins sprake, van onrust in de buurt des te meer.

Enkele feiten op een rijtje:

- a) Er zijn 5 bestaande woningen grenzend aan de 3 bouwkavels van het plan. Eén van die woningen staat te koop en wordt momenteel bewoond door tijdelijke huurders. Van de overige 4 zijn er 3 (1) die bezwaar maken. Ofwel 75% van de direct belanghebbenden.*
- b) Het huidige privé-pad dat naar de huidige 2 woningen leidt, zou volgens het plan een openbare weg moeten worden. Dar zou consequenties hebben voor de bewoners aan beide zijden van dat pad, namelijk de Stokmansveldweg en de Leijerweerdswijk.*

Bewoners aan beide zijden van dat pad zijn door de initiatiefnemer in het geheel niet geïnformeerd over de plannen en de consequenties die dat voor hen zou hebben.

Reclamant 3 stelt vast dat door initiatiefnemer geen waarheidsgetrouw beeld is geschetst van de werkelijkheid en dat het informeren van de belanghebbenden onzorgvuldig en onvolledig heeft plaatsgevonden.

Gevolg daarvan is dat de beoordeling van het principeverzoek door het college van B&W en later door de Commissie Grondgebied naar de mening van reclamant 3 gebaseerd is op misleidende informatie.

Bij de wijziging van de (inspraak) procedure heeft de gemeenteraad bij haar overwegingen zeer duidelijk gesteld dat het akkoord gaan met een principeverzoek nadrukkelijk NIET automatisch betekent dat een plan ook werkelijk door kan gaan. Gezien bovenstaande ziet Reclamant 3 voldoende aanleiding om in dit geval de daad bij het woord te voegen.

Reclamant 3 ziet graag de reactie van de Gemeente Rijssen-Holten tegemoet. Mede namens andere bewoners van de Pelmolenweg, Stokmansveldweg en Leijerweerdsdijk.

2.3.2. Reactie Gemeente Rijssen-Holten

Informeren van omwonenden:

Van initiatiefnemers wordt bij een principeverzoek voor een ruimtelijk vraagstuk gevraagd de naaste omgeving te informeren over de plannen die ze voor ogen hebben. Dit in het gedachtengoed van goed noaberschap. De rechtszekerheid van omwonenden is gewaarborgd in de procedures die worden doorlopen na een definitieve aanvraag. (Inspraak/zienswijzen/bezwaar- en beroepsmogelijkheid). Binnen die procedures is er alle ruimte om de individuele belangen van omwonenden af te wegen tegen het belang van de aanvrager en het algemeen ruimtelijk belang. Als gemeente verwachten wij een open en constructieve houding van initiatiefnemers ten opzichte van omwonenden. Een goede verstandhouding is immers in het belang van de initiatiefnemer aangezien bezwaar- en beroepsprocedures tot grote vertragingen kunnen leiden. Wij betreuren te horen dat u als directe omwonende aan de Pelmolenweg het plan voor toevoegen van 3 woningen van initiatiefnemer niet ondersteunt. Toch zijn wij van mening dat uw belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet onevenredig worden aangetast. Zo is er in de plannen rekening gehouden met de bouwhoogte en afstand van de woningen grenzend aan het perceel van reclamant. Ook is er in het erfinrichtingsplan een extra strook verrijkt bosplantsoen tussen de percelen gerealiseerd.

Privé-pad:

Het pad zal geen openbaar karakter krijgen waarbij het aangesloten zou worden op het voormalige Pelmolenpad aan de oostkant van het perceel. Het perceel wordt ontsloten middels de reeds bestaande privélaan richting de Stokmansveldweg. Dit heeft twee redenen:

1. Eén ontsluitingsweg versterkt de 'compacte erf' – gedachte;
2. en, hoewel technisch mogelijk, is een openbaar pad lopende van de Stokmansveldweg naar het Pelmolenpad/Leijerweerdsdijk vanuit de gemeente niet wenselijk vanwege de wandelverbinding tussen de Pelmolen en de Oosterhof die hier gepland staat.

2.3.3 Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.4 Zienswijze Reclamant 4

Het ontwerp bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Stokmansveldweg 9, woningen' lag ter inzage van donderdag 22 oktober 2020 t/m woensdag 2 december 2020. Binnen deze periode heeft Reclamant 4 een zienswijze tegen het plan ingediend. De door reclamant 4 ingediende zienswijze hebben wij op 12 november 2020 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is de zienswijze van reclamant 4 ontvankelijk.

2.4.1. Zakelijke samenvatting zienswijze 4

Middels dit schrijven reageert reclamant 4 op het ingediende ontwerp bestemmingsplan Stokmansveldweg 9. De zienswijze van reclamant zet hij graag als volgt uiteen.

Stokmansveldweg 9 én 9a vormen een gezamenlijk terrein. In de loop der tijd zijn er meerdere plannen ingediend voor bebouwing van deze locatie. Tot dusver heeft geen van deze plannen het gehaald.

Het laatste initiatief (voor de bouw van 10 woningen) dateert uit 2016 en is aangevochten door meerdere omwonenden van de Stokmansveldweg, de Pelmolenweg, de Leierweerdsluis en de Weth. H.H. Korteboslaan, ofwel de 4 straten rondom het betreffende gebied.

Het plan dat nu is ingediend betreft het voornemen voor de bouw van 3 vrijstaande woningen. Dat is in feite hetzelfde plan als in 2016, echter nu opgesplitst in delen....

We vrezen dat na deel-1 meerdere delen zullen volgen. Een beslissing voor het nu ingediende ontwerpbestemmingsplan staat dan ook niet op zichzelf, maar heeft een precedentwerking op voorstellen die daarna ongetwijfeld zullen volgen.

In deze fase 'iets' toestaan, betekent in de praktijk een kettingreactie waarbij we alleen maar kunnen vrezen voor de gevolgen. Feit is dat als die kettingreactie eenmaal in gang gezet is, deze onomkeerbaar is. De aard en het karakter van onze unieke en historische woonomgeving zal ontegenzeggelijk en voorgoed veranderen.

Naar mening van de reclamant is er maar één oplossing. En dat is het huidige bestemmingsplan ongewijzigd intact houden. Een andere beslissing kan reclamant zich eerlijk gezegd ook niet voorstellen.

Namelijk, het bestaan van

- 1) Inbreidingslocatie-12 in de gebiedsvisie Stokmansveld en*
- 2) Het amendement van de SGP uit oktober 2014,*

Is volstrekt onvoldoende om een bestemmingsplan te wijzigen en te rechtvaardigen, alhoewel het principeverzoek ons anders wil doen geloven.

Immers, de gemeente Rijssen-Holten hanteert het beleid zoals dat is vastgesteld in de Inbreidingsnota 2014. Deze stelt klip en klaar dat inbreidingslocaties moeten voldoen aan

een aantal criteria waarop toetsing moet plaatsvinden. Een toetsing die in de stukken onderbouwd dient te worden; voor eenieder transparant en duidelijk.

Het amendement bevestigt deze werkwijze gelukkig ook, door te stellen dat “...plannen dienen te passen binnen de kaders van het dan geldende inbreidingsbeleid...”

Reclamant houdt graag vast aan de feiten en zet deze nog even op een rijtje:

- 1. De gebiedsvisie Stokmansveld is in 2014 opgesteld, mede vanwege de cultuur historische kenmerken en groenwaarden van dit gebied.*
- 2. Het doel van de gebiedsvisie was om antwoord te geven op de vraag of en onder welke voorwaarden inbreiding zou mogen plaatsvinden (art. 1.1).*
- 3. In de oorspronkelijke Gebiedsvisie Stokmansveld van Maart 2014 was er nog helemaal geen sprake van inbreidingslocatie 12.*
- 4. Betreffende locatie werd in die versie omschreven als ‘waardevol groen’ en als ‘open groene ruimte’ waar niet gebouwd zou mogen worden, onder geen enkele voorwaarde. Het werd niet gedefinieerd als een van de 10 inbreidingslocaties.*
- 5. De oorspronkelijke versie van de Gebiedsvisie Stokmansveld van Maart 2014 is door het SAB volledig onafhankelijk ongesteld, met onderbouwde argumenten.*
- 6. Inbreidingslocatie-12 is pas in de latere versie toegevoegd, namelijk nov. 2014.*
- 7. Op pagina 36 van de Gebiedsvisie krijgt die nieuw toegevoegde inbreidingslocatie in het overzicht geen enkele negatieve beoordeling bij de criteria, hetgeen opvallend is gezien de eerdere, onafhankelijk opgestelde, versie.*
- 8. Los van de matrix op pag. 36 ontbreekt in alle stukken de toetsing aan de criteria van het inbreidingsbeleid en de onderbouwing daarvan, zelfs in het eindrapport van BJZ.*
- 9. Inbreidingslocatie-12 voldoet op meerdere punten niet aan de criteria van het huidige inbreidingsbeleid.*
- 10. Inbreiding op die locatie kan niet als logisch worden beschouwd.*
- 11. Inbreiding op die locatie kan niet gezien worden als een aantoonbare verbetering van de huidige situatie.*
- 12. Inbreidingslocatie-12 ligt niet aan een openbare weg, maar op een privé terrein.*
- 13. Inbreiding op die locatie leidt tot aantasting van de huidige woonmilieus, hetgeen zich niet uitsluitend beperkt tot de aangrenzende kavels.*
- 14. Zonder toetsing van de criteria en zorgvuldige onderbouwing van die toetsing, kan er enkel inbreiding plaatsvinden als er een maatschappelijk of stedenbouwkundig knelpunt wordt opgelost, hetgeen hier niet aan de orde is.*
- 15. Inbreiding op deze locatie dient geen enkel maatschappelijk doet; het betreft hier percelen in privé eigendom.*
- 16. Betreffende locatie heeft momenteel een open en groen karakter.*
- 17. Als men op die ruimte van 1 naar 4 woningen wil, dan kan er met goed fatsoen geen sprake meer zijn van behoud van een open en groen karakter.*
- 18. Toestemming voor Stokmansveldweg 9 heeft een directe precedentwerking voor 9A.*
- 19. In dat geval, met nog meer woningen, zou er al helemaal geen sprake meer zijn van behoud van een open en groen karakter.*
- 20. Als nu geen streep wordt getrokken, is er geen weg meer terug.*

De huidige situatie leidt al jaren tot onduidelijkheid, discussie en onrust in de buurt. Precies hetgeen de gemeente wilde voorkomen door het laten opstellen van een gebiedsvisie.

Vasthouden aan de principes en uitgangspunten van het beleid zal die duidelijkheid terug moeten brengen. Waardevol groen blijft in dat geval behouden, evenals het cultuur historisch karakter van dit gebied tussen Pelmolen en Volkspark, zoals ook onderstreept wordt in het 'Masterplan Oosterhof'. Dat is het woongebied van reclamant en het belang om dit ook voor de toekomst intact te houden vindt reclamant bijzonder groot en het verdedigen waard.

Reclamant wijst erop dat er slechts één moment is om precedentwerking te voorkomen. En dat moment is nu.

Reclamant ziet de reactie van de gemeente met grote belangstelling tegemoet. Mede namens andere bewoners van de Pelmolenweg, Stokmansveldweg en Leijerweerdsdijk.

2.4.2. Reactie Gemeente Rijssen-Holten

Precedentwerking:

Binnen het woningbouw- en inbreidingsbeleid van de Gemeente Rijssen-Holten wordt ieder verzoek als maatwerk behandeld omdat ieder verzoek en iedere locatie anders is. Dit houdt in dat ieder verzoek apart getoetst wordt aan het bestaande beleid of specifiek voor de locatie geldend beleid zoals een gebiedsvisie. Precedentwerking is op deze manier niet mogelijk gezien geen enkele situatie hetzelfde is.

Inbreidingsbeleid Gemeente Rijssen-Holten:

Het is allereerst goed om de verhouding tussen het inbreidingsbeleid en de gebiedsvisie Stokmansveld duidelijk te maken. Daarna wordt nader ingegaan op de specifieke aspecten van de gebiedsvisie voor deze locatie.

Op 16 mei 2014 heeft de gemeenteraad inbreidingsbeleid voor de gemeente Rijssen-Holten vastgesteld. Het inbreidingsbeleid geeft antwoord op de vraag of en onder welke generieke voorwaarden inbreiding mogelijk is. Dit beleid is dus algemeen beleid dat in principe voor elke locatie geldt. Het inbreidingsbeleid kent wel een uitzondering. Voor bijzondere locaties is een gebiedsvisie noodzakelijk. Een gebiedsvisie is als het ware een vervangend specifiek beleidsuitgangspunt voor een specifieke locatie. Als een gebiedsvisie is vastgesteld is de gebiedsvisie het uitgangspunt voor de voorwaarden van inbreiding. Specifiek beleid gaat namelijk voor algemeen beleid.

Een gebiedsvisie bevat daarmee een uitwerking van de criteria uit het inbreidingsbeleid. Daarmee ligt een gebiedsvisie in het verlengde van het inbreidingsbeleid, maar kan vanwege de bijzondere omstandigheden daarvan afwijken of aanvullende voorwaarden stellen. Een concreet initiatief (bijvoorbeeld het verzoek tot het wijzigen van een bestemmingsplan) wordt aan de gebiedsvisie getoetst en niet zelfstandig aan de voorwaarden van het inbreidingsbeleid.

De Gebiedsvisie Stokmansveld is op 30 oktober 2014 gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van inspraakreactie vanuit de omgeving en een amendement van de SGP. De gebiedsvisie Stokmansveld is door het onafhankelijke Adviesbureau SAB getoetst en aangepast en vervolgens met inbegrip van de hieronder genoemde wijzigingen vastgesteld. Toetsing vindt dan ook plaats aan vastgesteld beleid, niet aan eerdere versies. Ontwikkellocatie 12 is

inderdaad in een later stadium toegevoegd aan de visie, maar ook deze locatie is door het SAB op dezelfde wijze als de andere locaties getoetst.

De tekst van het amendement was:

Wijzigingen bij vaststelling gebiedsvisie Stokmansveld:

1.- Op het perceel Stokmansveldweg 12 wordt ontwikkellocatie 13 met “bestaande” bouwrechten opgenomen.

2.- De locatie Stokmansveldweg 9/9a als toekomstige ontwikkellocatie 12 op te nemen op basis van de uitgangspunten compact erf op ruime groene voet met de in hoofdstuk 5 van de inspraakreactie nota onder ontwikkellocatie 12 beschreven randvoorwaarden.

3.- De locatie Wethouder H.H. Korteboslaan 5 als toekomstige ontwikkellocatie 11 op te nemen met de in hoofdstuk 5 van de inspraakreactie nota onder ontwikkellocatie 11 beschreven randvoorwaarden.

4.- De randvoorwaarden voor de ontwikkellocatie 2 aan te scherpen zoals in hoofdstuk 5 van de inspraakreactie nota onder ontwikkellocatie 2 beschreven.

5.- De door reclamant 7 voorgestelde aanvullingen en aanpassingen, zoals in de inspraakreactie nota beschreven, zullen worden verwerkt in de gebiedsvisie.

Wijzigingen naar aanleiding van het Amendement van de SGP betreffende de vaststelling van de gebiedsvisie Stokmansveld:

3. in het concept-besluit wijziging nr. 2 aan te vullen zodat deze komt te luiden:

4) De locatie Stokmansveldweg 9/9a als toekomstige ontwikkellocatie 12 op te nemen op basis van de uitgangspunten compact erf op ruimte groene voet met de in hoofdstuk 5 van de inspraakreactienota onder ontwikkellocatie 12 beschreven randvoorwaarden. Waarbij wordt aangetekend dat bij een toekomstig verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan binnen de kaders van het dan geldende inbreidingsbeleid de ruimtelijke invulling op voorhand niet beperkt hoeft te worden tot de drie woningen die nu op deze locatie zijn aangegeven. Het uiteindelijk aantal toegestane woningen op deze locatie wordt door de raad vastgelegd bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

De gebiedsvisie Stokmansveldweg is getoetst aan de criteria van artikel 4.2 van het inbreidingsbeleid (zie pagina 5, inleiding gebiedsvisie). De inleiding benoemt verder dat er voor specifieke locaties, specifieke voorwaarden zijn gesteld waarbij bij ontwikkelingen rekening moet worden gehouden. De voorwaarden voor het gebied rondom Stokmansveldweg 9/9A zijn uitgewerkt in locatie 12 (pagina 34, paragraaf 3.14). De raad heeft de locatie aangewezen als locatie voor het toevoegen van enkele woningen onder voorwaarden. Die voorwaarden worden hieronder toegelicht. De raad heeft expliciet overwogen dat op deze locatie het toevoegen van enkele woningen mogelijk is. De gebiedsvisie gaat hier dus voor op het uitgewerkte criterium ‘niet bouwen achter bestaande woningen’ uit het inbreidingsbeleid.

Dat daar voor deze locatie voor gekozen is komt door de unieke situatie. De bestaande woningen zijn reeds gelegen achter de woningen georiënteerd aan de Pelmolenweg en Stokmansveldweg. De woning aan de Stokmansveldweg 9 stamt uit 1900. Door de bouw van de woningen aan de Pelmolenweg en Stokmansveldweg is geleidelijk aan vanaf 1950 de oost en noordkant van Stokmansveldweg 9 ingesloten. Er ligt een zeer grote open ruimte om Stokmansveldweg 9 en 9A. Die ruimte moet zichtbaar blijven; daarom is als randvoorwaarde

geformuleerd dat van een compact erf sprake moet zijn. Hierdoor blijft de groene ruimte open, maar kunnen er toch ontwikkelingen plaatsvinden. Ook rondom de ontsluiting van het perceel is sprake van een bijzondere situatie en wordt op een andere manier invulling gegeven aan het criterium dat kavels ‘aan de openbare weg moeten grenzen’. De bestaande woningen worden via een eigen laan ontsloten op de Stokmansveldweg. Nieuwe woningen moeten ook via deze laan ontsloten worden.

Aan de overige criteria uit de nota inbreidingsbeleid 2014 die benoemt worden, wordt in onze optiek wel voldaan. Zo is de situering van de bebouwing logisch en sluit deze aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur doordat er wordt gekozen voor woningen die het erf complimenteren en versterken. Hierdoor ontstaat er een compact erf door deze nieuwe bebouwing. Daarnaast wordt door de nieuwe ontwikkeling een nieuw impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de groene ruimte. Naast de bebouwing worden er ook nieuwe bomen en streekeigen beplanting geplant die het erf specifiek en de biodiversiteit in het algemeen versterken.

In het bestemmingsplan zijn de uitgangspunten uit de gebiedsvisie en de voor deze locatie specifieke stedenbouwkundige voorwaarden als volgt toegepast:

De opzet van de extra woningen komt voort uit een ‘compact erf’- gedachte die zich heel natuurlijk voegt in de schaal van het landschap en typologie van erfbebouwing. Twee van de drie woningen worden uitgevoerd als zogenaamde “schuurwoningen” waarbij geen vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan. Eén woning zal als “erfwoning” worden uitgevoerd en dicht bij de hoofdwoning worden gebouwd. Bebouwing die de typologie van een compact erf versterkt is naar onze mening een logische toevoeging die de ruimtelijke situatie eer aan doet. Met deze type woningen wordt aansluiting gezocht bij de bestaande structuren zowel landschappelijk als stedenbouwkundig. Hiervoor is een specifiek erfinrichtingsplan opgesteld dat vast is gelegd in de regels van het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan sluiten de mogelijkheden voor vergunningsvrije bouwwerken uit. Daarmee wordt de groene ruimte verder benadrukt en wordt voorkomen dat langs de randen van het plangebied, tegen woningen van reclamanten, alsnog bebouwing wordt gerealiseerd. Die mogelijkheid is er op basis van het huidige geldende bestemmingsplan overigens wel. Met het huidige plan is het vergunningsvrij realiseren van schuren en overkappingen direct aan de erfgrens mogelijk; die mogelijkheden kent het voorliggende plan niet.

Daarnaast zijn wij van mening dat omliggende woonmilieus niet onevenredig worden aangetast. Bij het vaststellen van de bouwhoogtes en –regels van de woningen is aansluiting gezocht bij de bestemming ‘wonen – landelijk’ en ‘wonen – vrijstaand’ uit het moederplan ‘Veegplan Wonen Rijssen’. Dit is deels ook de bestaande bestemming op het perceel en de bestaande bestemmingen van omliggende woonpercelen. In afwijking hiervan is een lagere bouwhoogte opgenomen voor de twee woningen vallende onder de bestemming ‘wonen – schuurwoningen’, dit vanwege de uiterlijke verschijningsvorm die ondergeschikt aan de hoofdwoning moet zijn en daarnaast ook om rekening te houden met omliggende percelen en (eventuele) inijk. Naast de aangepaste bouwhoogte- en regels is er ook in het erfinrichtingsplan de erfopstelling vastgelegd en wordt er aan de kant van aangrenzende percelen een strook verrijkt bosplantsoen aangelegd om de biodiversiteit en het gevoel van

privacy te vergroten. Het erfinrichtingsplan gaat voor de algemene regels uit het bestemmingsplan. Dat betekent dat omwonenden de zekerheid hebben dat de groene buffers moeten worden aangelegd.
Een gebruik als tuin met bijbehorende geluiden is in het huidige bestemmingsplan reeds mogelijk.

Hoewel er niet rechtstreeks aan een openbare weg wordt gebouwd zijn wij van mening dat ontsluiting via de bestaande situatie het meest wenselijk is. Het perceel wordt ontsloten middels de reeds bestaande privélaan. Dit heeft twee redenen:

6. Eén ontsluitingsweg versterkt de 'compacte erf' – gedachte.
7. Hoewel technisch mogelijk, is een openbare weg in plaats van de privé laan lopende van de Stokmansveldweg naar het Pelmolenpad/Leijerweerdsdijk vanuit de gemeente niet wenselijk vanwege de mogelijkheid tot sluipverkeer en hinder voor de wandelverbinding tussen de Pelmolen en de Oosterhof.

Specifieke uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden:

De opzet van de extra woningen komt voort uit een 'compact erf'- gedachte die zich heel natuurlijk voegt in de schaal van het landschap en typologie van erfbebouwing. Twee van de drie woningen worden uitgevoerd als zogenaamde "schuurwoningen" waarbij geen vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan. Eén woning zal als "erfwoning" worden uitgevoerd en dicht bij de hoofdwoning worden gebouwd. Bebouwing die de typologie van een compact erf versterkt is naar onze mening een logische toevoeging die de ruimtelijke situatie eer aan doet. Met deze type woningen wordt aansluiting gezocht bij de bestaande structuren zowel landschappelijk als stedenbouwkundig. Hiervoor is een specifiek erfinrichtingsplan opgesteld dat vast is gelegd in de regels van het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan sluiten de mogelijkheden voor vergunningsvrije bouwwerken uit. Daarmee wordt de groene ruimte verder benadrukt en wordt voorkomen dat langs de randen van het plangebied, tegen woningen van reclamanten, alsnog bebouwing wordt gerealiseerd. Die mogelijkheid is er op basis van het huidige geldende bestemmingsplan overigens wel. Met het huidige plan is het vergunningsvrij realiseren van schuren en overkappingen direct aan de erfgrans mogelijk; die mogelijkheden kent het voorliggende plan niet.

Daarnaast zijn wij van mening dat omliggende woonmilieus niet onevenredig worden aangetast. Bij het vaststellen van de bouwhoogtes en –regels van de woningen is aansluiting gezocht bij de bestemming 'wonen – landelijk' en 'wonen – vrijstaand' uit het moederplan 'Veegplan Wonen Rijssen'. Dit is deels ook de bestaande bestemming op het perceel en de bestaande bestemmingen van omliggende woonpercelen. In afwijking hiervan is een lagere bouwhoogte opgenomen voor de twee woningen vallende onder de bestemming 'wonen – schuurwoningen', dit vanwege de uiterlijke verschijningsvorm die ondergeschikt aan de hoofdwoning moet zijn en daarnaast ook om rekening te houden met omliggende percelen en (eventuele) inijk. Naast de aangepaste bouwhoogte- en regels is er ook in het erfinrichtingsplan de erfopstelling vastgelegd en wordt er aan de kant van aangrenzende percelen een strook verrijkt bosplantsoen aangelegd om de biodiversiteit en het gevoel van privacy te vergroten. Het erfinrichtingsplan gaat voor de algemene regels uit het bestemmingsplan. Dat betekent dat omwonenden de zekerheid hebben dat de groene buffers moeten worden aangelegd.

Hoewel er niet rechtstreeks aan een openbare weg wordt gebouwd zijn wij van mening dat de bestaande situatie het meest wenselijk is. Het perceel wordt ontsloten middels de reeds bestaande privélaan. Dit heeft twee redenen:

8. Eén ontsluitingsweg versterkt de 'compacte erf' – gedachte;
en, hoewel technisch mogelijk, is een openbare weg inplaats van de privé laan lopende van de Stokmansveldweg naar het Pelmolenpad/Leijerweerdslak vanuit de gemeente niet wenselijk vanwege de mogelijkheid tot sluipverkeer en de wandelverbinding tussen de Pelmolen en de Oosterhof.

2.4.3 Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op een punt aan te passen. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht. Het bestemmingsplan wordt op het volgende punt aangepast:

1. De toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot de toetsing aan het inbreidingsbeleid en de gebiedsvisie Stokmansveld wordt verduidelijkt.

2.5 Zienswijze Reclamant 5

Het ontwerp bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Stokmansveldweg 9, woningen' lag ter inzage van donderdag 22 oktober 2020 t/m woensdag 2 december 2020. Binnen deze periode heeft Reclamant 5 een zienswijze tegen het plan ingediend. De door reclamant 5 ingediende zienswijze hebben wij op 13 november 2020 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is de zienswijze van reclamant 5 ontvankelijk.

2.5.1. Zakelijke samenvatting zienswijze 5

Middels dit schrijven reageert reclamant 5 op het ingediende ontwerp bestemmingsplan Stokmansveldweg 9. Onderstaand staat reclamant zijn zienswijze hierop.

De hamvraag is:

Zouden deze plannen moeten passen binnen de criteria van het inbreidingsbeleid?

Het antwoord daarop is: JA.

Zijn deze plannen getoetst aan die criteria?

Het antwoord daarop is: NEEN.

In het rapport van BJZ van September 2020 leest reclamant hierover het volgende:

"...Er zijn in Rijssen locaties waar inbreiding gewenst/denkbaar is, maar waarbij niet aan alle voorwaarden kan worden voldaan. Voor dergelijke locaties heeft de gemeente gebiedsvisies opgesteld..."

(Punt 4.3.3.4 pagina 25/26)

BJZ stelt vervolgens dat Inbreidingslocatie-12 in de gebiedsvisie staat en om die reden niet aan de stedenbouwkundige criteria hoeft te voldoen.

Reclamant is onthutst door deze stelling.

Hieronder een korte toelichting daarop.

Allereerst heeft BJZ het mis over de aanleiding voor het opstellen van de gebiedsvisie. In de inleiding van de Gebiedsvisie Stokmansveld lezen we dat het hier een.....

"...groter samenhangend gebied betreft met open, groene ruimtes die een bepaalde waarde in de landschappelijke structuur vertegenwoordigen. Inbreiding kan niet zondermeer plaatsvinden, tenzij er een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt aan de orde is..."

Vervolgens stelt de Gebiedsvisie dat, om die reden,

..."inbreiding alleen mogelijk is als wordt voldaan aan de stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden". **(1.1 en 1.2 gebiedsvisie Stokmansveld pag. 5)**

BJZ heeft het dus op twee punten mis: de aanleiding & de randvoorwaarden.

Als inbreidingslocatie-12 niet getoetst zou hoeven worden en dus een uitzondering op de regel zou zijn geweest, dan zou dat benoemd en onderbouwd moeten worden in de gebiedsvisie waarnaar verwezen wordt door BJZ.

Maar dat staat nergens!

Niet in de gebiedsvisie, noch in enig ander document van dit dossier.

In tegendeel zelfs: de gebiedsvisie stelt vanwege het bijzondere karakter van het gebied, dat álle inbreidingslocaties aan de criteria moeten voldoen. Daarin vervallen locaties 3,5, 9 en 10 als inbreidingslocatie juist omdat ze niet aan die criteria voldoen. En daarin wordt geen enkele uitzondering gemaakt.

Het feit dat BJZ toetst op allerlei criteria, behalve deze, maakt het extra verdacht. Want hadden ze dat wel gedaan, dan was de uitkomst daarvan geweest dat woningbouw hier niet zou kunnen plaatsvinden. Die 'hindernis' is blijkbaar onderkend en door hen op deze wijze omzeild, op wiens initiatief dan ook.

Kort samengevat: de gebiedsvisie stelt dat er voldaan moet worden aan de criteria van het inbreidingsbeleid. BJZ stelt dat er niet getoetst hoeft te worden omdat het in de gebiedsvisie staat. Die stelling staat haaks op de werkelijkheid.

Het feit dat in het rapport van BJZ op dit essentiële punt, de zaken naar onze mening bewust verkeerd worden gepresenteerd, is uitermate kwalijk te noemen en nemen we hoog op.

Nogmaals dringen we aan op het toepassen van de beleidsregels van de gemeente en dringen we aan op een eerlijke en onafhankelijke toetsing van de criteria. Reclamant kan zich daarvan maar één uitkomst voorstellen; dat op en rond inbreidingslocatie-12 geen bebouwing kan plaatsvinden, onder geen enkele voorwaarde.

Reclamant ziet de reactie van de gemeente met grote belangstelling tegemoet. Mede namens andere bewoners van de Pelmolenweg, Stokmansveldweg en Leijerweerdsdijk.

2.5.2. Reactie Gemeente Rijssen-Holten

Inbreidingsbeleid Gemeente Rijssen-Holten:

Het is allereerst goed om de verhouding tussen het inbreidingsbeleid en de gebiedsvisie Stokmansveld duidelijk te maken. Daarna wordt nader ingegaan op de specifieke aspecten van de gebiedsvisie voor deze locatie.

Op 16 mei 2014 heeft de gemeenteraad inbreidingsbeleid voor de gemeente Rijssen-Holten vastgesteld. Het inbreidingsbeleid geeft antwoord op de vraag of en onder welke generieke voorwaarden inbreiding mogelijk is. Dit beleid is dus algemeen beleid dat in principe voor elke locatie geldt. Het inbreidingsbeleid kent wel een uitzondering. Voor bijzondere locaties is een gebiedsvisie noodzakelijk. Een gebiedsvisie is als het ware een vervangend specifiek beleidsuitgangspunt voor een specifieke locatie. Als een gebiedsvisie is vastgesteld is de gebiedsvisie het uitgangspunt voor de voorwaarden van inbreiding. Specifiek beleid gaat namelijk voor algemeen beleid.

Een gebiedsvisie bevat daarmee een uitwerking van de criteria uit het inbreidingsbeleid. Daarmee ligt een gebiedsvisie in het verlengde van het inbreidingsbeleid, maar kan vanwege de bijzondere omstandigheden daarvan afwijken of aanvullende voorwaarden stellen. Een concreet initiatief (bijvoorbeeld het verzoek tot het wijzigen van een bestemmingsplan)

wordt aan de gebiedsvisie getoetst en niet zelfstandig aan de voorwaarden van het inbreidingsbeleid.

De Gebiedsvisie Stokmansveld is op 30 oktober 2014 gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van inspraakreactie vanuit de omgeving en een amendement van de SGP. De gebiedsvisie Stokmansveld is door het onafhankelijke Adviesbureau SAB getoetst en aangepast en vervolgens met inbegrip van de hieronder genoemde wijzigingen vastgesteld. Toetsing vindt dan ook plaats aan vastgesteld beleid, niet aan eerdere versies. Ontwikkellocatie 12 is inderdaad in een later stadium toegevoegd aan de visie, maar ook deze locatie is door het SAB op dezelfde wijze als de andere locaties getoetst.

De tekst van het amendement was:

Wijzigingen bij vaststelling gebiedsvisie Stokmansveld:

1.- Op het perceel Stokmansveldweg 12 wordt ontwikkellocatie 13 met "bestaande" bouwrechten opgenomen.

2.- De locatie Stokmansveldweg 9/9a als toekomstige ontwikkellocatie 12 op te nemen op basis van de uitgangspunten compact erf op ruime groene voet met de in hoofdstuk 5 van de inspraakreactie nota onder ontwikkellocatie 12 beschreven randvoorwaarden.

3.- De locatie Wethouder H.H. Korteboslaan 5 als toekomstige ontwikkellocatie 11 op te nemen met de in hoofdstuk 5 van de inspraakreactie nota onder ontwikkellocatie 11 beschreven randvoorwaarden.

4.- De randvoorwaarden voor de ontwikkellocatie 2 aan te scherpen zoals in hoofdstuk 5 van de inspraakreactie nota onder ontwikkellocatie 2 beschreven.

5.- De door reclamant 7 voorgestelde aanvullingen en aanpassingen, zoals in de inspraakreactie nota beschreven, zullen worden verwerkt in de gebiedsvisie.

Wijzigingen naar aanleiding van het Amendement van de SGP betreffende de vaststelling van de gebiedsvisie Stokmansveld:

4. in het concept-besluit wijziging nr. 2 aan te vullen zodat deze komt te luiden:

5) De locatie Stokmansveldweg 9/9a als toekomstige ontwikkellocatie 12 op te nemen op basis van de uitgangspunten compact erf op ruimte groene voet met de in hoofdstuk 5 van de inspraakreactienota onder ontwikkellocatie 12 beschreven randvoorwaarden. Waarbij wordt aangetekend dat bij een toekomstig verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan binnen de kaders van het dan geldende inbreidingsbeleid de ruimtelijke invulling op voorhand niet beperkt hoeft te worden tot de drie woningen die nu op deze locatie zijn aangegeven. Het uiteindelijk aantal toegestane woningen op deze locatie wordt door de raad vastgelegd bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

De gebiedsvisie Stokmansveldweg is getoetst aan de criteria van artikel 4.2 van het inbreidingsbeleid (zie pagina 5, Inleiding). De inleiding benoemt verder dat er voor specifieke locaties, specifieke voorwaarden zijn gesteld waarbij bij ontwikkelingen rekening moet worden gehouden. De voorwaarden voor het gebied rondom Stokmansveldweg 9/9A zijn uitgewerkt in locatie 12 (pagina 34, paragraaf 3.14). De raad heeft de locatie aangewezen als locatie voor het toevoegen van enkele woningen onder voorwaarden. Die voorwaarden worden hieronder toegelicht. De raad heeft expliciet overwogen dat op deze locatie het

toevoegen van enkele woningen mogelijk is. De gebiedsvisie gaat hier dus voor op het uitgewerkte criterium ‘niet bouwen achter bestaande woningen’ uit het inbreidingsbeleid. Dat daar voor deze locatie voor gekozen is komt door de unieke situatie. De bestaande woningen zijn reeds gelegen achter de woningen georiënteerd aan de Pelmolenweg en Stokmansveldweg. De woning aan de Stokmansveldweg 9 stamt uit 1900. Door de bouw van de woningen aan de Pelmolenweg en Stokmansveldweg is geleidelijk aan vanaf 1950 de oost en noordkant van Stokmansveldweg 9 ingesloten. Er ligt een zeer grote open ruimte om Stokmansveldweg 9 en 9A. Die ruimte moet zichtbaar blijven; daarom is als randvoorwaarde geformuleerd dat van een compact erf sprake moet zijn. Hierdoor blijft de groene ruimte open, maar kunnen er toch ontwikkelingen plaatsvinden. Ook rondom de ontsluiting van het perceel is sprake van een bijzondere situatie en wordt op een andere manier invulling gegeven aan het criterium dat kavels ‘aan de openbare weg moeten grenzen’. De bestaande woningen worden via een eigen laan ontsloten op de Stokmansveldweg. Nieuwe woningen moeten ook via deze laan ontsloten worden.

Aan de overige criteria uit de nota inbreidingsbeleid 2014 die benoemt worden wordt in onze optiek wel voldaan. Zo is de situering van de bebouwing logisch en sluit deze aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur doordat er wordt gekozen voor woningen die het erf complimenteren en versterken. Hierdoor ontstaat er een compact erf door deze nieuwe bebouwing. Daarnaast wordt door de nieuwe ontwikkeling een nieuw impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de groene ruimte. Naast de bebouwing worden er ook nieuwe bomen en streekeigen beplanting geplant die het erf specifiek en de biodiversiteit in het algemeen versterken.

In het bestemmingsplan zijn de uitgangspunten uit de gebiedsvisie en de voor deze locatie specifieke stedenbouwkundige voorwaarden als volgt toegepast:

De opzet van de extra woningen komt voort uit een ‘compact erf’- gedachte die zich heel natuurlijk voegt in de schaal van het landschap en typologie van erfbebouwing. Twee van de drie woningen worden uitgevoerd als zogenaamde “schuurwoningen” waarbij geen vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan. Eén woning zal als “erfwoning” worden uitgevoerd en dicht bij de hoofdwoning worden gebouwd. Bebouwing die de typologie van een compact erf versterkt is naar onze mening een logische toevoeging die de ruimtelijke situatie eer aan doet. Met deze type woningen wordt aansluiting gezocht bij de bestaande structuren zowel landschappelijk als stedenbouwkundig. Hiervoor is een specifiek erfinrichtingsplan opgesteld dat vast is gelegd in de regels van het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan sluiten de mogelijkheden voor vergunningsvrije bouwwerken uit. Daarmee wordt de groene ruimte verder benadrukt en wordt voorkomen dat langs de randen van het plangebied, tegen woningen van reclamanten, alsnog bebouwing wordt gerealiseerd. Die mogelijkheid is er op basis van het huidige geldende bestemmingsplan overigens wel. Met het huidige plan is het vergunningsvrij realiseren van schuren en overkappingen direct aan de erfgrans mogelijk; die mogelijkheden kent het voorliggende plan niet.

Daarnaast zijn wij van mening dat omliggende woonmilieus niet onevenredig worden aangetast. Bij het vaststellen van de bouwhoogtes en –regels van de woningen is aansluiting gezocht bij de bestemming ‘wonen – landelijk’ en ‘wonen – vrijstaand’ uit het moederplan

‘Veegplan Wonen Rijssen’. Dit is deels ook de bestaande bestemming op het perceel en de bestaande bestemmingen van omliggende woonpercelen. In afwijking hiervan is een lagere bouwhoogte opgenomen voor de twee woningen vallende onder de bestemming ‘wonen – schuurwoningen’, dit vanwege de uiterlijke verschijningsvorm die ondergeschikt aan de hoofdwoning moet zijn en daarnaast ook om rekening te houden met omliggende percelen en (eventuele) inijk. Naast de aangepaste bouwhoogte- en regels is er ook in het erfinrichtingsplan de erfopstelling vastgelegd en wordt er aan de kant van aangrenzende percelen een strook verrijkt bosplantsoen aangelegd om de biodiversiteit en het gevoel van privacy te vergroten. Het erfinrichtingsplan gaat voor de algemene regels uit het bestemmingsplan. Dat betekent dat omwonenden de zekerheid hebben dat de groene buffers moeten worden aangelegd.

Een gebruik als tuin met bijbehorende geluiden is in het huidige bestemmingsplan reeds mogelijk.

Hoewel er niet rechtstreeks aan een openbare weg wordt gebouwd zijn wij van mening dat ontsluiting via de bestaande situatie het meest wenselijk is. Het perceel wordt ontsloten middels de reeds bestaande privélaan. Dit heeft twee redenen:

9. Eén ontsluitingsweg versterkt de ‘compacte erf’ – gedachte.
10. Hoewel technisch mogelijk, is een openbare weg in plaats van de privé laan lopende van de Stokmansveldweg naar het Pelmolenpad/Leijerweerdsdijk vanuit de gemeente niet wenselijk vanwege de mogelijkheid tot sluipverkeer en hinder voor de wandelverbinding tussen de Pelmolen en de Oosterhof.

Specifieke uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden:

De opzet van de extra woningen komt voort uit een ‘compact erf’- gedachte die zich heel natuurlijk voegt in de schaal van het landschap en typologie van erfbebouwing. Twee van de drie woningen worden uitgevoerd als zogenaamde “schuurwoningen” waarbij geen vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan. Eén woning zal als “erfwoning” worden uitgevoerd en dicht bij de hoofdwoning worden gebouwd. Bebouwing die de typologie van een compact erf versterkt is naar onze mening een logische toevoeging die de ruimtelijke situatie eer aan doet. Met deze type woningen wordt aansluiting gezocht bij de bestaande structuren zowel landschappelijk als stedenbouwkundig. Hiervoor is een specifiek erfinrichtingsplan opgesteld dat vast is gelegd in de regels van het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan sluiten de mogelijkheden voor vergunningsvrije bouwwerken uit. Daarmee wordt de groene ruimte verder benadrukt en wordt voorkomen dat langs de randen van het plangebied, tegen woningen van reclamanten, alsnog bebouwing wordt gerealiseerd. Die mogelijkheid is er op basis van het huidige geldende bestemmingsplan overigens wel. Met het huidige plan is het vergunningsvrij realiseren van schuren en overkappingen direct aan de erfgrans mogelijk; die mogelijkheden kent het voorliggende plan niet.

Daarnaast zijn wij van mening dat omliggende woonmilieus niet onevenredig worden aangetast. Bij het vaststellen van de bouwhoogtes en –regels van de woningen is aansluiting gezocht bij de bestemming ‘wonen – landelijk’ en ‘wonen – vrijstaand’ uit het moederplan ‘Veegplan Wonen Rijssen’. Dit is deels ook de bestaande bestemming op het perceel en de bestaande bestemmingen van omliggende woonpercelen. In afwijking hiervan is een lagere bouwhoogte opgenomen voor de twee woningen vallende onder de bestemming ‘wonen –

schuurwoningen', dit vanwege de uiterlijke verschijningsvorm die ondergeschikt aan de hoofdwoning moet zijn en daarnaast ook om rekening te houden met omliggende percelen en (eventuele) inijk. Naast de aangepaste bouwhoogte- en regels is er ook in het erfinrichtingsplan de erfopstelling vastgelegd en wordt er aan de kant van aangrenzende percelen een strook verrijkt bosplantsoen aangelegd om de biodiversiteit en het gevoel van privacy te vergroten. Het erfinrichtingsplan gaat voor de algemene regels uit het bestemmingsplan. Dat betekent dat omwonenden de zekerheid hebben dat de groene buffers moeten worden aangelegd.

Hoewel er niet rechtstreeks aan een openbare weg wordt gebouwd zijn wij van mening dat de bestaande situatie het meest wenselijk is. Het perceel wordt ontsloten middels de reeds bestaande privélaan. Dit heeft twee redenen:

11. Eén ontsluitingsweg versterkt de 'compacte erf' – gedachte; en, hoewel technisch mogelijk, is een openbare weg inplaats van de privé laan lopende van de Stokmansveldweg naar het Pelmolenpad/Leijerweerdslak vanuit de gemeente niet wenselijk vanwege de mogelijkheid tot sluipverkeer en de wandelverbinding tussen de Pelmolen en de Oosterhof.

De gemeente moet reclamant 5 gelijk geven dat de toetsing aan het inbreidingsbeleid in de toelichting van het bestemmingsplan niet voldoende uitgebreid beschreven is. De toetsing van aan het bestaande beleid zal in de toelichting van het bestemmingsplan beter uitgeschreven moeten worden.

2.5.3 Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op een punt aan te passen. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht. Het bestemmingsplan wordt op het volgende punt aangepast:

1. De toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot de toetsing aan het inbreidingsbeleid en de gebiedsvisie Stokmansveld wordt verduidelijkt.

2.6 Zienswijze Reclamant 6

Het ontwerp bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Stokmansveldweg 9, woningen' lag ter inzage van donderdag 22 oktober 2020 t/m woensdag 2 december 2020. Na deze periode heeft Reclamant 6 een zienswijze tegen het plan ingediend. De door reclamant 6 ingediende zienswijze hebben wij op 4 december 2020 blanco per post gedeponereerd ontvangen. Dit is niet binnen de gestelde termijn, en daarmee is de zienswijze van reclamant 6 niet ontvankelijk.

3. De ambtelijke wijzigingen

Een ambtshalve wijziging is een wijziging van het juridische gedeelte van het ontwerpplan, de 'regels' of de 'verbeelding', zonder dat hier een zienswijze aan ten grondslag ligt.

De wijzigingen aan de regels;

- In het erfinrichtingplan wat als bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dienen de bestaande vrijstaande bijgebouwen aangepast te worden aan ware grootte.

Aanpassingen van de toelichting (geen gewijzigde vaststelling);

- In de toelichting wordt de toetsing van het verzoek aan het inbreidingsbeleid beter uitgeschreven.