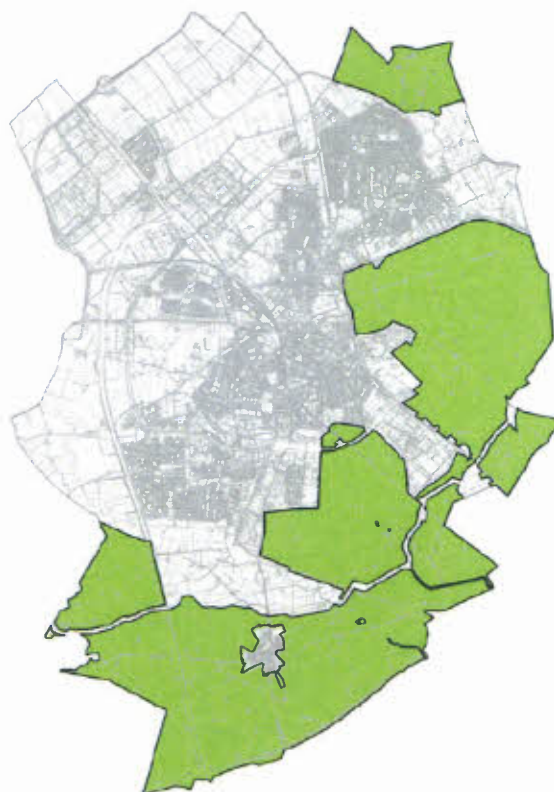


Nota Zienswijzen

bestemmingsplan

Buitengebied correctieve herziening

NL.IMRO.0141.BP0015-BP31



Postbus 718, 6800 AS Arnhem, Nederland
Gemeente Almelo
T.a.v. de gemeente raad
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

DATUM 19 december 2016
ONZE REFERENTIE GSN-REM 16-4136
BEHANDELD DOOR
TELEFOON DIRECT 026 373 15 89
E-MAIL

BETREFT zienswijze ontwerpbestemmingsplan Buitengebied correctieve herziening

Geachte leden van de raad,

Onlangs is via de Staatscourant bekend gemaakt dat het bovengenoemde bestemmingsplan ter inzage ligt. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen maakt TenneT TSO B.V. bij deze gebruik.

Binnen de grenzen van het nu ter inzage liggende bestemmingsplan bevinden zich de volgende hoogspanningsverbindingen:

- 380.00 Volt hoogspanningsverbinding Zwolle- Hengelo
- 110.000 Volt hoogspanningsverbinding Almelo Mosterdpot-Almelo Tusveld
- 110.000 ondergrondse hoogspanningsverbinding Almelo Urenco-Almelo Tusveld
- 110.000 ondergrondse hoogspanningsverbinding Almelo Urenco-Almelo Tusveld

In het plan is geen rekening gehouden met de ondergrondse hoogspanningskabel. Wij verzoeken u om deze verbinding op te nemen in het bestemmingsplan en op de verbeelding met de bijbehorende belemmerde strook.

Voor de ondergrondse verbinding is de belemmerde strook afhankelijk van het aantal kabels en onderlinge afstand tussen de kabels. Als minimale breedte geldt 3,00 meter gerekend vanuit de buitenste hoogspanningskabels. Eventuele DWG bestanden zijn op te vragen bij mevrouw M. ter Maat, telefoon 026 373 1179).

Om de gevaren zoveel mogelijk te beperken voor de medemens en om er mede op kunnen toe te zien dat er geen aantasting plaats kan vinden van het doelmatig en veilig functioneren van ondergrondse-/bovengrondse hoogspanningsverbindingen, streven wij ernaar om voor elke gemeente dezelfde regels te gebruiken in bestemmingsplannen en verzoeken wij u om de regels voor de ondergrondse hoogspanningsverbindingen op te nemen zoals weergegeven in bijlage 1.

Verder is de hoogte van de hoogspanningsleiding die wordt genoemd in artikel 21.2.2 is lager dan de werkelijke hoogte van de hoogspanningsmast.

Die zou ik graag aangepast zien naar de werkelijke hoogte van 40 meter.

Daar mee samenhangend zou ik u ook willen verzoeken om de hoogte in artikel 21.3b aan te passen van 40 meter naar 50 meter.

Overige informatie

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze brief of nadere uitleg willen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw M. Calligaro via telefoonnummer 026-373 1589.

Eventuele correspondentie (met vermelding van onze referentie) kunt u richten aan mevrouw M. ter Maat van onze vennootschap.

Hoogachtend,
TenneT TSO B.V.

P/o *Calligaro*

Cees de Jong
Manager Real Estate Management

Artikel Leiding-Hoogspanning (dubbelbestemming)

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, het beheer en instandhouding van een hoogspanningsverbinding; met de daarbij behorende belemmerde strook en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Bouwregels bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid ... ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouwen zijnde, na voorafgaand schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 - a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
 - b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage;
 - f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - g. het permanent opslaan van goederen, maar ook het tijdelijk opslaan van zwaar materiaal op het kabelbed.

Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 1. vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. die verband houden met de aanleg of instandhouding van de betreffende hoogspanningsverbinding.

Voorwaarden vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden kan worden verleend na voorafgaand schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding.

Brusse & Masselink

DE TWENTSE ADVOCATEN

ONTVANGEN 20 DEC 2016

Aan de Raad van de gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Almelo, 16 december 2016

Inzake : F
Onze ref. : JvN/asl/160540
Telefoonnr. : 0546 - 542500
Faxnr. : 0546 - 542508
E-mail : info@brussemasselink.nl

Edelachtbaar college,

Namens mijn cliënte, mevrouw M.A. Was, e.v. H. van den Houten, wonende aan de Brandrietsweg 3a, alhier, zend ik u bijgaand een zienswijze tegen het bestemmingplan Buitengebied, correctieve herziening, zoals dat op 9 november jl. ter inzage is gelegd.

Uw berichten ter zake het voorgaande zie ik graag tegemoet.

Hoogachtend,


J.C. van Nie

Advocaten
Mr. W.B. Brusse
Mr. S.J.M. Masselink
Mr. M.A. Schuring
Mw. Mr. S.M.S. Grob
Mw. Mr. A.G. Baan

Jurist
Mw. Mr. Y.J.M. Rustenberg-Bergman

Faillissementsmedewerksters
Mw. A.J.M. Gresnigt
Mw. M. Deijk
Mw. E.A.M. van Maanen

Bezoekadressen
Wierdensestraat 122
7604 BM Almelo

Hardenbergerweg 6
7651 LL Tubbergen

In samenwerking met
Mr. J.C. van Nie

Zienswijze ter zake van het bestemmingsplan Buitengebied correctieve herziening

Kenmerk: 160540

Datum: 16 december 2016

Aan de Raad van de gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Edelachtbaar college,

Namens [redacted], wonende aan de Brandrietsweg 3a te 7607 TG Almelo, nader ook aan te duiden als cliënte, dient ondergetekende, mr J.C. van Nie, advocaat, kantoorhoudende bij Brusse & Masselink advocaten aan de Wierdensestraat 122 te Almelo (postadres: Postbus 150, 7600 AD) een zienswijze in omtrent

het **ontwerpbestemmingsplan Buitengebied correctieve herziening**, zoals ter inzage gelegd op 9 november 2016.

Cliënte kan zich niet verenigen met het gedeelte van de correctieve herziening dat ziet op het aan haar in eigendom toebehorende perceel met opstallen aan de Brandrietsweg 3a te Almelo (hierna ook aan te duiden als het huis), voor zover uw college weigert daaraan een woonbestemming toe te kennen.

Het object is immers onder de bestemming vakantiewoning, met objectgebonden overgangsrecht, gebracht.

In het navolgende zal worden duidelijk gemaakt waarom aan het huis een woonbestemming behoort te worden toegekend.

Allereerst zal een opsomming worden gegeven van de te dezen relevante feiten.

1.

Cliënte is sedert 2001 eigenaresse van het huis aan de Brandrietsweg.

Tussen de vorige rechthebbende, de heer H.A.G. Kleijsen, en uw gemeente is eind jaren '80, begin jaren '90 een geschil ontstaan omtrent de status van het huis; "karakteristiek zomerhuis" of "burgerwoonhuis". Hoewel de Raad van State op 18 december 1991 had bepaald dat procedureel geen bezwaar tegen het permanent bewonen van het huis kon worden gemaakt, is toch nog enige tijd tussen de toenmalige partijen voortgeprocedeerd.

In 1995 heeft overleg tussen partijen ertoe geleid dat uw gemeente met permanente bewoning heeft ingestemd, in die zin dat in een brief van burgemeester en wethouders van uw gemeente (hierna B&W) aan ondergetekende d.d. 23 juni 1995 (**bijlage 1**) het volgende is toegezegd: *"Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zal de thans met de bestemming "karakteristiek zomerhuis" aangeduide opstal van de heer H.A.G. Kleijssen gelegen aan de Brandrietsweg 3a worden bestemd als "Burgerwoonhuis". Zolang deze bestemming niet is gerealiseerd zal permanente bewoning van het pand worden gedoogd"*.

De brief houdt voorts het verzoek in om het beroepschrift dat op 22 april 1992 ter zake was ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State in te trekken hetgeen, zoals toegezegd, is geschied.

2.

In december 2002 heeft cliënte, vooruitlopend op de bestemmingswijziging, een verzoek tot verbouwing van het huis ingediend bij uw gemeente; een verzoek dat in maart 2003 is herhaald.

Bij brief d.d. 28 april 2003 (**bijlage 2**) wordt door het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ordening & Milieu, namens B&W, aan cliënte meegedeeld dat haar plannen vooralsnog niet kunnen worden gerealiseerd omdat de provincie geen medewerking aan een vrijstellingsprocedure wil verlenen voordat het bestemmingsplan buitengebied aan hen is voorgelegd.

De laatste zin van deze brief luidt:

"Onze brief van 23 juni 1995 blijft echter geldig."

3.

Eind 2004 dient cliënte een schetsplan in voor de verbouwing van het huis, hetgeen in een brief d.d. 15 december van dat jaar wordt bevestigd.

In een daarop volgende brief d.d. 3 februari 2005 van de teamleider Bouwen, Milieu, Controle en Handhaving wordt, wederom namens B&W, meegedeeld dat het voornemen bestaat om medewerking te verlenen aan een art. 19 vrijstellingsprocedure krachtens de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en wordt verzocht een complete bouwaanvraag in te dienen. Onder het kopje BOUWBESLUIT wordt nog opgemerkt dat de gegevens te summier zijn. Daarna volgt de zinsnede:

"Hierbij merken wij nog op dat het bouwplan wordt getoetst aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit die gelden voor een "burgerwoonhuis".

In de brief van 7 maart daarop volgend wordt vervolgens, naar aanleiding van de ingediende bouwaanvraag, nog om enkele gegevens verzocht.

Op pagina 2 van deze brief staat vermeld:

"Het perceel waarop u uw plan wilt realiseren valt binnen de grenzen van het gebied waarvoor de volgende planologische regeling geldt: bestemmingsplan "Buitengebied" met de bestemming "Zomerhuizen". Uw bouwplan is hiermee NIET in overeenstemming, aangezien het maximaal toegestane te bebouwen oppervlak wordt overschreden. Op grond van het bepaalde in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het in principe mogelijk vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan. Wij overwegen deze vrijstelling toe te passen" (bijlagen 3).

4.

Op 2 mei 2006 wordt de bouwvergunning afgegeven, met toepassing van artikel 19 WRO. Onderaan het kopje "VRIJSTELLING BESTEMMINGSPLAN" is vermeld:
"De verklaring van geen bezwaar is op 28 maart 2006 door de provincie verleend".

Artikel 19 WRO meldt, ten overvloede, dat de gemeenteraad vrijstelling kan verlenen van het bestemmingsplan mits het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen dat zij daartegen geen bezwaar hebben (bijlage 4).

5.

Naast het voorgaande heeft ook nog een kwestie rond de opgelegde onroerende zaak belasting (OZB) gespeeld.

In februari 2010 heeft uw gemeente de WOZ-waarde van het huis vastgesteld op € 526.000,--. Uit het "Taxatieverslag woning" blijkt dat het huis is vergeleken met een drietal, kennelijk vergelijkbare, vrijstaande woningen te Almelo en wel aan de Ootmarsumsestraat, de Maardijk en de Begoniastraat .

De waarde werd dus bepaald door een vergelijking met woningen, niet met vakantie-/zomerhuizen (bijlage 5).

Bij brief van de afdeling Vastgoed en Belastingen d.d. 14 maart 2010 is het bezwaar ongegrond verklaard.

De laatste 2 zinnen op pagina 1 luiden:

"De vraag is dan ook enkel of uw woning op 1 januari 2009 € 526.000,-- op had kunnen brengen. Met de taxateur ben ik van mening dat dat het geval is"

Aan de beslissing is een taxatierapport gehecht van het taxatiebureau GT d.d. 24 november 2010. In de derde alinea onder het kopje Motivatie staat:

"De waarde in het economisch verkeer voor woningen wordt bepaald aan de hand van de zogeheten vergelijkingsmethode. Dit houdt in dat de waardebepaling geschiedt op basis van verkoopprijzen van vergelijkbare objecten die rond de waardepeildatum zijn verkocht. Met verschillen in objectkenmerken zoals bruto inhoud, kwaliteit en ligging van de woning, alsmede de kaveloppervlakte wordt bij de waardebepaling uiteraard rekening gehouden."

Op pagina 2, onder 1, gaat het vervolgens om ontwikkelingen op de woningmarkt, waarna de taxateur constateert dat de WOZ waarde de aanschafwaarde uit 2001 (€ 453.762,--) vermeerderd met de kosten van verbouwing uit 2007 (€ 83.300,--) niet overstijgt, hetgeen een indicatie geeft dat de taxatiewaarde niet te hoog is vastgesteld (bijlage 6).

6.

Volgens het taxatierapport in bijlage 5 is de inhoud van het huis, thans, 436 m³; de maximaal toegestane inhoud van een recreatie- of vakantiewoning is 300 m³. Een foto van het huis is als **bijlage 7** aangehecht.

7.

In het bestemmingsplan wordt ten aanzien van het huis de bestemming recreatiewoning gehandhaafd, met bepaling dat het onder het objectgebonden overgangsrecht wordt gebracht. Het huis mag op basis daarvan permanent worden bewoond, ook door een rechtsopvolger.

Er is echter sprake van een aantal verschillen tussen een burgerwoonhuis enerzijds en een recreatie-/vakantiewoning met objectgebonden overgangsrecht anderzijds. Enkele daarvan zijn dat uitbreidingsmogelijkheden van een recreatiewoning zijn veel geringer dan die van een burgerwoonhuis, hetgeen aan toekomstige plannen in de weg kan staan. Daarnaast kan, zoals ook de reactienota ter zake opmerkt, het gebruik krachtens het overgangsrecht een einde nemen indien dat gebruik gedurende één of hooguit anderhalf jaar wordt onderbroken.

Het staat vast dat deze beperkingen een negatief effect hebben op de waarde van het huis, zeker als het gaat om een uniek object zoals het onderhavige. Kopers worden door deze beperkingen nu eenmaal snel afgeschrikt.

In de reactienota wordt naast het voorgaande aandacht besteed aan "de brief waar adressant naar verwijst" (waarmee kennelijk wordt bedoeld op de brief van B&W d.d. 23 juni 1995). De provincie heeft in een reactie op deze brief, ambtelijk, laten weten dat een woonbestemming niet tot de mogelijkheden behoort en dat aan G.S. zal worden voorgesteld een zienswijze in te dienen indien toch een woonbestemming aan het huis zou worden toegekend.

8.

Cliënte heeft (klein)kinderen die wonen in Luxemburg, Spanje en de Verenigde Staten, reden waarom zij zeker 7 à 8 maanden per jaar in het buitenland verblijft.

Naar aanleiding van het voorgaande behoren de volgende conclusies te worden getrokken:

9.

Het gaat er in deze zaak om dat B&W in de brief d.d. 23 juni 1995 onomwonden hebben toegezegd dat het huis bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan als "burgerwoning" zou worden bestemd.

In genoemde brief is daarnaast verzocht om een beroep in te trekken, hetgeen is geschied. De toezegging van B&W is derhalve niet nagekomen; aan het verzoek om intrekking is daarentegen wél gevolg gegeven, zie hiervoor onder 1.

Eenvoudiger kan het niet; er ligt een overduidelijke, niet voor tweërlei uitleg vatbare, ongeclausuleerde toezegging van de overheid jegens een burger voor die dient te worden nagekomen.

De omstandigheid dat tegenwoordig het vertrouwen in overheden in het algemeen, zacht gezegd, in twijfel wordt getrokken, maakt eens te meer dat het op de weg van uw college ligt ervoor te zorgen dat genoemde toezegging onverkort wordt nagekomen.

Dat, zoals de reactienota vermeldt, door “adressant” geen zienswijzen en beroep tegen dit bestemmingsplan zijn ingediend, maakt dat niet anders.

Immers, een zichzelf respecterende overheid kan, of althans behoort, zich niet op een formele onvolkomenheid beroepen om onder haar toezegging uit te komen.

10.

Cliënte heeft bovendien in de veronderstelling verkeerd, en mogen verkeren, dat uw gemeente de woonbestemming in het huidige plan zou opnemen zonder dat van haar nadere actie werd verlangd. Niet alleen door de in de bovengenoemde brief verwoorde toezegging, maar ook omdat in latere correspondentie daarnaar is verwezen, zoals in:

- de brief van 28 april 2003, waarin is vermeld dat de brief van 23 juni 1995 geldig blijft, zie hiervoor onder 2,
- de brief d.d.3 februari 2005 in zake de bouwaanvraag, waarin wordt meegedeeld dat het plan zal worden getoetst aan de eisen die gelden voor een burgerwoonhuis
- de brief d.d. 7 maart 2005, waarin is vermeld dat het op basis van art. 19 WRO in principe mogelijk is vrijstelling te verlenen van het bestemmingplan en dat wordt overwogen deze vrijstelling toe te passen, alsmede
- de bouwvergunning d.d. 2 mei 2006, waarin de bouwvergunning met toepassing van genoemd artikel, wordt afgegeven, met de vermelding dat de provincie, zoals vereist, een verklaring van geen bezwaar ter zake heeft afgegeven, zie hiervoor onder 3.

11.

Naast het voorgaande kon en mocht ook worden verondersteld dat ook de provincie met de woonbestemming instemde.

Immers, het verlenen van een verklaring van geen bezwaar voor een verbouwing die veel omvangrijker was dan hetgeen het bestemmingsplan voor recreatiewoningen toeliet en die, dus, vooruitliep op de te wijzigen bestemming, kan bezwaarlijk anders worden uitgelegd dan een welwillende houding van de provincie ten aanzien van de voorgenomen woonbestemming.

Tevens kan daaruit worden afgeleid dat het onwaarschijnlijk is dat de provincie tegen de voorgenomen woonbestemming een zienswijze zal indienen.

Het standpunt van de provincie kan derhalve niet aan de verlangde bestemming in de weg staan.

12.

Ook uit hetgeen zich met betrekking tot de WOZ problematiek heeft afgespeeld volgt dat cliënte erop heeft mogen vertrouwen dat haar huis een woonbestemming zou krijgen. Dat blijkt al uit het feit dat in het "Taxatieverslag woning" van februari 2010 al wordt gerept over het begrip woning, hetgeen wordt versterkt doordat een vergelijking met drie andere woningen plaatsvond.

Ook in de beslissing d.d. 14 maart 2010 op het ingediende bezwaar tegen de aanslag en in het taxatierapport d.d. 24 november 2010 wordt uitgegaan van een woning en niet van een recreatiewoning, zie hiervoor onder 5.

13.

Tenslotte mag de omstandigheid dat, zoals de reactienota stelt, cliënte geen zienswijze en beroep tegen het bestemmingsplan heeft ingediend niet in haar nadeel worden uitgelegd. Dat geldt eens te meer voor de veronderstelling dat zij zich met de regeling zoals in de reactienota vermeld zou kunnen verenigen en dat daarom geen sprake kan zijn van geleden schade. Die is er wel degelijk, zie hetgeen daarover in de tweede alinea onder 7 hiervoor is vermeld.

14.

Op grond van het voorgaande is duidelijk dat het op de weg van uw gemeente lag om ervoor te zorgen dat het huis als burgerwoning zou worden bestemd en dat cliënte er in ieder geval op heeft mogen vertrouwen dat daartoe zou worden overgegaan.

Redenen waarom:

Cliënte uw college verzoekt aan haar huis alsnog de bestemming "burgerwoonhuis" toe te kennen.



J.C. van Nie
advocaat/gemachtigde

BIJLAGE 1

 Gemeente
Almelo

Postbus 5100
7600 GC Almelo
Fax (0546) 81 21 18

Aan Damsté/Spoor, Sanders & Vermeulen, advocaten
t.a.v. de heer mr. J.C. van Nie
Postbus 479
7600 AL ALMELO

Stadhuisplein 1
7607 EK Almelo
Telefoon (0546) 54 11 11

Uw kenmerk	Uw brief	Ons kenmerk	Datum
		95/2870	23 juni 1995

Bijlage(n)	Doorkiesnummer	Inlichtingen bij
-	541137	H.D. Wild

Onderwerp
Kleijssen/Brandrietsweg 3a

Geachte heer Van Nie,

Conform de met u en de heer H.A.G. Kleijssen gemaakte afspraken inzake het zomerhuis aan de Brandrietsweg 3a delen wij u het volgende mede.

Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zal de thans met de bestemming "karakteristiek zomerhuis" aangeduide opstal van de heer H.A.G. Kleijssen gelegen aan de Brandrietsweg 3a worden bestemd als "Burgerwoonhuis".

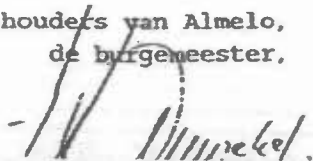
Zolang deze bestemming niet is gerealiseerd zal permanente bewoning van het pand worden gedoogd.

Tevens werd met u de mogelijkheid voor het bouwen van de kapschuur ter grootte van 65 m² besproken. Volgens de ter beschikking staande gegevens dient uw client hiervoor nog een vergunning aan te vragen. Uiteraard zijn wij bereid deze aanvraag, binnen de daarvoor staande regels en overeenkomstig de eerder met u gemaakte afspraken af te handelen, zodat op korte termijn kan worden beschikt over de vereiste bouwvergunning.

Ten slotte verzoek ik u het bij de Voorzitter van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State ingediende beroepschrift van 22 april 1992, geregistreerd onder nummer R03.920990, in te trekken.

Onder dankzegging voor de genomen moeite,

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,



BIJLAGE 2

mevrouw M.A. Scholten-Was
Brandrietsweg 3A
7607 TG ALMELO

Postadres:
Gemeente Almelo
ROM/RO
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Stadhuisplein 1
7607 EK Almelo

telefoon: (0546) 54 11 11
e-mail: gemeente@almelo.nl
internet: www.almelo.nl

Uw brief
5-3-2003

Uw kenmerk

Ons kenmerk
2003/14741

Datum
28 april 2003

Bijlage(n)

Doorkiesnummer
541153

Behandeld door
D. Bethlehem

VERZONDEN 28.04.03

Onderwerp
Brandrietsweg 3A.

Geachte mevrouw,

In uw brief vraagt u of het mogelijk is om, vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, uw woning te mogen uitbreiden.

Wij hebben hierover overleg gevoerd met de provincie Overijssel. Van die zijde is verklaard dat zij geen medewerking willen verlenen aan een vrijstellingsprocedure voordat het bestemmingsplan Buitengebied aan hen is voorgelegd.

Wij kunnen derhalve vooralsnog geen medewerking aan uw plannen verlenen.

Onze brief van 23 juni 1995 blijft echter geldig.

Hoogachtend,
namens Burgemeester en Wethouders van Almelo,
het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu



drs. J.H.A. Ros

BIJLAGE 3



Gemeente

Almelo

afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Mevrouw M.A. Scholten-Was
Brandrietsweg 3A
7607 TG ALMELO

Datum	Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk	Telefoon
15 december 2004	---	---	PO4-953 BWT	0546-541114
Onderwerp	Intake behandeld door			
Ontvangstbevestiging schetsplan	E.M.B. Lenferink			

15 DEC. 2004

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze bevestigen wij de ontvangst op 15-12-2004 van de door u ingediende aanvraag tot beoordeling van een schetsplan met betrekking tot het uitbreiden van het zomerhuis op de locatie Brandrietsweg 3a.

Uw bouwplan wordt getoetst aan het bestemmingsplan, aan de redelijke eisen van welstand en, voor zover de gegevens het toelaten, globaal aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Omtrent de bevindingen en de daaraan verbonden consequenties, zult u schriftelijk worden geïnformeerd waarbij gegevens worden verstrekt over de wijze van indiening van een aanvraag bouwvergunning.

Voor het in behandeling nemen van deze aanvraag dient u conform de bepalingen van de legesverordening de op basis van de geschatte bouwkosten verschuldigde leges, ten bedrage van € 302,00, te voldoen. Voor betaling van de leges ontvangt u een aanslagbiljet, dat u door de heffingsambtenaar zal worden toegezonden. Deze leges zullen worden verrekend met de te heffen leges ten behoeve van een later door u in te dienen aanvraag bouwvergunning als vervolg op dit schetsplan.

Voor nadere informatie over uw schetsplan kunt u zich wenden tot de behandelend ambtenaar van de sectie bouwtoezicht, E.M.B. Lenferink, doorkiesnummer: 0546-541114.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Almelo

W. G. G. van der Tang

mr. G.G. van der Tang
teamleider Bouwen, Milieu, Controle en Handhaving

Mevrouw M.A. Scholten-Was
Brandrietsweg 3a
7607 TG ALMELO

Datum	Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk	Telefoon
3 februari 2005	---	---	P04-953	0546-541484

Onderwerp	behandeld door:
Beoordeling schetsplan	R. van der Voort

03 FEB. 2005

Geachte heer/mevrouw,

Na toetsing van uw op 15 december 2004 ingediende aanvraag tot beoordeling van een schetsplan met betrekking tot het uitbreiden van het zomerhuis op de locatie Brandrietsweg 3a zijn wij tot de volgende bevindingen gekomen.

BESTEMMINGSPLAN

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, aangezien de maximaal toegestane oppervlakte wordt overschreden. Wij zijn voornemens medewerking te verlenen aan een artikel 19 lid 1 vrijstellingsprocedure van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

WELSTANDSCOMMISSIE

Het bouwplan voldoet in principe aan redelijke eisen van welstand.

BOUWBESLUIT

Een toetsing heeft nog niet plaatsgevonden omdat de gegevens te summier zijn. De in te dienen bescheiden moeten voldoen aan de hierbij gevoegde checklist. Hierbij merken wij nog op dat het bouwplan wordt getoetst aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit die gelden voor een "burgerwoonhuis".

BRANDWEER

De gegevens zijn te summier voor een definitieve beoordeling.

Wij verzoeken u een complete bouwaanvraag in te dienen (een set formulieren is hier bijgevoegd).

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Almelo


mr. G.G. van der Tang
teamleider Bouwen, Milieu, Controle en Handhaving

afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu
Postbus 5100
7600 GK ALMELO

Bezoekadres:
Stadhuis Almelo
Stadhuisplein 1

Algemeen telefoonnummer: 0546 54 11 11
algemene informatie bouwen: 0546 54 14 28
faxnummer: 0546 54 10 76

di 7/3/2005

Mevrouw M.A. Scholten-Was
Brandrietsweg 3A
7607 TG ALMELO

Datum	Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk	Telefoon
07 maart 2005	---	---	B05-141	0546-541484

Onderwerp	Behandeld door
Verzoek om aanvulling aanvraag bouwvergunning Brandrietsweg 3a	R. van der Voort

07 MAART 2005

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben van u een aanvraag om een reguliere bouwvergunning voor het uitbreiden van het zomerhuis op de locatie Brandrietsweg 3a ontvangen op 25-02-2005. Naar aanleiding van deze aanvraag delen wij u het volgende mee.

Gedurende de verdere afhandeling van uw bouwaanvraag dienen wij de beschikking te hebben over de volgende gegevens:

- foto's bestaande situatie
- overzicht fundatieplan inclusief detaillering en wapening
- overzicht gehele constructie inclusief detaillering
- berekening fundatie
- berekening en tekening (prefab) vloeren
- berekening (prefab) lateiconstructies
- berekening houten balklaag
- berekening kapconstructie
- thermische eigenschappen en luchtdoorlatendheid
- daglichttoetreding per vertrek gespecificeerd
- voorzieningen ventilatie per vertrek gespecificeerd

Op grond van artikel 47 van de Woningwet stellen wij u in de gelegenheid om binnen vier weken na de datum van verzending van deze brief de ontbrekende gegevens in te dienen. Indien u van deze mogelijkheid geen gebruik maakt, zullen wij uw aanvraag niet in behandeling nemen.

Zodra u de gevraagde aanvullende of ontbrekende gegevens juist hebt aangeleverd, zullen wij met de behandeling van uw aanvraag een aanvang maken. In verband hiermee delen wij u alvast het volgende mee.

afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu Bezoekadres:
Postbus 5100 Stadhuis
7600 GC ALMELO Stadhuisplein 1
vaa19a \igemalm-4all\centric\bwat4all\pbwt\Wms\Uit\VAA\1939705.out

Algemeen telefoonnummer: 0546 54 11 11
Doorkiesnummer: 0546 54 14 26
Faxnummer: 0546 54 10 76

Het perceel waarop u uw plan wilt realiseren valt binnen de grenzen van het gebied waarvoor de volgende planologische regeling geldt: bestemmingsplan "Buitengebied", met de bestemming "Zomerhuizen". Uw bouwplan is hiermee NIET in overeenstemming, aangezien het maximaal toegestane te bebouwen oppervlak wordt overschreden.

Op grond van het bepaalde in artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het in principe mogelijk vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan. Wij overwegen deze vrijstelling toe te passen.

De in de Woningwet genoemde termijn waarbinnen wij moeten besluiten over uw bouwplan (te weten twaalf weken na de ontvangstdatum van de aanvraag) is bij deze procedure niet van toepassing.

Voor alle duidelijkheid vermelden wij nog dat met realisering van het bouwplan dus pas kan worden gestart nadat u van ons daarvoor schriftelijk toestemming heeft gekregen. Verder wijzen wij u erop dat voor de vrijstellingsprocedure extra leges ad. € 1068,40 in rekening worden gebracht.

Indien u vragen heeft over het bovenstaande dan kunt u tijdens kantooruren telefonisch contact opnemen met de behandelende ambtenaar R. van der Voort van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu van de gemeente Almelo, team B.M.C.H./Bouwen.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Almelo

w.p. **mr. G.G. van der Tang**

mr. G.G. van der Tang
teamleider Bouwen, Milieu, Controle en Handhaving

N.B.:
Gelieve bij correspondentie ons kenmerknnummer te vermelden

BIJLAGE 4

Reguliere Bouwvergunning

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Almelo,
beschikkende op de aanvraag van: ^{van der Tang} Mevrouw M.A. Scholten Was
Brandrietsweg 3A
7607 TG ALMELO

Behoort bij bouwvergunning

d.d. 02 MEI 2006

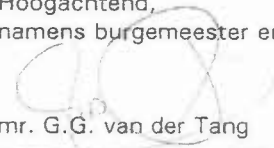
nr. B. 05-141

Omschrijving van de aanvraag	:	het uitbreiden van het zomerhuis
dossiernummer	:	B05-141
op het perceel, plaatselijk bekend	:	Brandrietsweg 3a
en kadastraal bekend:		
gemeente	:	AML01
sectie	:	E
nummer	:	00603
welke aanvraag is ingekomen op	:	25-02-2005
en waarvan de bouwkosten zijn vastgesteld op	:	€ 83.300,00 (incl. btw)
de gewaarmerkte bescheiden zijn	:	1 aanvraagformulier
	:	1 tekening

besluiten, gelet op artikel 40, lid 1 van de Woningwet, het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 44, lid 2 van de Woningwet, en het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning, zoals bedoeld in artikel 40a, lid 1 van de Woningwet, behoudens rechten van derden, reguliere bouwvergunning te verlenen onder de bijgevoegde voorwaarden, vrijstellingen en ontheffingen overeenkomstig de bij dit besluit behorende, door of namens hen, gewaarmerkte bescheiden.

De vergunning is verleend met toepassing van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Almelo


mr. G.G. van der Tang
teamleider-Bouwen, Milieu, Controle en Handhaving

VOORWAARDEN

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening en krachtens de op grond daarvan gestelde nadere regelen.
2. Tenminste twee dagen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu, team B.M.C.H./bouwen in kennis worden gesteld van de ontgravingwerkzaamheden dan wel van het inbrengen van funderingspalen en het slaan van proefpalen, alsmede de aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden.
3. Tenminste twee dagen voor aanleg van de fundatie dient de draagkracht van de bodem te zijn vastgesteld en goedgekeurd door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu, team B.M.C.H./bouwen.
4. Tenminste twee dagen van tevoren moet de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu, team B.M.C.H./bouwen in kennis worden gesteld van het storten van het beton.
5. Op het bouwterrein moet de bouwvergunning met bijbehorende bescheiden aanwezig zijn en op verzoek aan de medewerker(s) van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu, team B.M.C.H./bouwen ter inzage worden gegeven.
6. Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid, moeten alle afmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu, team B.M.C.H./bouwen, in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en van het Bouwbesluit nodig acht.
7. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de bouwvergunning betrekking heeft, dient het einde van de werkzaamheden schriftelijk bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu, team B.M.C.H./bouwen te worden gemeld.
8. Afscheidingen, steigers, ladders, heistellingen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.

VRIJSTELLINGEN BESTEMMINGSPLAN

Bepalingen van het bestemmingsplan "buitengebied" waarvan vrijstelling wordt verleend.

1. Vrijstelling is verleend van het bepaalde in artikel 12 inhoudende de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte wordt overschreden.
Het bouwplan heeft vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben wij geen zienswijzen ontvangen.
Het bouwplan heeft vier weken ter inzage gelegen voor de inspraak. Wij hebben geen inspraakreacties ontvangen. Voorts heeft het plan opnieuw vier weken ter inzage gelegen (artikel 19a WRO). Gedurende deze periode hebben wij geen zienswijzen ontvangen. De verklaring van geen bezwaar is op 28 maart 2006 door de provincie afgegeven.

AANWIJZINGEN

Uw contactpersoon voor de uitvoering is de heer R. van der Linden, buitendienstinspecteur team B.M.C.H./bouwen, tel. 0546-541113, (mobiele tel. 06-48130979).

bijlage behorende bij bouwvergunning: B05-141

MEDEDELINGEN

De houder moet zorgdragen dat de bouwvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste verzoek aan de medewerker(s) van de gemeente Almelo, team B.M.C.H./bouwen (bouwtoezicht) ter inzage worden gegeven.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan bij indiening van bezwaar (binnen 6 weken) de vergunning geschorst, gewijzigd dan wel ingetrokken worden. Burgemeester en Wethouders kunnen deze vergunning voorts intrekken in de gevallen, genoemd in de bouwverordening.

BIJLAGE 5

Taxatieverslag woning



Aanduiding object:

WOZ-objectnr: 3727
 Adres: Brandrietsweg 3 a
 Postcode / woonplaats: 7607TG Almelo
 Lokatieomschrijving:
 Waardepeildatum: 01-01-2009

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

kad. gemeente	sectie	perceelnr	letter	indexnummer	toegekende opp	meegetax. opp
AML01	E	603	G	0	32490 m ²	0 m ²

Objectgegevens en bijzondere kenmerken

objectgegevens
 Soort object: Vrijstaande woning

Bouwjaar: 1941

Grondoppervlakte: 32490 m²

Inhoud: 436 m³

Bijgebouwen: Berging/schuur, Aanbouw woonruimte, Grond

bijzondere kenmerken



Marktgegevens:

Van getaxeerde object zijn geen marktgegevens bekend.

Andere relevante marktgegevens:

marktgegeven 1

Adres: Ootmarsumsestraat 99
 Woonplaats: Almelo
 Soort woning: Vrijstaande woning
 Bouwjaar: 1928
 Inhoud (ca.): 394 m³
 Bijgebouwen: Garage, Aanbouw woonruimte
 Grondopp (ca.): 329 m²
 Verkoopdatum: 16-12-2008
 Verkoopprijs: € 343.500
 Wozwaarde: € 342.000

**marktgegeven 2**

Maardijk 79
 Almelo
 Vrijstaande woning
 1938
 373 m³
 267 m²
 11-07-2008
 € 155.000
 € 155.000

**marktgegeven 3**

Begoniastraat 3
 Almelo
 Vrijstaande woning
 1931
 501 m³
 Garage, Berging/schuur
 258 m²
 29-04-2008
 € 278.500
 € 274.000



Vastgestelde waarde: € 526.000

Vastgestelde waarde is gebaseerd op bovenvermelde gegevens, rekeninghoudend met de onderlinge verschillen.

BIJLAGE 6

M.A. van den Houten - Was
Brandrietsweg 3a
7607 TG Almelo

Postadres:
Gemeente Almelo
VB/GB
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Stadhuisplein 1
7607 EK Almelo

telefoon: (0546) 54 11 11
e-mail: gemeente@almelo.nl
internet: www.almelo.nl

Uw brief 14 maart 2010	Uw kenmerk	Ons kenmerk 2010/39136	Datum 17 december 2010
Bijlage(n) 1	Doorkiesnummer 541328	Behandeld door Dhr. S.H.A. Keur	

Onderwerp
Object: Brandrietsweg 3a
Aanslagnummer: 2010000014054/0
Uitspraak op uw bezwaarschrift tegen de WOZ-waarde
Zaaknummer: 27205

Geachte heer, mevrouw,

In antwoord op uw bezwaarschrift tegen de gecombineerde aanslag met aanslagnummer 2010000014054/0 en gericht tegen de WOZ-waarde, deel ik u het volgende mee.

Ontvankelijkheid

De aanslag met dagtekening 27 februari 2010 betreft het object Brandrietsweg 3a. Uw bezwaarschrift heb ik ontvangen op 16 maart 2010. Daarmee is uw bezwaar ingediend binnen de daarvoor gestelde wettelijke termijn.

Ik verklaar u daarom ontvankelijk in uw bezwaar.

Behandeling bezwaar

Uw bezwaar is ter advisering toegezonden aan een extern taxatiebureau. Het advies van de taxateur en de toelichting hierop, zend ik u hierbij toe.

Met betrekking tot uw commentaar op het taxatieverslag, wil ik het volgende opmerken. De Wet WOZ schrijft voor dat ik de WOZ-waarde van een woning vaststel aan de hand van gerealiseerde verkopen. Daarnaast moet het taxatieverslag aan een aantal eisen voldoen. Het taxatieverslag dat u heeft ontvangen, voldoet aan de gestelde eisen, het is alleen geen rapport dat een aan- of verkopende makelaar op zou stellen. Dat hoeft echter ook niet, aangezien dergelijke rapporten een heel ander doel hebben.

Verder vergelijkt en bekritiseert u vooral de stijgingspercentages. In het geding is de WOZ-waarde naar waardepeildatum 1 januari 2009. De vraag is dan ook enkel of uw woning op 1 januari 2009 € 526.000,- op had kunnen brengen. Met de taxateur ben ik van mening dat dat het geval is.

Uitspraak

Op basis van de inhoud van uw bezwaar en het advies van de taxateur luidt mijn uitspraak:

Het bezwaar is ongegrond.

De bij beschikking vastgestelde waarde van het object Brandrietsweg 3a blijft gehandhaafd.

Gevolgen voor de aanslag en de betaling

De aanslag blijft gehandhaafd.

Als u geen gebruik maakt van betaling via automatische incasso, verzoek ik u het openstaande bedrag van € 567,55 binnen 14 dagen over te maken op rekeningnummer 28.50.34.308 van gemeente Almelo.

Rechtsmiddelen

Tegen deze uitspraak kunt u binnen 6 weken beroep instellen bij de Rechtbank te Almelo. Voor het indienen van een beroepschrift bent u griffierechten verschuldigd. Over de hoogte van deze rechten ontvangt u van de Rechtbank bericht.

De Rechtbank is gevestigd aan de Egbert Gorterstraat 5 te Almelo.

Correspondentieadres: Rechtbank Almelo, Sector Bestuursrecht, Postbus 323, 7600 AH Almelo.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
De heffingsambtenaar,
Namens deze,



Mevr. H.G. Braakhuis
Fiscaal-juridisch medewerker

Naam taxateur: HG

Naam taxatiebureau: GT

Taxatiedatum: 24-11-2010

Belanghebbende	M.A. van den Houten- Was	Bezwaarnr	27205
Adres belanghebbende	Brandrietsweg 3a 7607 TG Almelo	Adres object bezwaar	Brandrietsweg 3a 7607 TG Almelo
WOZnr	3727	WOZ-waarde	526000

Grieven:

1. De vastgestelde waarde is volgens u ten opzichte van de vorige taxatie te veel gestegen. U geeft aan dat de waarde met 20 % is gestegen.
2. Volgens u is de vastgestelde waarde van de onroerende zaak hoger dan deze volgens de gemiddelde stijgingspercentages zou moeten zijn.

Motivatie:

Op basis van artikel 17, tweede lid, van de wet WOZ dient de waarde van een onroerende zaak te worden bepaald op de waarde in het economische verkeer. Dit is de waarde van de onroerende zaak uitgaande van de veronderstelling dat de zaak zou worden verkocht en de verkrijger de zaak onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Het gaat in dit geval dus om de leegwaarde van de onroerende zaak. Bij de bepaling van de waarde gaat het om de prijs die de meest biedende gegadigde zou willen betalen na aanbieding van de zaak op de voor de zaak meest geschikte wijze. Daarbij dienen een eventueel op de onroerende zaak rustende hypotheek, erfpacht en antispeculatiebeding en het feit dat de zaak wellicht is verhuurd, buiten aanmerking te worden gelaten.

Het vaststellen van de waarde geschiedt op basis van artikel 18 van de Wet WOZ naar waardepeildatum 1 januari 2009. Deze vastgestelde waarde geldt voor het belastingjaar 2010.

De waarde in het economisch verkeer voor woningen wordt bepaald aan de hand van de zogeheten vergelijkingsmethode. Dit houdt in dat de waardebepaling geschiedt op basis van verkoopprijzen van vergelijkbare objecten die rond de waardepeildatum zijn verkocht. Met verschillen in objectkenmerken zoals bruto inhoud, kwaliteit en ligging van de woning, alsmede de kaveloppervlakte wordt bij de waardebepaling uiteraard rekening gehouden.

Het object is conform de Wet WOZ gewaardeerd naar de fysieke toestand op 1 januari 2010, waarbij het prijsniveau van 1 januari 2009 (waardepeildatum) wordt gehanteerd.

Naar aanleiding van uw bezwaarschrift heeft een nieuwe beoordeling van de vastgestelde waarde plaatsgevonden.

Bij behandeling van het bezwaar is gebleken:

1. Een vergelijking tussen de nieuwe waarde (waardepeildatum 1 januari 2009) en de oude waarde (waardepeildatum 1 januari 2008) is niet relevant. Tussen beide waardepeildata ligt een periode van een jaar. In deze periode hebben zich ontwikkelingen voorgedaan op de woningmarkt. Deze komen bij de waardevaststelling tot uiting. Slechts de nieuwe vastgestelde waarde is in geschil. Deze is tot stand gekomen op basis van de verkoopprijzen die rond de waardepeildatum zijn gerealiseerd. De taxateur constateert tevens dat de WOZ waarde de aanschafwaarde van € 453.762 (2001), vermeerderd met de bouwkosten van de aanbouw € 83.300 (2007) niet overschrijdt, dit is zijns inziens een indicatie dat de WOZ waarde niet te hoog is vastgesteld.
2. Een gemiddeld stijgingspercentage van vastgoed geeft geen of onvoldoende inzicht in de individuele waardeontwikkeling van een onroerende zaak. Afwijkingen van het gemiddelde zijn dan ook zeker mogelijk.

Advies:

Er wordt geadviseerd de waarde te handhaven op € 526.000,-.

BIJLAGE 7



De gemeenteraad van Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Gasunie Transport Services B.V.
Postbus 181
9700 AD Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 22 55
E ro_oost@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02084889
www.gasunietransportservices.com

Datum 01 december 2016 Doorkiesnummer +31 (0)6 2484 9196
Ons kenmerk OPO 16.04829 Uw kenmerk
Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied
correctieve herziening'

Geachte Raad,

Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 7 november 2016, nr. 58880, blijkt dat het bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

Met ingang van 1 januari 2016 zijn delen van de eigendommen van Gasunie Transport Services B.V. onder algemene titel overgegaan naar Gasunie Grid Services B.V. Deze zienswijze wordt namens beiden (verder: Gasunie) ingediend, ieder voor zover het zijn bevoegdheden betreft. Alle correspondentie kan plaatsvinden via het postadres van Gasunie Transport Services B.V.

Veiligheidszone-inrichtingen

Op de verbeelding is aan de Sluiskade Noordzijde 210 te Almelo de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'nutsvoorziening' opgenomen. Op deze locatie bevinden zich twee gebouwen, te weten een gebouw van Cogas en een gasdrukmeet- en regelstation (verder: station) van Gasunie. Zie bijlage... Rondom de locatie is een 'veiligheidszone-inrichtingen' opgenomen. Ondanks dat beide gebouwen binnen hetzelfde hekwerk staan, zijn het twee verschillende inrichtingen. Voor beide geldt een verschillend wettelijk regime. Dit heeft gevolgen voor de opgenomen veiligheidszone-inrichtingen.

Gebouw Cogas

Het gebouw van Cogas is een Bevi-inrichting. Dit betekent dat voor de inrichting van Cogas op gemotiveerde manier afgeweken kan worden van de veiligheidszone voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Bijvoorbeeld door het uitvoeren van een QRA. Het station van Gasunie valt onder het Activiteitenbesluit en kent deze afwijkmogelijkheid niet. Het Activiteitenbesluit kent vaste afstanden ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Hiervan kan niet worden afgeweken. Zo geldt voor dit gasdrukmeet- en regelstation voor kwetsbare objecten een afstand van 25 meter en voor beperkt kwetsbare objecten 4 meter. De afwijkmogelijkheid zoals u die benoemt in de reactienota en die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (artikel 32.2.3) kan niet gelden voor het station van Gasunie. Dit is in strijd met het Activiteitenbesluit.

In de reactienota geeft u aan dat er geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan, maar dat er eventueel wel onderbouwd af geweken kan worden voor beperkt kwetsbare objecten. Dit is niet juist want er blijft een minimale afstand van 4 meter gelden.

Gasunie Transport Services B.V.

Datum: 01 december 2016

Ons kenmerk: OPO 16.04829

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening'

Wellicht ten overvloede wijzen wij u erop dat, in tegenstelling tot wat in de reactienota staat, op basis van de huidige planregels ook voor kwetsbare objecten kan worden afgeweken van de opgenomen veiligheidszone.

Verzoek

Gelet op het voorgaande vragen wij u om 2 zones op te nemen. 1 voor ons gebouw en 1 voor het gebouw van Cogas. Wij verzoeken u dan ook om de planregels en de verbeelding zo aan te passen en met elkaar in overeenstemming te brengen dat er geen strijd meer is met het milieuregime dat geldt voor beide inrichtingen.

Overgangsrecht

In onze voorontwerpreactie hebben wij verzocht om het overgangsrecht te regelen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit is volgens ons niet juist gebeurd. In de regels (artikel 32.2.2) staat dat er geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gebouwd. Dit is niet in overeenstemming met het Activiteitenbesluit, immers daarin staat dat het ook geldt voor reeds aanwezige objecten. Op de verbeelding staat de 'veiligheidszone - inrichtingen' over het scoutinggebouw.

Kortom de regels in combinatie met de verbeelding geven volgens ons geen juiste weergave van het overgangsrecht zoals beschreven in de toelichting. Wij verzoeken u dan ook om in artikel 32.2.2 het woord 'nieuwe' te schrappen. Verder verzoeken wij u op de verbeelding de 'veiligheidszone - inrichtingen' aan de kant van het scoutinggebouw zodanig aan te passen dat deze niet meer over het scoutinggebouw ligt.

Afwijken van de bouwregels

Zoals hierboven reeds is vermeld kan de in artikel 32.2.3 opgenomen afwijkingsmogelijkheid niet van toepassing zijn op het station van Gasunie. Het is niet mogelijk om door middel van het uitvoeren van een QRA af te wijken, om zo aan te tonen dat er wel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is. Voor een Bevi-inrichting is dit wel mogelijk. Voor het station van Gasunie verzoeken wij dan ook om deze afwijkingsmogelijkheid te schrappen.

Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 32.2.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om een goede afweging te kunnen maken verzoeken wij u om als voorwaarde op te nemen dat vooraf schriftelijk advies bij de beheerder van de inrichting wordt gevraagd.

Vervolg

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er naar aanleiding van deze brief vragen of opmerkingen zijn dan kunt u met ondergetekende contact opnemen.

Met vriendelijke groet,



G.W. (Gerben) Janssen,
Adviseur Omgevingsmanagement Juridische Zaken.

Aan de gemeenteraad van de gemeente Almelo
Postbus 5100, 7600 GC Almelo

Bornerbroek, 09-12-2016

Onderwerp: Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan buitengebied correctieve herziening (Almelo)

Geachte raad,

Op overheid.nl is in de Staatscourant Jaargang 2016 nr.58880, gepubliceerd op 7 november 2016, het ontwerpbestemmingsplan buitengebied correctieve herziening (Almelo) bekendgemaakt. Het betreft punt 17 (agrarisch bouwblok omzetten naar wonen).

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan. Een aantal punten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. We zijn vanaf 06-09-2016 in gesprek over de mogelijkheden tot inwoning dochter op genoemd adres. Hierbij zijn we afhankelijk van het agrarisch bouwblok, want dit geeft de mogelijkheden om de woning uit te breiden naar 1000 m³.
 - 06-09 gesprek met wethouder mevr. ten Seldam en mevr. ten Voorde van de gemeente Almelo om mogelijkheden te onderzoeken.
 - 28-09 gesprek met mevr. M. ten Voorde en dhr. Reinerink van de gemeente Almelo op locatie waarbij de 1000 m³ regeling is toegezegd.
 - 21-10 zijn de spelregels inwoning (1000 m³) door mevr. ten Voorde schriftelijk per mail bevestigd.
2. Dochter heeft de ambitie om in de toekomst een minicamping te starten, hierbij zijn we afhankelijk van het agrarisch bouwblok.

Het geheel voelt als een voetbalwedstrijd waar tijdens het duel de spelregels worden gewijzigd.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan buitengebied correctieve herziening (Almelo). Naar aanleiding van voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan buitengebied correctieve herziening (Almelo):

- Niet vast te stellen
- Aan te passen door punt 17 Maatkampsdwarsweg 12 (agrarisch bouwblok omzetten naar wonen) te verwijderen
- Onderstaand plan van dhr. Reinerink wordt akkoord verklaard door de gemeente Almelo en de provincie.

Citaat dhr. Reinerink (gemeente Almelo):

“We gaan in overleg met de provincie om het voor elkaar te krijgen dat alle als zodanig bestemde burgerwoningen in het bestemmingsplan Buitengebied dezelfde mogelijkheden te geven als de agrarische bestemde bedrijfswoningen.

Als de gemeente het hier mee eens is zal bij de vaststelling van de correctieve herziening van het bestemmingsplan buitengebied dit meegenomen worden.

Let wel : hiervoor moeten we nog wel overeenstemming met de provincie hebben.”

Ik ga er vanuit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,