

Naam: E.R. Jasper
Datum: 11 juni 2019
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp
Telefoonnummer: 541153

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Hoofddopgave

Vaststelling bestemmingsplan Windslaan 1b-1c
Hoofdtakveld **Volkshuisvesting, ruimtelijke**
ordering en stedelijke vernieuwing
J.M. van Rees

Portefeuillehouder

Samenvatting raadsvoorstel

Aan de Windslaan in Almelo is een onbebouwd perceel met een woonbestemming gelegen. Er is verzocht op dit perceel een tweetal vrijstaande woningen te kunnen realiseren. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan door het ontbreken van een bouwvlak. Hiervoor heeft het ontwerpbestemmingsplan Windslaan 1b-1c ter inzage gelegen. Hiertegen is een zienswijze ingediend en deze heeft aanleiding gegeven om het bestemmingsplan deels aan te passen. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijze te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Windslaan 1b-1c', kenmerk INT-1864794;
2. Het bestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c' (planid:NL.IMRO.0141.00079-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:

Regels

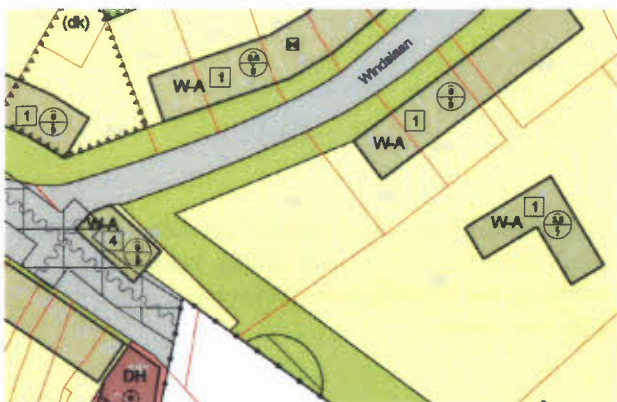
- Toevoeging aan Artikel 1 Begrippen:
 - o Huishouden: *Een groep van één of meer personen die een huishouding voert waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.*
 - o Wonen: *het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.*
 - o En de overige artikelen te hernoemen
 - Verplaatsen artikel 4.2.2 lid b naar artikel 4.4. lid a. sub 2: *voor het toestaan dat een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt geplaatst met dien verstande dat de bouwhoogte van een vrijstaand bouwwerk maximaal 5 meter bedraagt en de goothoogte maximaal 3,3 meter bedraagt.*
3. Het bestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00079-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (05-06-2018);
 4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
 5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Door de eigenaren van het perceel aan de Windslaan is een verzoek ingediend voor de bouw van 2 vrijstaande woningen. Hierdoor is het verzoek in strijd met het bestemmingsplan. Op 3 april 2018

hebben wij ingestemd met het principeverzoek voor de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Windslaan (tegenover de Windslaan 2 en 4).

Hieronder is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Oost Hofkamp-Paradijs' weergegeven. Het perceel is bestemd als 'Wonen', maar is niet voorzien van een bouwvlak voor de bouw van twee vrijstaande woningen. Ernaast is een uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c' weergegeven, waarin twee bouwvlakken zijn opgenomen om de gewenste woningen te kunnen realiseren.



Figuur 1 Vigerend bestemmingsplan



Figuur 2 Ontwerpbestemmingsplan

Het particuliere perceel maakte voorheen deel uit van de gronden bij de villa aan de Bornsestraat 5. Destijds zijn op deze gronden al meerdere woningen gerealiseerd aan de Windslaan (nummers 1a en 3). De ontwikkeling voorziet in een voortzetting hiervan door de toevoeging van twee vrijstaande woningen. De woningen hebben een vergelijkbare kavelgrootte en bouwomvang, zoals in de rest van de Windslaan. Voor de woningen in de Windslaan geldt een welstandsplicht, waardoor een passende ruimtelijke uitstraling van de woningen is vereist. Dit wordt verder uitgewerkt bij de omgevingsvergunning.

De straat kenmerkt zich door karakteristieke woningbouw in het duurdere segment en sluit aan op de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling. Met het plan wordt ingezet op hoge kwaliteit in bestaand stedelijk gebied. De toevoeging van twee woningen past in het woningbouwprogramma en sluit aan de bij gemeentelijke woonvisie binnenstedelijk/groenstedelijk woonmilieu en voorziet in de vraag naar woningen in het hogere segment.

Beoogd effect

De gevraagde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken door het bestemmingsplan hierop aan te passen, zodat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de bouw van twee vrijstaande woningen.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven

Het ontwerpbestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c' heeft vanaf 28 november 2018 t/m 8 januari 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één gezamenlijke zienswijze ingediend door vier direct omwonenden.

Hieronder wordt de zienswijze kort samengevat:

Toelichting

De Windslaan is een rustige woonstraat en wordt gekenmerkt door het aanwezige groen, zoals hoog opgaande bomen en vormt mede het woongenot van de omgeving. Er staan monumentale bomen op het kavel en deze moeten behouden blijven. Het is onduidelijk hoe het parkeren op het kavel wordt afgedwongen en er is onvoldoende rekening gehouden met de verkeersbewegingen in de straat, zoals de aanwezigheid van een basisschool. Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de aanwezige woningen. Er dient nader onderzoek te worden gedaan naar de bodemgesteldheid en het grondwater. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar beschermde planten en dieren.

Gemeentelijke reactie

Het betreft een binnenstedelijke locatie en is passend bij het bebouwingsbeeld van de straat met voornamelijk vrijstaande woningen in het hogere segment. Het groen in het straatbeeld in de Windslaan wordt grotendeels bepaald door de tuinen van deze woningen. Een groene omgeving draagt bij aan het woongenot en de woonbeleving, maar kan op diverse wijzen en kan gecombineerd worden met woningbouw. Daarnaast zijn de onderhavige percelen niet bestemd als Groen of Bos, maar zijn deze percelen voorzien van een woonbestemming. In de tuinen van de bestaande woningen staan nauwelijks tot geen hoog opgaande bomen. Het voorgenoemd plan met twee grondgebonden woningen met ruime tuinen is passend in het straatbeeld en doet geen afbreuk aan het groene karakter. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt ligt het in de lijn van de afgelopen decennia om hier medewerking aan te verlenen. De tuinen van de nieuwe vrijstaande woningen hebben voldoende voortuin om een groen karakter te genereren met nieuwe bomen en groen. Op het onderhavige perceel zijn geen monumentale en/of bijzondere bomen aanwezig. De eigenaren hebben aangegeven zich hard te maken om een honingboom op het achterperceel te handhaven. In het bestemmingsplan is een parkeernorm opgenomen, waardoor in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien. De Windslaan is voldoende ingericht om het verkeer veilig en eenvoudig af te wikkelen. Geluidonderzoek naar de bestaande woningen is niet nodig gezien de beperkte toename van de verkeersbewegingen. Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar het grondwater, de bodemsituatie en de flora&fauna. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken.

Regels

De regels laten meer toe dan wat in de toelichting is opgenomen. Er is geen maatvoering opgenomen voor de bouwhoogtes en het aantal wooneenheden. De bijgebouwen in de Windslaan zijn nergens hoger dan 2,7 meter, terwijl de bouwhoogte maximaal 3,3 meter mag bedragen. Voor een vrijstaand bijgebouw geldt zelfs een maximale bouwhoogte van 5 meter en er kan worden afgeweken tot 6,6 meter voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken. Er is geen limiet opgenomen voor bouwwerken op de erfgrans.

Gemeentelijke reactie

De regels maken twee vrijstaande woningen mogelijk, waarbij wordt aangesloten op de bestaande bebouwing en bebouwingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan voorziet wél in maatvoering voor bouwhoogtes en het aantal wooneenheden. De bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken is een standaardbepaling voor alle bestemmingsplannen en is in overeenstemming met het Bouwbesluit. Aan het toestaan van een maximale bouwhoogte van 5 meter bij een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dienen ruimtelijke voorwaarden te worden verbonden. Dit geldt reeds voor de bouwhoogte voor 6,6 meter voor aangebouwde bouwwerken. Hierop worden de regels aangepast. Op de gehele erfgrans mogen vergunningsvrij reeds bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan sluit hierop aan.

Voor de volledige gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Windslaan 1b-1c'.

1.2 De indieners van de zienswijzen zijn gehoord door de raadscommissie bestemmingsplannen

De (gezamenlijke) indieners van de zienswijze hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te geven op de ingediende zienswijzen tijdens de raadshoorzitting bestemmingsplannen op 11 maart 2019. Het verslag is als bijlage opgenomen. Hieruit zijn geen nieuwe feiten en omstandigheden gebleken.

2.1 Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan deels gewijzigd vastgesteld. De wijziging heeft te maken met de beperking van de maximale bouwhoogte voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot 3,3 meter. Het realiseren van een bouwhoogte tot 5 meter hoog kan alleen in afwijking van het bestemmingsplan. Hiervoor gelden aanvullende ruimtelijke voorwaarden is niet bij recht mogelijk. Tot slot wordt een aanpassing gedaan, zodat correct wordt aangesloten bij de huidige omschrijving voor 'wonen'. Hiervoor is het nodig om de definitie voor 'huishouden' en 'wonen' aan het bestemmingsplan toe te voegen. Dit is in lijn met het geldende voorbereidingsbesluit voor wonen, zoals door uw raad vastgesteld op 20 november 2018.

2.2 Hiermee wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan weggenomen

Door het bestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c' vast te stellen wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan weggenomen en kan een omgevingsvergunning worden verleend.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden zijn.

5.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.

Na een gewijzigde vaststelling wordt de provincie zes weken de gelegenheid geboden om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Aangezien de gewijzigde vaststelling geen provinciale (en Rijks) belangen schaadt, wordt haar verzocht om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

2.1 Aan de zienswijzen wordt niet geheel tegemoet gekomen

Omdat slechts deels aan de zienswijzen tegemoet wordt gekomen, kunnen juridische procedures niet worden uitgesloten.

Alternatieven

Geen medewerking te verlenen aan de gevraagde ontwikkeling. Dit staat echter haaks op het door ons genomen besluit om medewerking te verlenen. Daarnaast mist Almelo een kans tot verbetering van het vestigingsklimaat voor hoger opgeleiden. Almelo heeft relatief veel sociale (huur)woningen en appartementen. Toevoeging van woningen in het hogere segment is een wenselijke aanvulling.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

- Op basis van de legesverordening worden leges in rekening gebracht voor de bestemmingsplanprocedure;
- Tegen elk ruimtelijk besluit is het mogelijk om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten. Indien een verzoek om planschade wordt ingediend en wordt toegekend, wordt deze op de aanvrager verhaald.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden, voor zover deze ook een zienswijze hebben ingediend.

Bijlagen

- Zienswijzenreactienota bestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c', kenmerk: INT-1866836;
- Vast te stellen bestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c', kenmerk: INT-1967498 en INT-1967499;
- Verslag raadshoorzitting 11 maart 2019, kenmerk: INT-1866986;

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Windslaan 1b-1c', kenmerk INT-1864794;
2. Het bestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c' (planid:NL.IMRO.0141.00079-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:

Regels

- Toevoeging aan Artikel 1 Begrippen:
 - o Huishouden: *Een groep van één of meer personen die een huishouding voert waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.*
 - o Wonen: *het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.*
 - o En de overige artikelen te hernummeren
 - Verplaatsen artikel 4.2.2 lid b naar artikel 4.4. lid a. sub 2: *voor het toestaan dat een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt geplaatst met dien verstande dat de bouwhoogte van een vrijstaand bouwwerk maximaal 5 meter bedraagt en de goothoogte maximaal 3,3 meter bedraagt.*
3. Het bestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00079-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (05-06-2018);
 4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
 5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Gedaan in de openbare vergadering van 11 juni 2019,

de griffier,

drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,

A.J. Gerritsen

ZIENSWIJZENREACTIENOTA

Bestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c'

Inleiding

Er is verzocht om twee vrijstaande woningen aan de Windslaan te realiseren. Het gaat om het onbebouwde perceel naast de Windslaan 1a en de hoek Bornsestraat/Windslaan. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan door het ontbreken van de noodzakelijke bouwvlakken. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan Windslaan 1b-1c ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c' heeft van woensdag 28 november 2018 t/m 8 januari 2019 ter inzage gelegen. Hiertegen is één gezamenlijke zienswijze ingediend.

Appellant

1. Gezamenlijke zienswijze ondertekend door omwonenden:
 - x;
 - x;
 - x;
 - x.

De zienswijze is tijdig ingediend en wordt hieronder van een gemeentelijke reactie voorzien.

Zienswijze

Algemeen

Appellant geeft aan dat de Windslaan een rustige woonstraat is en wordt gekenmerkt door het aanwezige groen, zoals hoog opgaande bomen. Het perceel wordt ervaren als een bosperceel en vormt hiermee aan groene long in stedelijk gebied. Dit bepaald mede het woongenot van de omgeving. Appellant pleit voor behoud van het groene karakter en dat verdere bebouwing beperkt blijft.

Gemeentelijke reactie

De Windslaan is een oud boerenweggetje, dat de afgelopen 80 jaar steeds meer bebouwd is geraakt, en daardoor onderdeel van de stad geworden. Vanaf de jaren '30 zijn er villa's gebouwd, en boerderijen afgebroken. In de jaren '60-'70 zijn er enkele woningen gebouwd op een nog open groengebied aan de Windslaan. Begin van deze eeuw is de school afgebroken en zijn daar ook vrijstaande woningen gekomen.

Het betreft een binnenstedelijke locatie en is passend bij het bebouwingsbeeld van de straat met voornamelijk vrijstaande woningen in het hogere segment. Het groen in het straatbeeld in de Windslaan wordt grotendeels bepaald door de tuinen van deze woningen. Een groene omgeving draagt bij aan het woongenot en de woonbeleving, maar kan op diverse wijzen en kan gecombineerd worden met woningbouw. Daarnaast zijn de onderhavige percelen niet bestemd als Groen of Bos, maar zijn deze percelen voorzien van een woonbestemming. Hierdoor kan deze als zodanig ingericht worden, echter ontbreekt een bouwvlak voor woningbouw. Eveneens maakt het perceel geen onderdeel uit van één van de '4 Groene Longen' die zich in de gemeente Almelo bevinden.

In de tuinen van de bestaande woningen staan nauwelijks tot geen hoog opgaande bomen. Het voorgenomen plan met twee grondgebonden woningen met ruime tuinen is passend in het straatbeeld en doet geen afbreuk aan het groene karakter.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt ligt het in de lijn van de afgelopen decennia om hier medewerking aan te verlenen. De tuinen van de nieuwe vrijstaande woningen hebben voldoende voortuin om een groen karakter te genereren met nieuwe bomen en groen.

WINDSLAAN



1900



1935



1965



2000



2015

Toelichting

1. Er wordt aangegeven dat er geen bijzondere en/of monumentale bomen op het perceel staan. Dit is onjuist. In het verleden heeft bebouwing gestaan in de vorm van een boerderij. Het aanwezige groen maakte hier mogelijk onderdeel van, zoals een oude monumentale eik. Er is nader onderzoek nodig in het kader van het beleid 'geworteld in het verleden, groeien bomen voorbij het heden'.

Gemeentelijke reactie

Dat in het verleden bebouwing op het perceel heeft gestaan in de vorm van een boerderij wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Zoals in paragraaf 4.3 van de toelichting is opgenomen is het gemeentelijk bomenbeleid verwoord in het door de raad vastgestelde 'Bomenstructuurplan' en de 'Bomenverordening 2011'. Het aangehaalde motto 'geworteld in het verleden, groeien bomen voorbij het heden' heeft dan ook geleid tot de samenstelling van het bomenstructuurplan. Een uitsnede van het bomenstructuurplan is op de volgende pagina weergegeven.

Op basis van het bomenstructuurplan is het onderhavige perceel niet voorzien van een aanduiding voor een monumentale, structurele en/of bijzondere boom/houtopstand. Op basis van de bomenverordening is er vervolgens geen sprake van een beschermde status en geldt hiervoor geen kapverbod. Daarbij is de boom gesitueerd op een particulier kavel en kan de eigenaar zelf besluiten om de boom (en het groen) te kappen of verwijderen.



Figuur 1 Uitsnede bomenstructuurplan

Windslaan 1b-1c

Desondanks willen wij groen behouden waar dat inpasbaar is. Wij hebben op het perceel nader onderzoek gedaan. De beplanting op de percelen Windslaan 1b en 1c bestaat hoofdzakelijk uit berken, grove den, een eik, honigboom en diverse andere coniferen en heesterbeplanting (overgebleven uit een ooit aangelegde tuin). Er zijn maar twee bomen die behoudens waardig zijn, het gaat dan om de eik (gele cirkel) en de honigboom (groene cirkel). De eik vanwege zijn vorm en leeftijd en de honing boom omdat die in Almelo niet zo heel veel voorkomt. De rest is op een of andere manier beschadigd en of met de voorgenomen inrichting niet duurzaam te behouden.

3. Met de verkeersbewegingen is geen rekening gehouden met de aanwezige school De Windhoek, waardoor verkeerscongestie kan optreden waarbij kleine kinderen en fietsende kinderen betrokken kunnen raken. De straat wordt eveneens veel gebruikt als parkeerstrook.

Gemeentelijke reactie

Zoals in paragraaf 3.2 van de toelichting is opgenomen leidt de toevoeging van twee woningen tot een beperkte toename (circa 16 verkeersbewegingen over de gehele dag verspreid) van de verkeersgeneratie. De Windslaan is voldoende ingericht om dit veilig en eenvoudig af te wikkelen. Hierbij is rekening gehouden met de aanwezige school. Deze is op enige afstand gelegen. Het profiel van de Windslaan blijft daarbij hetzelfde, aangezien het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Vanuit de in- en uitrit is er voldoende zicht naar links en rechts om veilig in- en uit te rijden. Het trottoir voor voetgangers bevindt zich aan de overzijde van de straat.

4. Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van de aanwezige woningen.

Gemeentelijke reactie

De zeer beperkte toename van verkeersbewegingen die het gevolg zijn van dit initiatief heeft geen gevolgen voor de geluidbelasting op de bestaande woningen. Worden deze verkeersbewegingen toegevoegd aan het akoestisch rekenmodel dan laat dit model in de optredende geluidsbelasting ter plaatse van de woningen aan de Windslaan geen significante wijzigingen zien. De toename in vervoersbewegingen is hiervoor te klein. Overigens is er in de Windslaan sprake van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer die ruimschoots onder de gemeentelijke ambitiewaarde voor dit gebied ligt. Het verwijderen van aanwezig groen heeft geen effect op de geluidbelasting, zoals weerkaatsing of versterking.

5. De puinresten (asbest) zijn afkomstig van de voormalige boerderij die op deze locatie heeft gestaan. Hier dient nader onderzoek naar te worden gedaan.

Gemeentelijke reactie

Met een verkennend bodemonderzoek is onderzocht of de bodem geschikt is voor woningbouw, zie hiervoor bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Wel is het mogelijk dat de beperkte puinresten, alhoewel visueel niet waargenomen, asbesthoudend zouden zijn. Om deze reden is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting (artikel 4.5.3) opgenomen dat de gronden niet voor wonen in gebruik kunnen worden genomen zonder dat nader onderzoek is gedaan naar mogelijk asbest in de puinfractie. Gezien de beperkte hoeveelheid aangetroffen puin in de ondergrond zal, bij een eventuele aanwezigheid van asbest in het puin boven de interventie waarden, dit niet leiden tot zodanige saneringskosten dat dit plan financieel niet haalbaar is.

6. Het grondwater heeft een verhoogd nikkelgehalte. Hier dient nader onderzoek naar te worden gedaan.

Gemeentelijke reactie

Zoals in paragraaf 5.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen zal hier nader onderzoek naar worden gedaan. Om deze reden is p.m. opgenomen bij de paragraaf 'nader onderzoek'. De conclusies uit dit onderzoek zullen worden toegevoegd aan het bestemmingsplan voordat het bestemmingsplan ter vaststellen aan de raad wordt aangeboden.

7. Er is onvoldoende gekeken naar beschermde planten en dieren. Door appellanten worden diverse steenmarters, vlinders en vleermuizen waargenomen.

Gemeentelijke reactie

Voor de ruimtelijke ontwikkeling is op 28 mei 2018 een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. Zie hiervoor bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het onderzoeksgebied is onderzocht op de (potentiele) aanwezigheid van beschermde planten en dieren, beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied. Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, vleermuis-, amfibieën- en beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er ieder voorjaar vogels in de te rooien beplanting, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingslocatie en

bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Het weghalen van het groen dient dan ook buiten het broedseizoen te gebeuren. Dit is een algemeen zorgplicht en wordt niet via het bestemmingsplan geregeld. De conclusie uit het ecologisch onderzoek is dan ook dat geen nader onderzoek uitgevoerd hoeft te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en –gebieden.

8. Er wordt in paragraaf 5.7.3 van de toelichting aangegeven dat de bestaande cultuurhistorische waarden van het landgoed worden versterkt. Wat wordt hiermee bedoeld?

Gemeentelijke reactie

Deze zinsnede is per abuis toegevoegd en zal worden verwijderd.

Regels

9. De regels laten ruimere bouw mogelijkheden toe als beschreven in paragraaf 3.1 van de toelichting.

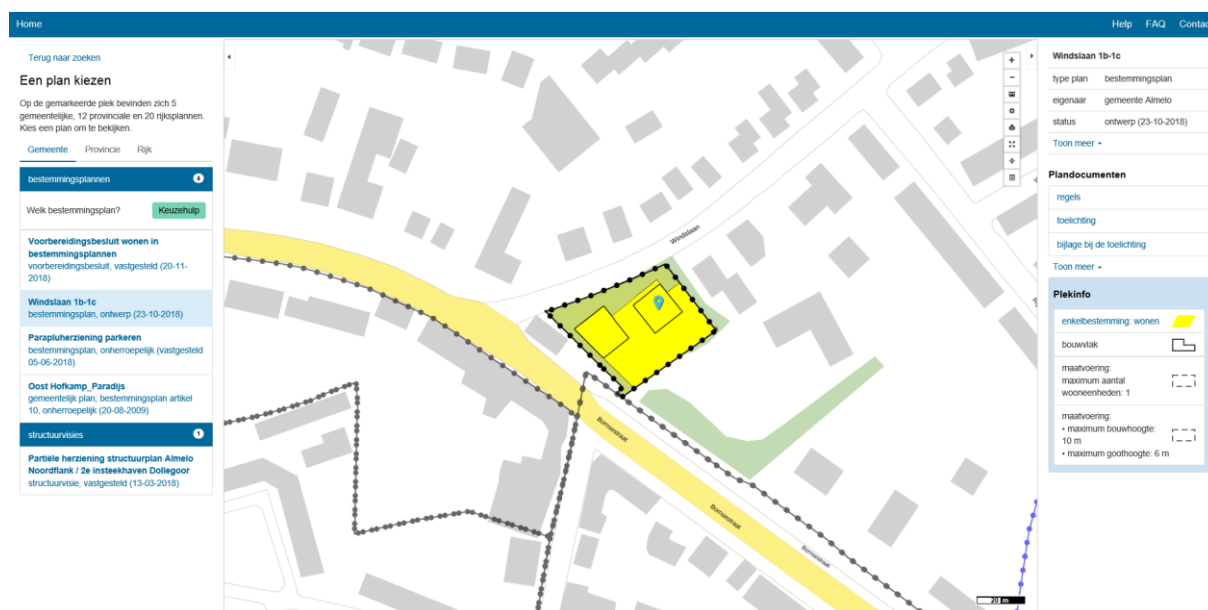
Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan voorziet in twee afzonderlijke bouwvlakken, waardoor twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. De afmetingen van de bouwvlakken zijn afgestemd op de gewenste bebouwing, zoals in de toelichting is omschreven. Deze bebouwing is passend bij de bestaande woningen en bebouwing mogelijkheden.

10. De goot- en bouwhoogte en het aantal wooneenheden is niet op de verbeelding weergegeven. Hierdoor zijn er voor deze onderdelen geen beperkingen voor de bebouwing.

Gemeentelijke reactie

Dit is onjuist. Het ontwerpbestemmingsplan Windslaan 1b-1c is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is de aangewezen locatie voor alle bestemmingsplannen in Nederland en heeft rechtstreekse werking. De bestemmingsplannen op deze site zijn dan ook rechtsgeldig en vormt hiermee het toetsingskader. Het is een interactieve weergave van het bestemmingsplan. Het laat de bestemmingsplangegevens zien van het geselecteerde perceel. Het perceel dient te worden aangeklikt, waarna de betreffende bouw- en gebruiksregels zichtbaar worden. In de legenda aan de rechterzijde zijn de betreffende specifieke bestemmingsplanregels zichtbaar en kan verder worden geraadpleegd door hierop te klikken. Zie de weergave van deze site hieronder:



Figuur 4 Weergave ruimtelijkeplannen.nl voor de Windslaan 1b-1c

In bovenstaande figuur (alsmede op ruimtelijkeplannen.nl) is zichtbaar wat de maximale hoogteaanduidingen en het aantal woningen zijn voor de percelen. Per bouwvlak is één woning toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

11. Aan- en bijgebouwen zijn nergens in de Windslaan hoger dan 2,7 meter. De maximale bouwhoogte van 3,3 meter moet hierop worden aangepast.

Gemeentelijke reactie

De maximale bouwhoogte van 3,3 meter (artikel 4.2.2 lid a) voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken is de standaardbepaling voor alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Almelo. Dit sluit aan op het huidige Bouwbesluit als ook bij het omgevingsvergunningsvrij bouwen. Op basis van het omgevingsvergunningsvrij bouwen (zie hiervoor bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) is opgenomen dat niet hoger dan 30cm boven de vloer van de eerste bouwlaag mag worden gebouwd. De eerste bouwlaag heeft op basis van het bouwbesluit een minimale hoogte van 3,3 voor woonverblijven.

Regelgeving is aan verandering onderhevig. De bestaande aan- en bijgebouwen aan de Windslaan dateren uit een andere bouwperiode met andere regelgeving. Overigens is voor appellanten in het geldende bestemmingsplan Hofkamp-Paradijs ook bepaald dat de maximale bouwhoogte voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 3,3 meter mag bedragen. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt wederom aangesloten op de huidige wet- en regelgeving.

12. De maximale bouwhoogte van een vrijstaand bouwwerk is 5 meter. Deze dient niet meer als 2,7 meter te zijn.

Gemeentelijke reactie

De maximale goothoogte van 3,3 meter met een maximale bouwhoogte van maximaal 5 meter bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken (artikel 4.2.2 lid b) is eveneens een standaardbepaling voor alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Almelo. Wij zijn van mening dat deze bepaling inmiddels niet meer in alle gevallen de gewenste stedenbouwkundige uitwerking heeft en dat voor deze bouwmogelijkheid maatwerk nodig is. Hierdoor kan per concreet geval kan een ruimtelijke afweging worden gemaakt. Om deze reden staan wij een kap tot 5 meter niet meer bij recht toe en laten we deze bouwmogelijkheid onderdeel uitmaken van de binnenplanse afwijkingmogelijkheden van het bestemmingsplan. Dan wordt per concreet geval (omgevingsvergunning) getoetst aan de (algemene) ruimtelijke uitgangspunten. Deze worden als volgt geformuleerd:

De vergunning kan slechts verleend worden, wanneer:

1. de bebouingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
2. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
3. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

13. Met een afwijking van het bestemmingsplan kan een kap tot 6,6 meter hoog op een aangebouwd bouwwerk worden gebouwd. Dit dient beperkt te blijven tot 2,70 meter.

Gemeentelijke reactie

Deze bepaling (artikel 4.4.1, lid a, onder 1) heeft eveneens betrekking op de standaardbepaling voor alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Almelo. Ook hiervoor geldt dat per concreet geval wordt getoetst aan de ruimtelijke uitgangspunten (zoals opgenomen onder 13) en dat niet bij recht een bouwhoogte van maximaal 6,60 meter is toegestaan.

14. Er dient een limiet te worden gesteld aan de lengte van een bouwwerk op de erfgrans om uitzicht en 'Berlijnse muur' toestanden te voorkomen.

Gemeentelijke reactie

Op basis van artikel 4.2.3 mag op de gehele perceelgrens een erfafscheiding (bouwwerk, geen gebouw zijnde) worden gerealiseerd. Aan de voorzijde van de woning mag deze ten hoogste 1 meter bedragen. Achter de

voorgevel mag deze maximaal 2 meter bedragen. Deze mogelijkheid wordt ook geboden op basis van het omgevingsvergunningsvrij bouwen.

Voor de bijbehorende bouwwerken geldt een beperking ten aanzien van de oppervlakte, zoals het maximum van 75m² aan bebouwing buiten het bouwvlak, waarbij tenminste 50% onbebouwd en onoverdekt blijft, en dat aan één zijde een strook van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens vrij blijft van vergunningsplichtige woningen. Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Door deze bepalingen is er sprake van een limiet aan bebouwingsmogelijkheden (op de erfsgrens).

Conclusie

Het perceel maakte voorheen deel uit van de gronden bij de villa aan de Bornsestraat 5 te Almelo. Destijds zijn op deze gronden al meerdere woningen gerealiseerd aan de Windslaan (nummers 1a en 3). Het bestemmingsplan voorziet in een voortzetting hiervan en afronding van dit straatbeeld door de toevoeging van twee vrijstaande woningen. De woningen hebben een vergelijkbare kavelgrootte en bouwomvang, zoals in de rest van de Windslaan.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

Toelichting

- Toevoegen dat op het perceel zich voorheen een boerderij bevond.
- Aanpassing zinsnede in paragraaf 5.7.3.

Regels

- Aanpassing van artikel 4.2.2 lid b voor het plaatsen van een kap tot maximaal 5 meter op een vrijstaand bouwwerk. Dit onderdeel van de bouwregel wordt onder de binnenplanse afwijkingmogelijkheden (artikel 4.4) geplaatst. Hierdoor kan per concreet geval (omgevingsvergunning) een ruimtelijke afweging worden gemaakt en is het plaatsen van een kap tot maximaal 5 meter niet bij recht mogelijk;

Verslag hoorzitting bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c'

Maandag 11 maart 2019 van 18.30-19.10 uur op het stadhuis van Almelo.

Aanwezigen

Raadsleden

- Mevr. I. ten Seldam, voorzitter;
- Mevr. P. Pol;
- Dhr. A. de Vries;
- Dhr. M. Hubers;
- Dhr. B. Hümmels;
- Mevr. Q. Munich;
- Mevr. J. Buikema;

Indieners zienswijzen

- Dhr. X.;
- Dhr. X.;

Gemeente Almelo

- Dhr. X, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening, notulist;

Ontwikkelaar

- Dhr. X, Euverman Bedrijfsmakelaars en Vastgoedbeheerders te Hengelo

Samenvatting hoorzitting

De voorzitter opent de hoorzitting en stelt de aanwezigen aan elkaar voor. De voorzitter benadrukt dat tijdens deze hoorzitting de gelegenheid wordt geboden om een mondelinge toelichting te geven op de ingediende zienswijze. De raadsleden zullen dit betrekken bij de latere besluitvorming.

Dhr. X geeft aan dat hij geen zienswijze heeft ingediend maar de ingediende zienswijze door de andere bewoners van de straat wel ondersteunt en in die hoedanigheid aanwezig is.

Dhr. X geeft aan dat de bezwaren zo volledig mogelijk zijn geformuleerd in de ingediende zienswijze. De bewoners van de Windslaan hebben een goed contact met elkaar en zodoende is een gezamenlijke zienswijze ingediend. Voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage werd gelegd was men al op de hoogte van de ontwikkeling. Dhr. X geeft aan dat Windslaan een rijke historie heeft. Het is een mooie plek met veel groen. In het verleden heeft op het perceel een oude boerderij gestaan, waar de huidige oude bomen nog onderdeel van uitmaken. Het perceel voor de Windslaan 1b-1c is ontstaan uit een eerdere erfenis van Otto Simon (woning aan de Bornsestraat 5) en is in het bezit van Natura Dorset gekomen. Het perceel wordt nu via een ontwikkelaar verkocht om twee woningen mogelijk te maken. Twee woningen is te veel, één woning is wel akkoord.

Dhr. Hubers vraagt of men niet zozeer tegen bebouwing is, maar tegen het verlies van groen en vraagt aan dhr. Jasper naar de huidige bebouwingmogelijkheden van het perceel. Dhr. X geeft aan dat het gaat om een particuliere kavel en dat deze is voorzien van een woonbestemming. Het groen op het perceel is op basis van de bomenverordening niet aangemerkt als waardevol of monumentaal, waardoor deze geen bescherming geniet. Het is aan de eigenaar hoe deze met het groen wil omgaan. Daarnaast is het perceel voorzien van een woonbestemming, waardoor

bebouwing in de vorm van bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen mogelijk is. Woningbouw is echter niet mogelijk door het ontbreken van een bouwvlak.

Dhr. Hummels vraagt naar de mogelijkheden voor de zij/achteringang naar de Bornsestraat, aangezien het kavel hierop aansluit. De ontwikkelaar geeft aan dat dit geen onderdeel uitmaakt van de planvorming. In de huidige situatie is er ook geen sprake van een mogelijkheid om het perceel vanuit de Bornsestraat te ontsluiten. Dit wordt mede belemmerd door een grote boom en bergingen.

Er wordt gevraagd naar de bouw mogelijkheden van de huidige bewoners van de Windslaan. Dhr. X laat het geldende bestemmingsplan zien en geeft aan dat de bouwhoogte van de bestaande woningen 9 meter bedraagt. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in woningen met een bouwhoogte van 10 meter. De verhoging heeft te maken met de gewijzigde bouw- en regelgeving, zoals de eis uit het bouwbesluit dat een verdieping van een woning 3,3 meter hoogte dient te hebben. Om een woning met drie woonlagen (begane grond, 1^e verdieping, zolder) te realiseren is een bouwhoogte van 10 meter gewenst.

Dhr. X geeft aan dat de Windslaan steeds drukker wordt, mede door de basisschool de Windhoek (halen en brengen met de auto). Door de toevoeging van 2 woningen zal dit leiden tot meer drukte. Daarbij parkeren alle bewoners van de Windslaan op eigen terrein. Het is maar de vraag of de nieuwe bewoners dit ook zullen doen. Mevr. ten Seldam vraagt zich af of twee extra woningen op een hele straat aanzienlijk merkbaar is in de verkeersbewegingen. Daarnaast moet worden voldaan aan de parkeernorm. Deze maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Dhr. X geeft aan dat de ontwikkelaar naar aanleiding van de zienswijze opnieuw met de gemeente op het kavel heeft gekeken naar de mogelijkheid om bepaalde bomen te kunnen behouden. De bestaande oude eik is echter precies in een bouwvlak gelegen, waardoor behoud niet mogelijk zou zijn. Op het achterperceel is wel een mooie grote honingboom. De ontwikkelaar heeft aangegeven zich hard te maken om deze te behouden.

Tot slot

De voorzitter sluit de hoorzitting om 19.10 uur. Naar verwachting zal de gemeenteraad medio eind mei 2019 een besluit nemen op de ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan. De zienswijzen worden voorzien van een gemeentelijke reactie in een zienswijzenreactienota. Deze zal openbaar zijn nadat het college hierover heeft besloten, dit zal naar verwachting eind april 2019 zijn.