

# Reactienota

---

Zienswijze bestemmingsplan  
Peppellaan 38\_Wilgenstraat 5-7\_Westermaatweg 14  
NL.IMRO.0141.00083-BP21

Zienswijzenreactienota Peppellaan 38\_Wilgenstraat 5-7\_Westermaatweg 14



ZIENSWIJZENREACTIENOTA  
**Bestemmingsplan Peppellaan 38\_Wilgenstraat 5-7\_Westermaatweg 14**

**Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Peppellaan 38\_Wilgenstraat 5-7\_Westermaatweg 14 heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (12 juni 2019 tot en met 23 juli 2019). Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen en is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Binnen de gestelde termijn is 1 zienswijze ontvangen. De ingediende zienswijze is hieronder samengevat en voorzien van een reactie. Daarbij is aangegeven of de zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De aanpassingen naar aanleiding van de procedure zijn verwerkt in het bestemmingsplan "Peppellaan 38\_Wilgenstraat 5-7\_Westermaatweg 14.

**Ontvankelijkheid zienswijzen**

De zienswijze is ingekomen binnen de termijn van de terinzagelegging en daarmee ontvankelijk.

**Behandeling zienswijze**

De zienswijze is hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze wordt in totaliteit beoordeeld.

**Hoorzitting**

Op 9 september 2019 is de steller van de zienswijze in de gelegenheid gesteld de zienswijze ten overstaan van een hoorcommissie mondeling toe te lichten. In eerste instantie heeft appellant aangegeven gehoord te willen worden. Uiteindelijk heeft indiener de afspraak om gehoord te worden afgezegd.

## Samenvatting zienswijze

### *Samenvatting zienswijze*

#### 1. Bouwplannen

Indiener heeft geconstateerd dat de woningen al op Funda te koop worden aangeboden zonder dat er bouwplannen zijn ingediend of het bestemmingsplan gereed is.

#### *Reactie gemeente*

Het te koop aan bieden van woningen op Funda of een andere manier kan in ieder stadium van een bestemmingsplan- en of bouwplanprocedure. Het plaatsen van woningen op Funda heeft geen effect op de te doorlopen bestemmingsplan- en of bouwplanprocedure. De procedures moeten eerst worden afgerond voordat werkelijk met realisatie van start kan worden gegaan.

#### *Gevolg bestemmingsplan*

*Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.*

#### 2. Verkeer

Indiener is van mening dat door de situering van de in- en uitritconstructie aan Peppellaan een verkeersgevaarlijke situatie ontstaat omdat deze te dicht op de rotonde gesitueerd is.

#### *Reactie gemeente*

In eerste instantie zou het perceel ontsloten worden via de Wilgenstraat. Uit oogpunt van de verkeersveiligheid is het ontsluiten van het perceel via de Wilgenstraat de beste optie. Echter in overleg met omwonenden is de toegang verplaatst naar de Peppellaan. Hierbij is rekening gehouden met de afstand van de in- en uitritconstructie ten opzichte van de aanwezige rotonde, zicht bij uit- en inrijden, de gereden snelheden en verkeersbewegingen door de Peppellaan.

De afstand ten opzichte van de rotonde is circa 25 meter en het zicht bij het in- en uitrijden is ruimschoots voldoende, hiermee heeft de in- en uitritconstructie beperkte invloed op de verkeersveiligheid. Verder wordt op dit deel van de Peppellaan niet hard gereden. Gelet op de lage snelheden ten opzichte van de geldende maximumsnelheid en de beperkte verkeersbewegingen door de straat is het aansluiten van het perceel op de Peppellaan verkeerskundig aanvaardbaar en heeft de zienswijze geen aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg.

#### *Gevolg bestemmingsplan*

*Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.*

#### 3. Overkapping

Indiener vraagt zich af of de bestaande overkapping blijft bestaan omdat hier meer verontreiniging aanwezig is dan verwacht.

#### *Reactie gemeente*

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwplannen is, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem is daarmee geschikt voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin). De bestaande overkapping wordt door ontwikkelaar hergebruikt als carport omdat deze voor dit doel gebruikt kan worden. Wel zal deze opgeknapt worden. Om die reden is deze opgenomen op de verbeelding met een specifiek bouwaanduiding opgenomen als carport.

#### *Gevolg bestemmingsplan*

*Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.*

#### 4. Bouw appartementencomplex

Indiener heeft problemen met de bouw van het 13 meter hoge appartementencomplex. Indiener is van mening dat het gebouw niet past in het dorpskarakter en door de bouw het uitzicht van indiener wordt verpest.

##### *Reactie gemeente*

Om de entree van het dorp te versterken is het voorgenomen appartementencomplex stedenbouwkundig passend gevonden. Waarbij de hoogste hoogte op de hoek van de Peppellaan mogelijk word gemaakt, waarna de hoogte richting de Wilgenstraat afloopt en aansluiting vindt bij de bestaande bebouwing.

In het bestemmingsplan is voor het gehele appartementen complex een bouwhoogte tot maximaal 13 meter opgenomen. Deze hoogte heeft het gehele complex niet nodig. Alleen een klein deel aan de buitenzijde van het gebouw zal een hoogte krijgen van 13 meter. Dit heeft te maken met de kap die op het gebouw wordt gerealiseerd. Het overige deel van het gebouw zal maximaal 10 meter hoog zijn. De woningen langs de Peppellaan hebben eveneens een maximale bouwhoogte van 10 meter gekregen.

Omdat het te realiseren appartementsgebouw niet in zijn geheel een bouwhoogte van 13 meter heeft zal het bestemmingsplan door de zienswijze worden aangepast zodat de maatvoering duidelijker op de verbeelding staat en het gebouw niet in zijn geheel 13 meter hoog kan worden. Door realisatie van het project zal het zicht vanaf uw woning wijzigen. Jurisprudentie van de Raad van State geeft aan dat in een woonomgeving geen recht is op blijvend vrij uitzicht is of eenzelfde uitzicht. In dit geval is de situering van de te realiseren woningen en het appartementencomplex zodanig dat het directe uitzicht vanaf uw woning beperkt wordt gehinderd. Het vrije uitzicht vanaf uw woning de Wilgenstraat in blijft bestaan. Het zicht richting de rotonde wordt door de te realiseren woningen anders echter de realisatie van de woningen is op een zodanig afstand (kortste afstand is ca. 25 meter) dat dit in een bebouwde omgeving aanvaardbaar is.

##### *Gevolg bestemmingsplan*

*Dit onderdeel van de zienswijze heeft aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg. De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan wordt aangepast. De maatvoeringaanduiding zal zo worden aangepast dat de uitsluitend het hoogste deel een maatvoering van 13m krijgt.*

#### 5. Functiewijziging boerderij

Indiener concludeert uit het ontwerpbestemmingsplan dat op de locatie van de voormalig boerderij met adres Westermaat 14 woningbouw gaat plaatsvinden.

##### *Reactie gemeente*

Het voormalige agrarische bedrijf, met adres Westermaat 14, heeft op basis van het bestemmingsplan "Stadsrandgebied Almelo Noord" de bestemming 'Agrarisch - 1'. De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en bestaande bedrijfswoning(en).

Vanwege de nabijheid van dit agrarisch perceel ten opzichte van de projectlocatie, circa 55 meter, het feit dat ter plaatse al geruime tijd geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden en de verkoopmogelijkheden van het perceel vindt gelijktijdig met het plan om woningbouw te realiseren aan de Peppellaan een functiewijziging plaats. Het perceel krijgt de bestemming Wonen- Stadsrand. Op het perceel zal geen sprake zijn van het toevoegen van nieuwe woningen. Uitsluitend de agrarische bedrijfsbestemming wordt vervangen door een woonbestemming, waardoor de bestaande woning regulier bewoond mag worden en de opstallen gebruikt ten behoeve van de bestaande woning.

##### *Gevolg bestemmingsplan*

*Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.*

#### 6. Mogelijke andere bestemmingswijzigingen in omgeving

Indiener vraagt zich af of naast de woning van indiener nu ook woningen gebouwd kunnen worden, omdat als de ene bestemming gewijzigd kan worden in een andere soortgelijke situatie toch ook de bestemmingsplan worden gewijzigd.

#### *Reactie gemeente*

Een bestemmingsplan kan altijd gewijzigd worden. Echter niet aan ieder verzoek om het wijzen van een bestemmingsplan wordt medewerking verleend. Iedere ontwikkeling wordt afzonderlijk beoordeeld. Medewerking kan alleen worden verleend als het plan niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

#### *Gevolg bestemmingsplan*

*Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.*