

Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Correctieve herziening Haghoek Rosarium Westeres'

Samenvatting raadsvoorstel

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' dient voor twee percelen een nieuw besluit te worden genomen. Voor deze percelen is een correctieve herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Hierin wordt voor het perceel Vrielinkslaan 7 de mogelijkheid opgenomen om een zelfstandig kantoor uit te oefenen en wordt de motivatie aangescherpt om geen hoofdgebouwen mogelijk te maken op het achterste deel van de percelen aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65. Het bestemmingsplan wordt aan uw raad ter vaststelling aangeboden.

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Haghoek Rosarium Westeres' (planid: NL.IMRO.0141.00136-BP31) vast te stellen;
 2. Het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Haghoek Rosarium Westeres' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00136-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 (15-11-2021);
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
 4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.
-

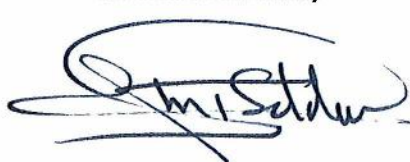
Gedaan in de openbare vergadering van 25 januari 2022,

de griffier,



drs. K.D. Handstede

de vicevoorzitter,



I.A.M. ten Seldam

Naam: E.R. Jasper
Datum: 25 januari 2022
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Correctieve herziening Haghoek Rosarium Westeres'
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' dient voor twee percelen een nieuw besluit te worden genomen. Voor deze percelen is een correctieve herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Hierin wordt voor het perceel Vrielinkslaan 7 de mogelijkheid opgenomen om een zelfstandig kantoor uit te oefenen en wordt de motivatie aangescherpt om geen hoofdgebouwen mogelijk te maken op het achterste deel van de percelen aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65. Het bestemmingsplan wordt aan uw raad ter vaststelling aangeboden.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Haghoek Rosarium Westeres' (planid: NL.IMRO.0141.00136-BP31) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Haghoek Rosarium Westeres' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00136-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 (15-11-2021);
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Tegen het door de raad op 1 oktober 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' is beroep aangetekend. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft op 14 april 2021 uitspraak gedaan. Het beroep is gegrond verklaard en heeft het bestemmingsplan voor twee percelen vernietigd. Voor het overige is het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' wel onherroepelijk van kracht geworden.

De uitspraak heeft betrekking op de volgende twee percelen:

1. *Achtererf van de percelen Ootmarsumsestraat 63 en 65*
Het gaat hierbij om een stuk grond van 10x10 meter, waaraan de bestemming 'Gemengd-2', zonder bouwvlak, is toegekend, waardoor hier geen hoofdgebouwen kunnen worden gerealiseerd. Op basis van het voorgaande planologische regime konden wel hoofdgebouwen worden gerealiseerd. De motivatie om geen bouwvlak op te nemen dient aangescherpt te worden.
2. *Vrielinkslaan 7*
In het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' is het hoofdgebouw op dit perceel bestemd als Wonen, waardoor hier geen zelfstandig kantoor kan worden uitgeoefend. Tijdens de zitting heeft de eigenaar alsnog voldoende aannemelijk gemaakt dat er sprake was van een

zelfstandig kantoor onder het voorgaande planologische regime, waardoor de bestemming hierop aangepast dient te worden.

De Afdeling heeft uw raad opgedragen een nieuw besluit te nemen voor deze twee percelen. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Haghoek Rosarium Westeres' opgesteld.

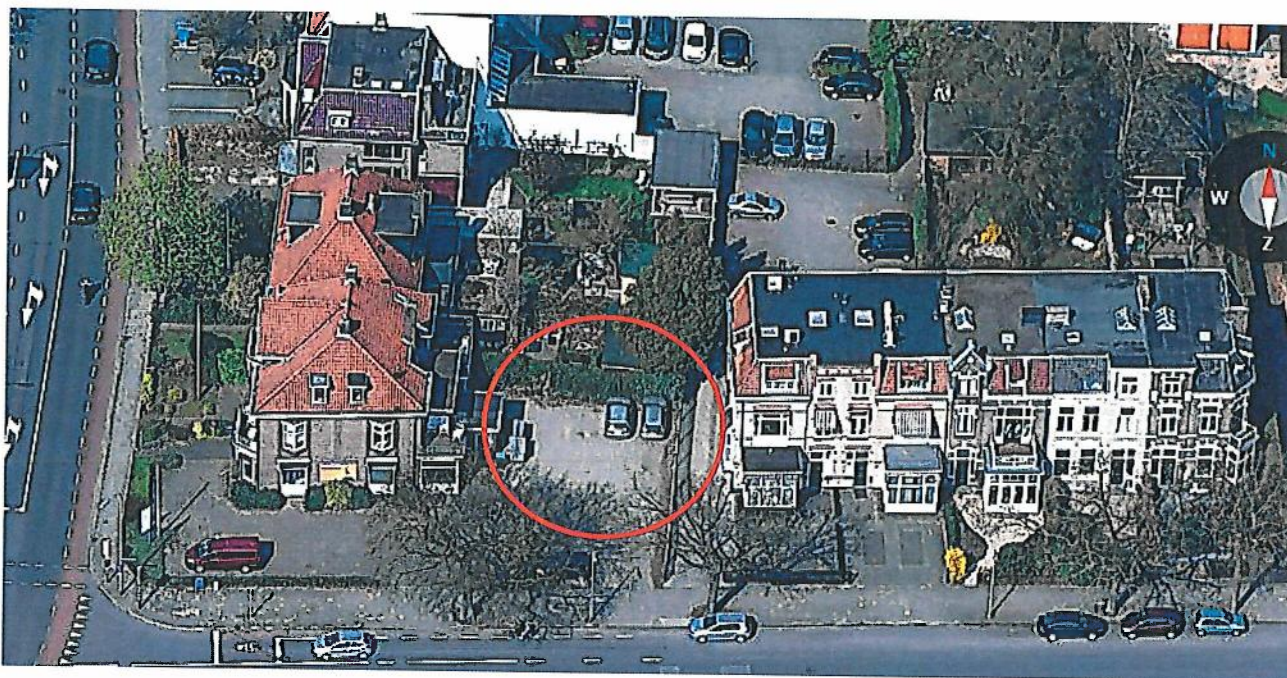
Beoogd effect

Gevolg te geven aan de uitspraak van de Afdeling, zodat de betreffende percelen worden voorzien van het juiste planologische kader.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt nader gemotiveerd waarom geen bouwvlak is opgenomen op het achtererf van de percelen aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65

Het gaat om het achterste deel van de percelen aan de Ootmarsumsestraat 63 en 65. Het heeft de afmeting van ongeveer 10x10 meter, zie de uitsnede hieronder.



In het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres', door de raad vastgesteld op 1 oktober 2019 is voor dit deel geen bouwvlak opgenomen. De Afdeling heeft, naar aanleiding van het ingestelde beroep door de eigenaar, geoordeeld dat onvoldoende is gemotiveerd waarom geen bouwvlak is opgenomen voor dit deel van het perceel. Bij het vorige bestemmingsplan uit 2007 is immers goedkeuring onthouden door de Gedeputeerde Staten van Overijssel, waardoor wordt teruggevallen op het daarvoor geldende bestemmingsplan uit 1950. Doordat deze dateert van vóór 1965 is deze bij recht komen te vervallen per 1 juli 2013 (wetswijziging). Vanaf deze datum geldt voor dit perceel dan ook geen planologisch regime, waardoor er *geen bouw- of gebruiksbeperkingen* zijn.

In het bestemmingsplan Haghoek Rosarium Westeres is het wegnemen van de bouw mogelijkheden voor hoofdgebouwen onvoldoende gemotiveerd. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Haghoek Rosarium Westeres' opgesteld. In de toelichting wordt nogmaals gemotiveerd waarom het onbebouwde deel tussen de Ootmarsumsestraat 63-65 en de Sluiskade 88 van 10 x 10 meter niet in aanmerking komt om een hoofdgebouw (woning/appartementen/kantoren) te realiseren. Bijbehorende bouwwerken, zoals een garage of een schuur, zijn wel toegestaan.

Hieronder volgt een beknopte samenvatting van de aanvullende motivatie in de toelichting:

De oorspronkelijke opzet van kent (statige) grondgebonden woningen aan de oude invalsweg; villa's, herenhuizen en 2^{de} kappers. In dit geval een deel van de stad waarbij de esthetische en ruimtelijke kwaliteit van een hoger niveau is dan gemiddeld; dat blijkt uit het feit dat extra waarde toekenning

door de status van beschermd stads-dorpsgezicht. Dat er (tijdelijk) een andere functie dan wonen in de bebouwing zit / heeft gezeten, heeft geen invloed op de ruimtelijke structuur en opzet van de buurt.

Als wordt gekeken naar de ruimtelijke opzet van het stedelijk weefsel, zijn statige grondgebonden woonhuizen met een voor- en een achtertuin aanwezig. Een grote/diepe achtertuin die ten dienste staat van de woonfunctie; een buitenruimte die zorgt voor licht en lucht. Een bouwplan in de "achtertuin" is irrealistisch; daarbij wordt er licht en lucht ontnomen voor het eigen én de naastgelegen bebouwing en tuinen. Hierdoor zal er sprake zijn van een onevenredige inbreuk op het bestaande woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen. Dit geldt ook voor de eventuele (ongewenste) extra bebouwing op het achter perceel. Sterker nog; als deze denklijn van bebouwing wordt doorgetrokken zou medewerking verlenen betekenen dat een ieder in zijn/haar achtertuin een woning / appartementencomplex zou kunnen bouwen. In dat geval wordt er een onacceptabele weg ingeslagen en is er absoluut geen sprake van goede ruimtelijke ordening in de breedste zin. Stedenbouwkundig is hoofdbebouwing op zijn zachtst gezegd niet wenselijk op dit deel. Er resteert in het geheel geen (passende) achtertuin meer, voor zowel de Ootmarsumsestraat 63 en 65, als ook voor het nieuwe hoofdgebouw.

Ook vanuit de toetsingscriteria voor de redelijke eisen van welstand ontstaat een zeer negatief beeld, aangezien deze uitgaat van grote stadse villa's. Hierbij is het behoud van de tuin met een duidelijk groen karakter een belangrijk uitgangspunt. Stedenbouwkundig dient er sprake te zijn van grote villa's met lommerrijke tuinen. Daarbij zijn de villa's volumineus in hoogte en breedte en zijn hoge panden die 'vrij' staan in een groene tuin. Van een passende tuin is op dit perceel geheel geen sprake.

1.2 Hiermee wordt uitoefenen van een zelfstandig kantoor mogelijk aan de Vrielinkslaan 7

Door de eigenaar van het pand aan de Vrielinkslaan 7 is tijdens de zitting bij de Afdeling voldoende aannemelijk gemaakt dat vóór het van kracht worden van het voorgaande bestemmingsplan 'Noord-Haghoek/Rosarium' op 3 april 2007 in gebruik was als kantoor en dat deze ononderbroken is voortgezet. Zie hiervoor ook de overwegingen in de bijgevoegde uitspraak van de Afdeling. Om deze reden wordt het perceel alsnog van de planologische mogelijkheid voorzien om het pand als kantoor te kunnen gebruiken door de functieaanduiding 'kantoor' toe te voegen. Hierdoor kan het gehele pand als kantoor worden gebruikt.

2.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en ondergrondbestand is uitgesproken welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

3.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat er geen sprake is van gemeentelijke kosten die verhaald kunnen worden.

4.1. Er is feitelijk sprake van een gewijzigde vaststelling

De correctieve herziening is in feite een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres'. Met 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.

Kanttelingen

1.1 Het niet opnemen van een bouwvlak voor het achterste deel van de percelen Ootmarsumsestraat 63 en 65 beperkt de bouw mogelijkheden.

Indien de eigenaar van mening is dat hij in zijn planologische mogelijkheden wordt beperkt, kan hij een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen. Dit is echter een afzonderlijke procedure op basis van hoofdstuk 6 Wet ruimtelijke ordening en maakt geen onderdeel uit van de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Vooruitlopend kan worden geoordeeld dat geen aanspraak kan worden gemaakt op een tegemoetkoming in planschade, omdat er sprake is van passieve risicoaanvaarding.

1.2 Er wordt niet voldaan aan de gestelde termijn om een nieuw besluit te nemen

In de uitspraak van de Afdeling is opgenomen dat binnen 26 weken een besluit dient te worden genomen. Deze termijn is inmiddels verstreken. Dit heeft echter geen gevolgen voor de planologische mogelijkheden voor de percelen, aangezien de Afdeling een voorlopige voorziening heeft getroffen voor de vernietigde percelen.

Hiermee blijft het bestemmingsplan 'Haghoek Rosarium Westeres' gelden, totdat het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Haghoek Rosarium Westeres' inwerking is getreden.

Kosten, opbrengsten en dekking

De ambtelijke inzet wordt vergoed uit de kostenpost 'bezwaar en beroep' van de adviespoule.

Vervolg

Uit de uitspraak van de Afdeling blijkt dat niet de gehele ruimtelijke procedure opnieuw hoeft te worden doorlopen. Hierdoor hoeft het bestemmingsplan niet eerst als ontwerp ter inzage te worden gelegd. Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan, kenmerk: INTERN-2179795;
- Uitspraak Afdeling Raad van State, 14 april 2021, kenmerk: INTERN-2179699.

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
