

Zienswijzenreactienota

Ontwerpbestemmingsplan  
Nijrees

## Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nijrees met bijbehorende stukken heeft met ingang van 21 december 2011 tot en met 31 januari 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen bij de gemeenteraad van Almelo worden ingediend. Er zijn in totaal zeven zienswijzen kenbaar gemaakt.

Op 26 maart 2012 is een hoorzitting gehouden waar reclamanten de mogelijkheid hadden hun zienswijze mondeling toe te lichten. In het verslag van deze hoorzitting is aangegeven hoe de commissie heeft geadviseerd over het beantwoorden van de zienswijzen door de gemeente. De antwoorden zijn verwerkt in de gemeentelijke reactie. In drie gevallen is het antwoord niet in de gemeentelijke reactie verwerkt, in dat geval is apart op de vraag ingegaan.

In dit verslag worden de ingebrachte zienswijzen behandeld. Van de zienswijze is een samenvatting gemaakt, daaronder is de gemeentelijke reactie verwoord. Daar waar zienswijzen aanleiding geven het plan te wijzigen wordt dit aangegeven.

- **Reclamant 1**  
**B.A. Reefman**  
**p.a. Bornerbroeksestraat 368**  
**7609 PH Almelo**

### Samenvatting zienswijze

Op het perceel Bornerbroeksestraat 368 zijn twee bouwvlakken ingetekend die overgenomen zijn uit het vigerende bestemmingsplan van 1998. Destijds was sprake de bestaande boerderij op het perceel af te breken en twee nieuwe woningen te bouwen. Deze plannen zijn echter in de loop der tijd gewijzigd. Reclamant verzoekt de boerderij te behouden en in de zuidoosthoek van het perceel een seniorenwoning te bouwen.

Twee vrijstaande woningen op het perceel blijven wenselijk, maar dan volgens de voorstellen zoals reeds bekend bij de gemeente (de bestaande woonboerderij behouden en een nieuwe woning bouwen passende bij het huidige boerenerf).

#### *Gemeentelijke reactie*

*Op het perceel zijn in het verleden twee wooneenheden in de vorm van vrijstaande woningen toegestaan. Destijds is er gekeken naar de situering van de nieuw te bouwen woningen op het perceel in relatie tot de toen nog nieuw te ontwikkelen wijk Nijrees. De stijl omvang en parcellering sluit aan bij de destijds gestelde uitgangspunten.*

*De bestaande rechten zijn overgenomen in het nieuwe plan.*

*Het plan van reclamant om het perceel op een andere wijze in te vullen is niet conform de destijds geformuleerde uitgangspunten, maar biedt wel perspectief op een ander vlak, namelijk behoud van de boerderij en het bestaande boerenerf. Het perceel heeft een omvang van ruim 3.700 m<sup>2</sup> en biedt genoeg mogelijkheden om op een passende wijze een tweede woning op het perceel te bouwen. De invulling zoals deze is opgenomen in het ontwerpplan ging uit van een andere situatie (n.m. sloop en nieuwbouw), nu de bestaande woonboerderij gehandhaafd blijft is het logisch dat ook een andere locatie voor een nieuwe woning op het perceel moet worden gevonden.*

*De nieuwe situering, omvang en uitstraling van een nieuwe woning zal moeten aansluiten bij het bestaande erf. Daarom blijft de tuin zoals deze is ingetekend behouden. Dit wordt gedaan mede in verband met de vrijwaringszone van de hoogspanningleiding, die over een deel van het perceel loopt.*

*Omdat echter nog een aantal omgevingsaspecten onbelicht zijn gebleven dient dit wel vooraf getoetst te worden. Ook dienen belanghebbenden nog de mogelijkheid te hebben te reageren op het plan wanneer tot uitvoering zou worden overgegaan.*

*Een geheel nieuwe ontwikkeling betreft het niet, de uitvoering ervan is echter wel anders. Om die reden zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor dit perceel. Op deze wijze kunnen de benodigde onderzoeken en andere aspecten op een later moment geregeld worden en hebben ook belanghebbenden beter de mogelijkheid te reageren op een meer uitgewerkt plan.*

*De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.*

- **Reclamant 2**  
**J.H. Schooten**  
**Nijreesweg 75a**  
**7609 PB Almelo**

### **Samenvatting zienswijze**

De inspraakreactie heeft betrekking op het perceel Ambt-Almelo sectie G nr. 936. In het voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch'. Het verzoek richt zich op het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming waarbij tevens de mogelijkheid wordt gegeven een vrijstaande woning te bouwen.

Tijdens de inspraakperiode is door reclamant hetzelfde verzoek ingediend waarop hem is meegedeeld dat medewerking niet wenselijk is. In antwoord hierop is aan de zienswijze toegevoegd dat de reactie van de gemeente op de inspraak te kort schiet omdat met de bouw van gevraagde woning aan Nijreesweg de gewenste openheid geen geweld wordt aangedaan omdat het plan past in het provinciale beleid en het gemeentelijk Masterplan Almelo. Op andere locaties in het bestemmingsplangebied worden tenslotte ook nieuwe woningen toegestaan, waaronder elders aan de Nijreesweg en de Nije Allee en buiten dit bestemmingsplan Nijrees-Zuid waar 150 woningen worden gerealiseerd waar deels openheid is gewenst.

#### *Gemeentelijke reactie*

*Het uitgangspunt op de zienswijze blijft hetzelfde als de reactie op de inspraak van reclamant.*

*“Nieuwe ontwikkelingen worden in principe niet toegestaan. De gewenste woning is gepland in de zone tussen Nijrees-Zuid en het Nijreesbos. Deze zone dient als buffer en overgang van het stedelijke naar het landelijke gebied. In deze zone wordt gestreefd naar maximale openheid. Op deze manier blijft de bufferzone haar functie behouden. Dit is ook de reden waarom er geen nieuwe woningen tussen de al bestaande woningen aan de Nijreesweg worden toegestaan.”*

*Hieraan wordt toegevoegd dat de provinciale Omgevingsvisie Overijssel (juli 2009) en het gemeentelijke Masterplan Almelo van oktober 2004 op hoofdlijnen, uitgangspunten geven voor de ontwikkeling van Almelo. Dit beleid is gespecificeerd per gebied. Voor het lint langs de Nijreesweg is dit gedaan in het geldende bestemmingsplan “Nijrees I” (uit juni 1998) en het structuurplan Almelo (juli 2006) waar het lint wordt getypeerd als ‘harde groencontour’, waaraan geen afbreuk mag worden gedaan. Dit beleid wordt in het nieuwe bestemmingsplan voortgezet.*

*De toevoeging aan de zienswijze ten opzichte van de inspraakreactie, ergo de vergelijking met de woningen aan de Nijreesweg en de Nije allee is niet van toepassing. Deze twee woningen zijn reeds toegezegd, uitgewerkt en onderzocht en worden slechts juridisch nog vastgelegd. Ook de karakteristiek en ligging van deze woningen is anders. Ze liggen namelijk niet in het lint. Dit geldt eveneens voor het ontwikkelingsgebied Nijrees-Zuid dat een eigen beeldkwaliteitplan heeft.*

*In casu weegt het belang van de nieuwbouw van de woning niet op tegen het algemeen belang om de openheid van het lint te waarborgen.*

*Zelfs wanneer de woning wel wenselijk zou zijn in het lint zou het ook nog maar de vraag zijn om een dergelijk nieuwe ontwikkeling in het plan mee te nemen. De onderzoeken die vooraf dienen te worden gedaan voor onder andere bodemgesteldheid en flora en fauna, maar ook economische haalbaarheid zijn niet uitgevoerd. Deze onderzoeken zouden voor een grote vertraging van het hele plan zorgen, waardoor de eigenaren van alle percelen, langer zouden moeten wachten op een nieuw bestemmingsplan en wellicht op een vergunning in verband met de aanhoudingsplicht.*

*Ook hier weegt het persoonlijk belang van de bouw van een woning niet op tegen het algemeen belang van een hedendaags nieuw juridisch kader voor de wijk.*

*Wellicht ten overvloede dient in dit kader nog de precedentwerking genoemd te worden van het honoreren van het verzoek. Wanneer namelijk een nieuwe woning zou worden toegestaan (in strijd met het geldende beleid) zou elders in dit lint dit ook mogelijk moeten zijn. Het weigeren van de nieuwbouw van andere woningen zou niet meer mogelijk zijn, omdat blijkbaar nieuwbouw nog wel mogelijk is. Wanneer dit gebeurt kan de gewenste openheid zeker niet gegarandeerd worden.*

Naar aanleiding van de hoorcommissie wordt in dit kader nog op de volgende vraag ingegaan:

Voor de beoordeling van de zienswijze acht de commissie het van toepassing meer te weten over de relatie tussen het initiatief en de concept Woonvisie Almelo 2020.

*De concept Woonvisie Almelo 2020 geeft in hoofdlijnen de ambitie van de gemeente aangaande het woningbestand. Zowel in hoeveelheid als in kwaliteit (type woningen en kwaliteit van woonmilieu's). De ambitie is gericht op het toevoegen van ca. 200 woningen per jaar afhankelijk van het meer of minder opvangen van de regionale groei. Er moeten vooral centrumstedelijke en suburbane woonmilieu's bijkomen waarbij extra aandacht moet worden besteed aan groepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt (zoals starters, ouderen en doelgroepen met lagere inkomens). Zelfbouw wordt gestimuleerd maar alleen op uitleglocaties en in wijken die geherstructureerd worden.*

*De woonvisie is vooral gericht op grote toename van de woningvoorraad door grootschalige ontwikkeling van gebieden. Solitaire bouw van woningen wordt niet nader benoemd en vormt daarom voor deze groep geen toetsingskader. Het verzoek voldoet daarnaast ook niet aan de wens te bouwen voor één van de nader genoemde doelgroepen.*

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*

- **A.B. Nijkamp**  
**Nijreesweg 19**  
**7609 PA Almelo**

### **Samenvatting zienswijze**

In het ontwerpbestemmingsplan Nijrees is de noodwoning bekend als Nijreesweg 19 niet opgenomen. Reclamant verzoekt deze woning op te nemen, conform het vigerende bestemmingsplan "Nijrees I".

#### *Gemeentelijke reactie*

*Zoals reclamant in zijn zienswijze aangeeft is de woning aan Nijreesweg 19 een noodwoning. Deze is als zodanig bestemd in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied". De woning is, zoals de naam zegt, gebouwd om de (woning)nood na de Tweede Wereldoorlog te lenigen en is waarschijnlijk gebouwd in de jaren 1950-1960. De functie van de woning als noodwoning is echter komen te vervallen en om die reden wordt deze opgeheven. Het tijdelijk bieden van een onderkomen was het doel van de woning. Reclamant kon hier redelijkerwijs van op de hoogte zijn, omdat het pand in het geldende bestemmingsplan reeds als noodwoning is bestemd.*

*De toelichting van het vigerende plan "Buitengebied" is helder over de destijds geregelde noodwoningen. Hierin werd namelijk al het volgende gesteld: "veel van de noodwoningen zijn in de loop van de tijd zodanig gerenoveerd en opgeknapt, dat er sprake is van een volwaardige woning. Het beleid is er lange tijd op gericht geweest, deze woningen via de weg van de geleidelijkheid te ontruimen en te amoveren. Dit beleid is moeilijk te effectueren nu er in veel gevallen sprake is van volwaardige woningen. Alleen in die gevallen, waar er sprake is van een conflictsituatie met andere belangen of een onaanvaardbare woonsituatie, is het zinvol om te streven naar een ontruiming van de noodwoningen. Dit zou ook het geval zijn voor die situaties waar sprake is van noodwoningen in bouwkundig slechte staat (krotten)."*

*Reclamant heeft desgewenst zelf al aangegeven dat hij het pand (dat op dit moment niet gebruikt wordt) aan het restaureren is, omdat een deel van het pand is ingestort. Het beleid van het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt door vaststelling van het plan Nijrees geëffectueerd.*

Naar aanleiding van de hoorcommissie wordt in dit kader nog op de volgende vragen ingegaan:

Voor de beoordeling van de zienswijze acht de commissie het van toepassing meer te weten over de rechtsgronden van het wegbestemmen van het gebouw.

Tevens is de vraag waarom de noodwoningen aan de Bornerbroeksestraat wel permanent bestemd zijn en de woning in casu niet.

Wanneer er sprake is van een noodwoning die al geruime tijd bestaat en waar nooit tegen is geageerd (al dan niet van gemeentewege) is er dan sprake van een verjaringstermijn?

*Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het uitgangspunt hierbij is dat voor het hele grondgebied van de gemeente een recent bestemmingsplan (niet ouder dan 10 jaar) moet zijn vastgesteld. Verder zijn regels gesteld aan de vorm van bestemmingsplannen. De inhoud van een bestemmingsplan dient de gemeente zelf te bepalen (art. 3.1.1 Wro). Het uitgangspunt hierbij is dat legale en gewenste situaties worden overgenomen in nieuwe bestemmingsplannen. Ongewenste of illegale situaties worden niet opgenomen.*

*De reden dat in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" is gekozen om de noodwoning te bestemmen als zodanig heeft te maken ongunstige ligging van het pand op het perceel. De toelichting van het plan stelt "noodwoningen die in een stedenbouwkundige ongewenste situatie zijn gelegen, zijn niet bestemd. Hierop zijn normale overgangsbepalingen voor het bouwen en het gebruik van toepassing." Voor de voormalige noodwoningen aan de Bornerbroeksestraat gold dit niet.*

*De woning is in het bestemmingsplan specifiek bestemd als noodwoning, waarop in de toelichting nog eens nader wordt ingegaan. Eenieder was om die reden op de hoogte van de stand van zaken. Van verjaring noch wraking kan daarom sprake zijn.*

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*

- **J.J. Caarls**  
**Nijreesweg 57**  
**7609 PA Almelo**

### **Samenvatting zienswijze**

De zienswijze is onderverdeeld in een negental punten. Deze zijn samengevat in zeven punten.

1. Bij het aanleggen van de Nijreessingel zijn geluidsmetingen uitgevoerd. Deze metingen zijn verwerkt in een geluidsonderzoek. Uit dit onderzoek is gebleken dat een aantal maatregelen moesten worden getroffen alvorens de Nijreessingel kon worden aangelegd. Deze maatregelen zijn ook daadwerkelijk uitgevoerd. Desalniettemin dient het rapport met de bevindingen als bijlage opgenomen te worden bij het bestemmingsplan. Zo worden de genomen en eventueel nog te treffen maatregelen geborgd in het plan.
2. In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt de opkomsttijd van de brandweer voor Nijrees gegeven. De aanrijtijden van de brandweer voldoen niet en waarschijnlijk kunnen andere hulpdiensten dan ook niet op tijd zijn. In het plan moeten daarom maatregelen worden opgenomen zodat de aanrijtijden wel gehaald kunnen worden.
3. Het gedeelte van de Nijreesweg dat tevens de oostzijde van het plangebied vormt is lastig te vinden, daarom wordt voorgesteld deze weg een andere naam te geven en zo de vindbaarheid van deze weg te verbeteren.
4. De Ambachtsstraat is buiten het plangebied gelaten, deze zou in het plan meegenomen moeten worden. De straat doet namelijk het meest dienst als ontsluiting van de woonwijk Nijrees en daarom zou deze straat aantrekkelijker gemaakt moeten worden en een uitstraling moeten krijgen die aansluit op de woonwijk en niet zozeer op de bedrijven aan de Ambachtstraat.
5. De percelen Nijreesweg 71 tot 97 krijgen achter de woning de bestemming 'Wonen'. In het geldende plan heeft dit gebied achter de woningen de bestemming 'Agrarisch'. Om te voorkomen dat hier in de toekomst woningen worden gebouwd is het beter de bestemming 'Agrarisch' op te nemen of 'Tuin'.

6. In een strook van 100 meter langs de Nijreesweg is afgesproken in het bestemmingsplan "Nijrees I" dat er geen nieuwbouw zal komen. Nu valt een deel van deze strook buiten het ontwerpbestemmingsplan en zal worden geregeld in het plan "Nijrees-Zuid". Deze strook zou echter in het bestemmingsplan "Nijrees" moeten worden opgenomen en het zou de bestemming 'Agrarisch' moeten krijgen.
7. De fietsoversteek over de Nije Allee dient als voorrangsweg te worden ingericht, zoals ook bij de Bornerbroeksestraat en andere kruisingen is gedaan. Zo wordt de verkeersveiligheid verbeterd.

#### *Gemeentelijke reactie*

1. *Het uitgevoerde onderzoek waarover wordt gesproken was nodig voor de aanleg van de Nijreesingel. Deze singel is gereed. Het opnemen of het laten uitvoeren van nieuwe geluidsmetingen is niet van toepassing. Aangezien dit plan verder ook geen nieuwe ruimtelijke projecten mogelijk maakt binnen een relevante afstand tot de Nijreesingel is het overbodig het onderzoek op te nemen in dit bestemmingsplan.*
2. *Aanrijtijden van hulpdiensten zijn niet ruimtelijk relevant. Het bestemmingsplan is niet het geijkte instrument om maatregelen te noemen om aanrijtijden te verbeteren. De toelichting van het plan heeft geen juridische status en heeft in dit geval slechts een signalerende werking.  
Dat andere hulpdiensten niet tijdig ter plaatse zouden kunnen zijn, is een aanname die verder niet onderbouwd wordt. Maar zelfs als dit waar zou zijn, is ook dit niet ruimtelijk relevant en dus niet van toepassing op het bestemmingsplan.*
3. *Straatnamen zijn niet ruimtelijk relevant. Een bestemmingsplan regelt gebruik en bouwmogelijkheden van gronden. Het bestemmingsplan kent geen straatnamen toe. De straatnamen op de verbeelding dienen als referentie en hebben geen juridische status.*
4. *De inrichting en de functie van een straat wordt niet geregeld in dit bestemmingsplan. Dit wordt geregeld in het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan. Het opnemen van deze straat in het plan brengt geen verandering in de uitstraling ervan.*
5. *De bestemming 'Wonen' geeft niet het recht om nieuwe woningbouw te realiseren. Woningen mogen namelijk alleen binnen een bouwvlak of bouwstrook worden gebouwd. De systematiek van het bestemmingsplan laat in deze geenszins nieuwbouw toe omdat "alleen het bestaande aantal woningen" (Art. 14 'Wonen' lid 1 (bestemmingsomschrijving)) zijn toegestaan. Feitelijk betreft het hier achtertuinen. De bestemming 'Agrarisch' zou hier geen recht aan doen en zou voor strijdigheid met het werkelijke gebruik zorgen. Om die reden is de bestemming 'wonen' toegekend, waarin ook 'tuinen en erven' zijn toegestaan.*
6. *De genoemde 100 meter is reeds ingedeeld bij de planontwikkeling van "Nijrees-Zuid". Dit plan lag tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan Nijrees ter inzage. Dat bebouwing 100 meter uit de bosrand moet blijven is geen reden dit deel bij het ontwerpbestemmingsplan "Nijrees" in te delen, dit kan namelijk even goed in het bestemmingsplan "Nijrees-Zuid" worden geregeld. De bestemming van de strook zal daarom onderdeel blijven uitmaken van het plan Nijrees-Zuid.*
7. *De inrichting van straten en fietspaden wordt niet geregeld in dit bestemmingsplan, maar in het gemeentelijk verkeer en vervoersplan. Het bestemmingsplan is niet het geijkte instrument voor inrichting van straten en/of fietspaden.*

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*

- **Countus accountants + adviseurs**  
**Ing. G. de Lange namens dhr. H.J. Zwinselman**  
**Nijreesweg 105**  
**7609 PB Almelo**

#### **Samenvatting zienswijze**

De zienswijze is drieledig.

1. Nijreesweg 105 betreft een agrarisch bedrijf en wel een intensieve veehouderij. Volgens het geldende bestemmingsplan is dit toegestaan, maar het ontwerpbestemmingsplan staat geen intensieve veehouderij toe. Om het bedrijf toekomstbestendig te kunnen ontwikkelen, zal er schaalvergroting van de vleesvarkenstak moeten plaatsvinden en dient intensieve veehouderij toegestaan te worden. Dit dient gecorrigeerd te worden door de regels en begripsbepalingen van het ontwerpplan aan te passen.

2. Reclamant verzoekt de bestemming 'Agrarisch met waarden' van toepassing te verklaren op het perceel, zoals in het bestemmingsplan "Buitengebied" is opgenomen. Volgens het verweerschrift (d.d. 29 oktober 2010), dat de gemeente Almelo heeft gebruikt in een handhavingszaak (zaak 201012742/1/R1) op dit perceel, wordt door de gemeente zelf namelijk aangegeven dat de Nijreesweg 105, bij het buitengebied behoort.
3. Ten derde wordt verzocht het bouwvlak te wijzigen. De kapschuur ligt voor een deel buiten het bouwvlak deze moet erbinnen worden gelegd. Een groot deel van het vlak is nu ook lastig te benutten. Er is een voorstel meegeleverd voor een andere vorm van het bouwvlak.

#### *Gemeentelijke reactie*

1. *De zienswijze is gericht op de functie van het perceel Nijreesweg 105. Volgens het geldende plan "Nijrees I" is een agrarisch bedrijf in de breedste zin van de betekenis toegestaan. Het ontwerpplan staat enkel een grondgebonden agrarisch bedrijf toe. Het verschil tussen de oude en nieuwe situatie is dat in de nieuwe situatie geen intensieve veehouderij meer mogelijk is. Reclamant voert aan dat er op dit moment echter wel degelijk sprake is van een intensieve veehouderij, waarbij zelfs uitbreiding van het bedrijf mogelijk is.*

*In de zienswijze wordt echter geen rekening gehouden met het geldende Reconstructieplan Salland-Twente van de provincie Overijssel van 15 september 2004. Dit plan geeft een definitie van een intensieve veehouderij en stelt daarbij waar (locatie) deze bedrijfsvorm wordt toegestaan danwel mag uitbreiden. Aangezien het geldende bestemmingsplan Nijrees I vóór het reconstructieplan in werking is getreden is dit niet verwerkt in het plan. Dat was ook niet nodig in verband met de rechtstreekse doorwerking van het reconstructieplan. In het nieuwe bestemmingsplan moet echter wel rekening worden gehouden met de regels uit het reconstructieplan.*

*Een korte toetsing aan het reconstructieplan leidt tot de volgende conclusies:*

1. *Het bedrijf ligt niet in een gebied waar intensieve veehouderij is toegestaan volgens het reconstructieplan. De westzijde van de Nijreesweg is bestempeld als "stedelijk gebied". Intensieve veehouderij is onder voorwaarden enkel toegestaan in Landbouwwontwikkelings- en Verwevingsgebieden.*
2. *Volgens het reconstructieplan is een intensieve veehouderij: "een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer". Deze definitie is ook in het bestemmingsplan opgenomen. Deze definitie komt niet overeen met het bedrijf van reclamant. Volgens de inrichtingstekening<sup>1</sup> van het bedrijf wordt slechts 180 m<sup>2</sup> benut voor intensieve veehouderij, het deel dat als stalruimte voor 160 vleesvarkens wordt gebruikt. Dit betekent dat er nooit sprake is geweest van een intensieve veehouderij op het adres Nijreesweg 105. Met de inwerkingtreding van het reconstructieplan in 2004 is de Nijreesweg 105 ingedeeld in de categorie niet zijnde intensieve agrarische bedrijvigheid. Dit wordt met dit bestemmingsplan als zodanig vastgelegd. Het individuele belang weegt in casu niet op tegen het algemeen maatschappelijk belang, van de doelstelling die de Reconstructie(wet) (ic. Het voorkomen van veterinaire kwesties en het veilig houden van de volksgezondheid) met zich meedraagt.*
2. *In het geldende bestemmingsplan "Nijrees I" heeft het perceel Nijreesweg 105 de bestemming 'Agrarische doeleinden I'. Op deze gronden zijn 'agrarische bedrijven met de daarbij bijbehorende gebouwen' toegestaan. Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan wordt hierop aangesloten en niet op het bestemmingsplan Buitengebied. Het perceel Nijreesweg 105 behoort niet bij het buitengebied, zoals reclamant van mening is en zoals volgens hem gesteld is in een verweerschrift van de Gemeente omtrent een handhavingszaak. In het verweerschrift wordt niet gesteld dat het perceel behoort tot het buitengebied. De vergelijking met het buitengebied wordt enkel gemaakt om een volledig afwegingskader te bieden voor een eventuele vrijstelling voor caravanstalling, om zodoende geen afwegingsgrond ongetoetst te laten.*
3. *Een goede reden om het bouwvlak te wijzigen ontbreekt. Dat de kapschuur buiten het bouwvlak valt is onjuist. Voor deze schuur is een vergunning verleend<sup>2</sup> op basis van*

<sup>1</sup> Vergunning Wm 1 maart 2005, melding 3 februari 2009

<sup>2</sup> Verleend bij besluit van B&W van 8 januari 2008, nr. 07-752

*“Nijrees I” en de schuur is als zodanig na gereedmelding akkoord bevonden. Volgens de bijgevoegde luchtfoto lijkt het alsof de schuur buiten het bouwvlak valt, maar deze foto is onder een hoek genomen, waardoor het beeld vertekend is.*

*Een verschuiving van het bouwvlak voor een doelmatig agrarisch gebruik zou een reden kunnen zijn om het vlak te verleggen, maar deze wordt niet gegeven. Hierover zou overigens eerst een onafhankelijk advies worden gevraagd van een commissie agrarische bouwaanvragen om nut en noodzaak van een andere situering te rechtvaardigen. Zeker gezien de uitspraak van reclamant in zijn beroepschrift van 2010 (uit de eerdergenoemde handhavingszaak) waarin reclamant zelf stelt dat “het huidige perceel geen ruimte meer biedt voor de uitbreiding van een intensief bedrijf en dat hij een dienstbetrekking heeft buiten het agrarisch bedrijf, omdat plannen voor uitbreiding van het bedrijf zijn stopgezet” zijn tegenstrijdig met een doelmatig agrarisch gebruik.*

Naar aanleiding van de hoorcommissie wordt in dit kader nog op de volgende vraag ingegaan:

Voor de beoordeling van de zienswijze acht de commissie het van toepassing meer te weten over vermeende afspraken tussen Zwinselman en de Gemeente Almelo ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Nijrees I over uitplaatsing van het agrarisch bedrijf Nijreesweg 105.

*Dhr. Zwinselman heeft ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan “Nijrees I” een zienswijze ingediend. Dit betrof geen uitplaatsing, maar juist inpassing van zijn bedrijf in het bestemmingsplan. Met deze zienswijze is rekening gehouden door de afstanden te respecteren die voor het bedrijf golden ingevolge de toen geldende milieuvergunning. Binnen een afstand van 100 meter rondom het bedrijf zijn geen nieuwe woningen toegestaan. Hierna zijn geen bedenkingen bij de provincie Overijssel ingediend door dhr. Zwinselman noch is door hem beroep aangetekend bij de Raad van State.*

*De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*

- **Brusse en Masselink; M.A. Schuring  
namens fam. Verboom  
Cascade 16  
7609 ZK Almelo**

### **Samenvatting zienswijze**

Als eigenaar van het perceel en toekomstig bewoner van het nieuw te bouwen pand aan de Nijreesweg 75 richt de zienswijze zich op laatstgenoemd adres. De zienswijze kan samengevat worden in drie punten.

1. Achter de woningen aan de Nijreesweg is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen. Reclamant geeft aan dat dit in het voorontwerpplan nog niet zo was en in het vigerende plan ook niet. Gezien de bouwmogelijkheden die hierdoor ontstaan (met name verspreide en lange, langs de perceelsgrens gebouwde, bijbehorende bouwwerken), wenst reclamant dat de agrarische bestemming weer wordt opgenomen.
2. Op het naastgelegen perceel, Nijreesweg 75a, is voor de voorgevel de bestemming ‘Tuin – 2’ opgenomen. Reclamant stelt dat hierdoor een illegaal bouwwerk voor de voorgevel wordt gelegaliseerd.
3. Het ontwerpbestemmingsplan biedt ruimere bouwmogelijkheden met betrekking tot bouwhoogtes en bouwoppervlaktes. Het is bijvoorbeeld in het geldende bestemmingsplan niet mogelijk om binnen drie meter van de zijdelingse perceelsgrens bijgebouwen te bouwen. In het ontwerpbestemmingsplan is dit wel mogelijk indien hier al een gebouw staat. In het geldende bestemmingsplan mag dit alleen met vrijstelling. Het ontwerpbestemmingsplan biedt ook nog eens mogelijkheden om vrijstellingen te verlenen. Dit plan biedt dus veel meer mogelijkheden dan het geldende plan Nijrees I. Van een bestemmingsplan dat de huidige situatie wenst vast te leggen, is dientengevolge geen sprake.

#### *Gemeentelijke reactie*

1. *Het feitelijk gebruik van de achterzijde van de percelen is tuin en niet agrarisch. Het bestemmen van deze delen van de percelen als agrarisch zou leiden tot een strijdig*



gebruik van de gronden voor alle percelen aan de Nijreesweg, waartegen handhavend zou moeten worden opgetreden. Dit leidt tot een onwenselijke situatie aangezien het feitelijk gebruik (tuin) niet onwenselijk is. De bestemming 'Wonen' staat tuinen toe. Dit is het werkelijke gebruik van de grond en zal daarom worden gehandhaafd. Het vermoeden dat het bestemmen van de tuinen als 'wonen' zal leiden tot volgebouwde tuinen is onjuist aangezien een maximum aantal m<sup>2</sup> is toegestaan. Dat langs een zijde van de percelen dan een lang bijbehorend gebouw zou kunnen worden opgericht is juist. Daarom zal worden opgenomen dat bij de woningen aan de Nijreesweg langs het Nijreesbos binnen een strook van 25 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de hoofdgebouwen, bijbehorende gebouwen mogen worden opgericht. Op deze wijze blijft de bebouwing geconcentreerd en blijven hoofd- en bijbehorende bouwwerken een eenheid.

2. Het bouwwerk in casu is niet illegaal. Op 24 augustus 2009 is hiervoor bouwvergunning verleend. Dit leidt tot een positieve bestemming. Echter omdat het hier een speciale situatie betreft (doorgaans zijn bijbehorende gebouwen voor de voorgevel niet toegestaan) is geen woonbestemming opgenomen, maar de bestemming 'Tuin – 2'.
3. Dat sprake is van een verruiming van regels is toegelicht in de eerste paragraaf van de toelichting van het plan (§1.1 Aanleiding). Oude voorschriften worden vervangen door nieuwe, meer hedendaagse regels. Hierbij wordt naar een vermindering en uniformiteit van regels gestreefd. Actualisatie van een plan betekent niet dat star vastgehouden wordt aan oude planvoorschriften.

De bouwregels zoals vervat in het ontwerpbestemmingsplan "Nijrees" sluiten aan bij de regels voor andere woonwijken in Almelo en waren voor deze tijd reeds bekend en werden als zodanig gehanteerd in de beleidslijn voor art. 3.23 Wro ontheffing (heden bekend als Beleidsregels voor de toepassing van planologische gebruiksactiviteiten op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 2 Wabo).

Actualiseren betekent in casu niet enkel het vastleggen van de bestaande situatie, maar ook het actueel maken van planregels conform de huidige ruimtelijke inzichten.

*De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het plan.*

- **Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling**  
**Postbus 101**  
**7570 AC Oldenzaal**

### **Samenvatting zienswijze**

In het ontwerpplan is het met vrijstelling verleende plan "Nijrees Noord" opgenomen. De zienswijze heeft betrekking op de wijze waarop een aantal zaken uit de vrijstelling zijn overgenomen. Ten eerste is op de verbeelding van het ontwerpplan vóór de rijwoningen gericht op de Nijreessingel een voortuin ingetekend met een diepte van 1 meter. Ingevolge de verleende vrijstelling en het daarbij behorende beeldkwaliteitplan dienen de gevels direct aan de weg te grenzen. De bouwstrook zou een meter naar voren moeten (richting de Nijreessingel), zodat de gevels direct aan de straat grenzen en de tuinen van 1 meter diep komen te vervallen.

Ten tweede bestaat de rij vrijstaande woningen aan de Nijreesweg uit een gevarieerd aanbod. In het kader van particulier opdrachtgeverschap is er vrijheid voor initiatiefnemers om verschillende soorten woningen te bouwen. Dit was in de vrijstelling reeds geregeld. De verschillen tussen de woningen is mede gelegen in de bouwhoogte van de woningen. De maximale bouwhoogte die op de verbeelding van het ontwerpplan is gegeven beperkt de vrijheid van bouwen tot een maximum van 10 meter, terwijl 12 meter wenselijk is en reeds ook bij de vrijstelling was toegestaan.

#### *Gemeentelijke reactie*

*Beide punten zijn inderdaad al in de vrijstelling en het bijbehorende beeldkwaliteitplan, maar niet in het ontwerpplan opgenomen.*

*De verbeelding zal worden aangepast conform de vrijstelling en de zienswijze.*

*De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.*