



Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Aalderinkshoek

Samenvatting raadsvoorstel

Een bestemmingsplan wordt periodiek herzien om een actueel toetsingskader te hebben voor af te geven omgevingsvergunningen en het gebruik van de gronden. Voor de woonwijk Aalderinkshoek is daarom het bestemmingsplan geactualiseerd. Het plan heeft als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is een plan waarbij geen sprake is van bouwplannen in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro waaruit voor de gemeente kosten voortvloeien. Een exploitatieplan hoeft daarom voor het gebied niet te worden vastgesteld.

1. Waarom naar de raad:

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde bestuursorgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.

2. Argumentatie:

Door het vaststellen van dit bestemmingsplan ontstaat er een actueel planologisch juridisch kader van waaruit kan worden meegewerkt aan gewenste ontwikkelingen en ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengegaan. Voorliggend plan is overwegend conserverend van karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie zoveel mogelijk is vastgelegd en behouden blijft.

Het ontwerpbestemmingsplan Aalderinkshoek heeft met ingang van 2 maart 2011 tot en met 12 april 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen bij de gemeenteraad worden ingediend. Er is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is (gezamenlijk) ingediend door de verenigingen van eigenaren Aalderinkshof.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze heeft er op 16 mei 2011 een hoorzitting plaatsgevonden. De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De gronden rondom appartementen Aalderinkshof wordt qua bestemming 'Groen' gewijzigd in de bestemming 'Tuin'. Dit op uitdrukkelijk verzoek van de verenigingen van eigenaren en naar aanleiding van hun ingebrachte zienswijze.

Als algemene lijn wordt groen en/of tuin rondom de bestemming "Wonen-Gestapeld" bestemd als "Groen". Daarbij krijgen tuinen (doorgaans niet openbaar toegankelijk en meestal afgescheiden) ook deze bestemming. Hiervoor is gekozen omdat er gevallen zijn aan te wijzen waar de gronden rondom het gestapelde wonen (ondanks een private eigendomssituatie) openbaar toegankelijk zijn. Binnen deze bestemming is zowel het openbare groen als de privétuin toegestaan.

De gezamenlijke verenigingen wensen de gronden echter uitdrukkelijk alleen als privétuin te gebruiken. Het voert in dit geval te ver omwille van een beleidsmatige lijn vast te blijven aan de bestemming "Groen". De bestemming wordt daarom gewijzigd in "Tuin". Voor de verdere motivering wordt verwezen naar de zienswijzenreactienota.

Het plangebied is aan de noordoostzijde vergroot in verband met de aanleg van de fietstunnel onder de spoorlijnen Almelo-Deventer en Almelo-Mariënberg. Voor de aan het plangebied toegevoegde gronden

is de bestemming 'Verkeer' toegekend. Tevens is ter verduidelijking is de regels vermeld dat binnen deze bestemming ook tunnels zijn toegestaan.

Daarnaast zijn enkele omissies in het plan gecorrigeerd.

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat Gedeputeerde Staten of de Inspecteur VROM bij gewijzigde besluiten voor een periode van zes weken na vaststelling door de raad in de gelegenheid moeten worden gesteld een reactieve aanwijzing te geven. Dit heeft tot gevolg dat publicatie van het vaststellingsbesluit pas zes weken later mag plaatsvinden. Om de procedure te bespoedigen biedt de VROM-inspectie de mogelijkheid deze periode tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten (op basis van haar brief d.d. 26 mei 2009). Voorgesteld wordt om van deze mogelijkheid gebruik te maken en zo spoedig mogelijk over te gaan tot bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Vereiste is dat zowel de Inspecteur als Gedeputeerde Staten hierom door uw Raad verzocht moeten worden.

3. Middeleninzet:

n.v.t.

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

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

mr. G.A. de Haan

J.H.M. Hermans-Vloedbeld

Bijlagen:

- Bestemmingsplan Aalderinkshoek onder nummer 2011/15615
 - Zienswijzenreactienota onder nummer 2011/14827
 - Verslag hoorzitting onder nummer 2011/15095
-



De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. de zienswijze over te nemen, zoals verwoord in de "zienswijzenreactienota ontwerpbestemmingsplan Aalderinkshoek";
2. de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;

Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze

De gronden rondom appartementen aan de Aalderinkshof zijn van de bestemming 'Groen' gewijzigd naar de bestemming 'Tuin'.

Overige wijzigingen binnen de regels

- In de definitie geschakelde woning (artikel 1.36) wordt "- of vrijstaande" verwijderd.
- De definitie maatvoeringsvlak (artikel 1.50) wordt gewijzigd naar: een op de verbeelding aangegeven vlak dat binnen een bestemmingsvlak een onderscheid aangeeft tussen bijvoorbeeld gebruik, maximale bouwhoogten, maximaal bebouwingspercentage, maximum aantal wooneenheden, etc.
- De definitie vloeroppervlakte (artikel 1.61) wordt gewijzigd naar: De totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aangebouwde- en vrijstaande bijbehorende bouwwerken op de begane grond.
- In artikel 2.1 wordt de zinsnede "indien een bouwvlak bestaat uit meerdere bouwpercelen, geldt het bebouwingspercentage per bouwperceel" toegevoegd.
- In artikel 18 lid 1 wordt de zinsnede 'met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen' gewijzigd naar 'met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde (zoals bruggen en tunnels), verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen'

Overige wijzigingen op de verbeelding

Het plangebied is aan de noordoostzijde vergroot in verband met de aanleg van de fietstunnel onder de spoorlijnen Almelo-Deventer en Almelo-Mariënberg. Voor de aan het plangebied toegevoegde gronden is de bestemming 'Verkeer' toegekend.

Binnen de legenda is de dubbelbestemming "Leiding-Hoogspanning" gewijzigd in de dubbelbestemming "Leiding-Hoogspanningsverbinding".

3. de inspecteur VROM en Gedeputeerde Staten te verzoeken de termijn tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan ter openbare vergadering van 28 juni 2011

de griffier,

drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Zienswijzenreactienota

Ontwerp-Bestemmingsplan
Aalderinkshoek

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Aalderinkshoek heeft met ingang van 2 maart 2011 tot en met 12 april 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen bij de gemeenteraad worden ingediend. Er is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is (gezamenlijk) ingediend door de verenigingen van eigenaren Aalderinkshof.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze heeft er op 16 mei 2011 een hoorzitting plaatsgevonden. Tijdens deze hoorzitting is een nadere toelichting gegeven. Aan deze nota is het verslag van de zitting gevoegd.

In deze zienswijzenreactienota wordt de ingebrachte zienswijze behandeld. Er wordt een samenvatting van de reactie weergegeven met daarbij de gemeentelijke reactie. Daar waar de zienswijze aanleiding geeft het ontwerpplan te wijzigen is dit aangegeven.

Ingebrachte zienswijze

Verenigingen van Aalderinkshof 2-28, 30-72 en 74-132
p/a Aalderinkshof 28
7604 CE Almelo

De zienswijze is gedateerd op 30 maart 2011 en ontvangen op 5 april 2011. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze

De gronden rondom de appartementencomplexen Aalderinkshof en welke in eigendom zijn van de verenigingen hebben in het bestemmingsplan de bestemming "Groen" gekregen.

De drie verenigingen kunnen zich niet vinden in de wijze van bestemmen van de gronden rondom de drie appartementencomplexen. De verenigingen zijn van mening dat de bestemming 'Groen' zich richt op openbaar gebruik. Dat is hier niet het geval. Het betreft hier private gronden. Om onduidelijkheid naar derden te voorkomen sluit de bestemming 'Tuin' beter op het private eigendom aan. De gemeente praat over een algemene bestemmingsystematiek maar men merkt op dat dat nogal relatief is. Er zijn een recent aantal vastgestelde bestemmingplannen waar een andere bestemmingswijze rondom vergelijkbare situaties is toegepast. Dit gebeurt zelfs in hetzelfde bestemmingsplan. Er wordt verzocht om de gronden de bestemming 'Tuin' te geven.

Gemeentelijke reactie

Zoals geformuleerd in onze reactie op de door de vereniging ingebrachte inspraakreactie worden private eigendommen met als functie groen en/of tuin rondom de bestemming "Wonen-Gestapeld" bestemd als "Groen". Daarbij krijgen tuinen (doorgaans niet openbaar toegankelijk en meestal afgescheiden) ook deze bestemming. Hiervoor is gekozen omdat er gevallen zijn aan te wijzen waar de gronden rondom het gestapelde wonen (ondanks een private eigendomssituatie) openbaar toegankelijk zijn. In juridische zin dekt daarom de bestemming "Groen" beter de lading dan de bestemming "Tuin". Binnen deze bestemming is namelijk zowel het openbare groen als de privétuin toegestaan.

Het is niet zo dat deze wijze van bestemmen een 'gelegenheidsoplossing' is.

Deze wijze van bestemmen wordt nog niet heel lang gehanteerd in de gemeente Almelo. Belanghebbenden hebben daarom ook gelijk dat de lijn niet in alle bestemmingsplannen wordt gehanteerd. Toch hechten wij eraan om de lijn als algemeen uitgangspunt vast te houden.

Er zijn echter uitzonderingen mogelijk. Dit doet zich voor in de door de verenigingen bedoelde situatie. Zij wensen de gronden alleen als privétuin te gebruiken. Het voert dan te ver omwille van een beleidsmatige lijn vast te blijven aan de bestemming "Groen". De bestemming wordt daarom gewijzigd in "Tuin".

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Aalderinkshoek

Verslag van de hoorzitting betreffende het ontwerpbestemmingsplan Aalderinkshoek d.d. 16 mei 2011

Aanwezig: De heer H.A. Ter Horst
De heer H. Fien
De heer D. Mulder
De heer B. Boers allen namens de drie verenigingen van eigenaren Aalderinkshof

Mevrouw C.N. Davis, raadslid CDA
De heer B. Heite, raadslid VVD
De heer J. Veenstra, raadslid Christenunie tevens voorzitter
Mevrouw C.Pot- Kleinovink, beleidsmedewerker afd. ROM
De heer A. Bosveld, beleidsmedewerker afd. ROM, notulist

De voorzitter deelt mee dat de indieners van de zienswijze nogmaals persoonlijk hun reactie op het ontwerpbestemmingsplan Aalderinkshoek kunnen geven/aanvullen. De indiener wordt door de raadsleden aangehoord, maar de raadsleden gaan niet met de indiener in discussie. Eventueel worden er vragen ter verduidelijking gesteld.

De drie verenigingen kunnen zich niet vinden in de wijze van bestemmen van de gronden rondom de drie appartementencomplexen. Ter aanvulling op de ingebrachte zienswijze wordt een pleitnotitie overhandigd. Deze notitie is aan dit verslag toegevoegd.

Samenvattend is men van mening dat de bestemming 'Groen' zich richt op openbaar gebruik. Dat is hier niet het geval. Het betreft hier private gronden. Om onduidelijkheid naar derden te voorkomen sluit de bestemming 'Tuin' beter op het private eigendom aan. De gemeente praat over een algemene bestemmingssystematiek maar de heer Fien merkt op dat dat nogal relatief is. Hij haalt een aantal situaties aan van recent vastgestelde bestemmingplannen waar een andere bestemmingswijze rondom vergelijkbare situaties is toegepast. Tevens merkt hij op dat in hetzelfde bestemmingsplan bij eenzelfde situatie (Veerenhuisstate) wel de bestemming 'Tuin' wordt toegekend. Tot slot is men van mening dat de gemeente er geen belang heeft vast te houden aan de bestemming 'Groen'.

De heer Veenstra merkt op dat het verzoek om de bestemming 'Tuin' aan de gronden toe te kennen er toe zal leiden dat de gebruiksmogelijkheden (ten opzichte van de bestemming 'Groen') fors wordt ingeperkt. De heren geven aan zich hiervan bewust te zijn maar dat is geen probleem. Ze hechten meer waarde aan een duidelijke scheiding tussen openbare en private gronden. Door de bestemming 'Tuin' aan de percelen toe te kennen wordt dit inzichtelijker en beter gewaarborgd.

