



Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Schelfhorst

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 Schelfhorst (met daarin opgenomen Kluppelshuizen) is daarom het bestemmingsplan geactualiseerd. Het plan heeft als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend waarvan één buiten de termijn. Een aantal zienswijzen geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast is er een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd door het van kracht worden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en is het plan aangepast aan recente planologische ontwikkelingen en is er een aantal omissies hersteld. Bestemmingsplan Schelfhorst is een bestemmingsplan 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. Dit bestemmingsplan vervangt 44 oude bestemmingsplannen.

Naast het uitgangspunt dat bij actualisatie de bestaande situatie wordt vastgelegd, kunnen ook geringe wijzigingen in het plan plaatsvinden. Vanwege een wijziging in inzichten, wetgeving en gebruik van de gronden kan het bestaande bestemmingsplan niet één op één overgenomen worden. Er moeten een aantal keuzes gemaakt worden, waarbij er veelal een wijziging plaatsvindt van wat is toegestaan in het gebied.

Het ontwerpbestemmingsplan Schelfhorst en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 13 oktober 2010 tot en met 23 november 2010 ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen binnengekomen. Er heeft op 31 januari 2011 een hoorzitting plaatsgevonden. Een aantal zienswijzen geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Eén zienswijze is buiten de termijn ingediend en wordt om deze reden buiten behandeling gelaten. Er is geen sprake van een verschoonbare termijnoverschrijding. Voor een volledig overzicht van alle zienswijzen wordt verwezen naar de "zienswijzenreactienota ontwerpbestemmingsplan Schelfhorst" die wij voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage hebben gelegd.

De volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden doorgevoerd:

- Een aantal bouwvlakken aan de Rensumaborg is aangepast (naar aanleiding van zienswijzen).
- De breedte van de bestemming "Leiding – Gas" is verkleind (naar aanleiding van zienswijze).

- Met de inwerkingtreding van de Wabo worden onder meer de binnen het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontheffingen onderdeel van de omgevingsvergunning. De terminologie binnen het bestemmingsplan is op de Wabo aangepast.
- Het begrip "berging" is aan artikel 1 toegevoegd. Het begrip is nieuw geïntroduceerd. Binnen de bestemming "Wonen-Garageboxen" is een berging nu toegestaan. Tevens is het stallen van auto's in deze bestemming verruimd naar het stallen van voertuigen.
- De begrippen "beperkt kwetsbaar object", "kwetsbaar object", "zakelijke dienstverlening" "maatschappelijke dienstverlening", "dienstverlening", "horeca", "nok" en "bruto-vloeroppervlakte" in artikel 1 zijn gewijzigd. Het betreft hier wijzigingen om de begrippen te verduidelijken en in een aantal gevallen om bepaalde activiteiten uit te sluiten.
- In artikel 2 is de definitie van "bebouwingspercentage" gewijzigd.
- In de bestemming "Bedrijf" worden vergunde gebouwen die afwijken van de hoofdgebouwenregeling bij recht toegestaan.
- De gebouwenregeling binnen de bestemming "Groen" is verduidelijkt.
- In de bestemming "Groen" en "Verkeer" wordt het mogelijk om kunstobjecten (zoals bruggen) tot en hoogte van 10 meter toe te staan. De huidige regeling was te beperkend.
- Bij de bestemming Maatschappelijk – 3 wordt het mogelijk om 150 m² aan bijbehorende bouwwerken op te richten. Het betreft hier de bestemming waarbinnen Huize Friso is gelegen.
- In de bestemming "Water" kunnen fietspaden, voetpaden en groenvoorzieningen voorkomen. De bestemmingsregeling voorzag hier niet in.
- De bestemming "Waarde-Waardevolle bomen" is gewijzigd zodat het is toegestaan om verhardingen tot 100 m² zonder vergunning aan te leggen.
- Er zijn twee recent vastgestelde bestemmingsplannen in voorliggend plan deels ingepast. Het betreft hier de plannen Lateraalkanaal en N349- trace Noord-Oost. Ze zijn na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Schelfhorst vastgesteld. De bouw- en gebruiksmogelijkheden die de twee plannen bieden zijn onverkort in dit plan weer opgenomen. Er zijn dus geen gewijzigde rechtsgevolgen.
- Aan de voorzijde van een aantal woningen gelegen aan de Baniersweg is de bestemming gewijzigd. Ten onrechte was dit aangemerkt als de bestemming "Verkeer".
- Voor een aantal woningen aan de Sypesteijn, Muiderstot, Nederhorst, Elswout en Schierstins is de bestemming "Wonen" gewijzigd naar de bestemming "Tuin -2". Er is sprake van een bijzondere situatie. Er zijn bijbehorende bouwwerken die voor de voorgevel zijn gebouwd. In veel gevallen zijn deze bouwwerken met de woning mee ontworpen. De standaardregeling voor bijbehorende bouwwerken voor woningen is hier niet toereikend.
- Voor het perceel Montfort 21 heeft de zijkant van het perceel gedeeltelijk de bestemming "Wonen" gekregen.

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-Vloedveld

Bijlagen:

Bestemmingsplan Schelfhorst onder nummer 2011/7357

Zienswijzenreactienota Schelfhorst onder nummer 2011/5535

Verslag hoorzitting onder nummer 2011/3626



De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. één zienswijze buiten behandeling te laten omdat deze buiten de termijn is ingediend;
2. de overige zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan "Schelfhorst" in behandeling te nemen;
3. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, zoals verwoord in de bijbehorende "zienswijzenreactienota ontwerpbestemmingsplan Schelfhorst";
4. de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;

Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen.

- De bouwvlakken Rensumaborg 1 t/m 17 zijn aangepast. De vlakken zijn breder of dieper afhankelijk van de situering/licging van het hoofdgebouw.
- Bouwvlak Rensumaborg 44 is aanpast, gelijk aan het vigerende bestemmingsplan.
- De breedte van de bestemming "Leiding – Gas" is verkleind van 5 naar 4 meter aan weerszijden van de hartlijn.

Wijzigingen naar aanleiding van de inwerkingtreding van de WABO

- Met de inwerkingtreding van de Wabo worden onder meer de binnen het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontheffingen onderdeel van de omgevingsvergunning. De term ontheffing is gewijzigd naar afwijking. Voorheen werden in het bestemmingplan de termen bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen gehanteerd. Deze termen corresponderen niet met de termen zoals deze worden gehanteerd in de Wabo. De term "bijgebouw" is in de regels gewijzigd naar "vrijstaand bijbehorend bouwwerk", de termen "aanbouw en uitbouw" zijn gewijzigd naar "aangebouwd bijbehorend bouwwerk". De verzamelnaam voor zowel bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen is de term "bijbehorende bouwwerken". De procedure voor ontheffingen binnen het bestemmingsplan is komen te vervallen. De terminologie in de toelichting is tevens aangepast.

Overige wijzigingen binnen de regels

- Het begrip "berging" is aan artikel 1 toegevoegd.
- Het begrip "beperkt kwetsbaar object" wordt als volgt: een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van 27 mei 2004, staatsblad 2004, nr 250, een grenswaarde voor het risico c.q. risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening gehouden moet worden.
- Het begrip "kwetsbaar object" wordt als volgt: een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van 27 mei 2004, staatsblad 2004, nr. 250, een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen.
- Het begrip "bruto-vloeroppervlakte" wordt als volgt: de totale vloeroppervlakte van hoofdgebouwen en aangebouwd- en vrijstaande bijbehorende bouwwerken, zowel op de begane grond als op de verdieping.
- Het begrip "horeca van de categorie 5" is aangevuld en wordt als volgt: Alle ondergeschikte horeca (maximaal 40 % van de omzet).

- Het begrip "karakteristieke bijgebouwen" is gewijzigd naar de term "karakteristieke vrijstaande bijbehorende bouwwerken".
- In de begrippen "dienstverlening", "maatschappelijke dienstverlening" en "zakelijke dienstverlening" is kinderopvang uitgesloten.
- Het begrip "nok" wordt als volgt: het snijpunt van twee hellende vlakken, of, indien voorgaande niet van toepassing is, het hoogste punt van het dak.
- In artikel 2 wordt de definitie van "bebouwingspercentage" als volgt: het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden; indien een bouwvlak bestaat uit meerdere bouwpercelen, geldt het bebouwingspercentage per bouwperceel.
- Daar waar binnen de regels de term "Aanlegvergunning" wordt gehanteerd is dit gewijzigd naar "Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van bouwwerken".
- Artikel 4.2.1 d lid 6 wordt als volgt: afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan mogen worden gehandhaafd mits gebouwd met vergunning of in overeenstemming met het hiervoor geldende bestemmingsplan.
- Artikel 8.2.1 b wordt als volgt: de inhoud bedraagt per gebouw maximaal 36 m³.
- Artikel 8.2.2 a en artikel 17.2.2 a worden als volgt: de bouwhoogte van kunstobjecten (zoals bruggen) en/of bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 10 meter.
- Artikel 11.2.2. b wordt als volgt: de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 150 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.
- Aan artikel 18.1 is toegevoegd: fiets- en/of voetpaden en groenvoorzieningen.
- In artikel 20.1 is het stallen van auto's gewijzigd naar het stallen van voertuigen.
- Aan artikel 20.1 is toegevoegd "bergingen".
- Artikel 28.4.1 lid 3 wordt als volgt: het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m².

Overige wijzigingen binnen de verbeelding

- Er zijn twee recent vastgestelde bestemmingsplannen in voorliggend plan deels ingepast. Het betreft hier de plannen Lateraalkanaal en N349- trace Noord-Oost. De bouw- en gebruiksmogelijkheden die de twee plannen bieden zijn onverkort in dit plan weer opgenomen.
 - Aan de voorzijde van de woningen gelegen aan de Baniersweg (22 t/m 36) is de bestemming "Verkeer" gewijzigd naar de bestemming "Tuin-1".
 - Voor de adressen Sypesteyn 2 t/m 172, Muiderslot 26 t/m 40 + 42 t/m 60, Nederhorst 26 t/m 40 + 42 t/m 60, Elswout 1 t/m 19 + 14 t/m 32 en Schierstins 227 t/m 237 is de bestemming "Wonen" (voor erf) gewijzigd naar de bestemming "Tuin -2".
 - Montfort 21; de zijkant van het perceel krijgt gedeeltelijk de bestemming "Wonen".
5. het bestemmingsplan "Schelfhorst" gewijzigd vast te stellen;
 6. de inspecteur VROM en Gedeputeerde Staten te verzoeken de termijn tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten;
 7. geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan ter openbare vergadering van 5 april 2011

de griffier,

drs. C.M. Steenberg

de vicevoorzitter,

ir. J.J. Stapel

Zienswijzenreactienota

Ontwerp-Bestemmingsplan
Schelfhorst

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Schelfhorst heeft met ingang van 13 oktober 2010 tot en met 23 november 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen bij de gemeenteraad worden ingediend. Er zijn zes zienswijzen binnengekomen:

1. De heer A. Lunenburg
Rensumaborg 34
7608 GK Almelo
2. Bewoners Rensumaborg 22 t/m 40
p/a Rensumaborg 34
7608 GK Almelo
3. Robers Advocaten
Mevrouw mr. M. Nijkamp

namens
de heer en mevrouw Apri
Hoxwier 17
7608 HA Almelo
4. Nederlandse Gasunie n.v.
De heer O. Borisov
Postbus 19
9700 MA Groningen
5. De heer B. Vogelzang
Rensumaborg 1
7608 GV Almelo
6. De heer E.H. Lammers
Rensumaborg 44
7608 GK Almelo

Er heeft op 31 januari 2011 een hoorzitting plaatsgevonden. Tijdens deze hoorzitting is een nadere toelichting gegeven door de heer Lunenburg (mede namens de bewoners Rensumaborg 22 t/m 40), de heer en mevrouw Lammers, de heer Vogelzang en de heer Apri en mevrouw Middel.

Aan deze nota is het verslag van de zitting gevoegd. De overige reclamanten hebben te kennen gegeven geen behoefte te hebben aan het geven van een nadere toelichting tijdens een hoorzitting.

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

Ingebrachte zienswijzen

1. De heer A. Lunenburg
Rensumaborg 34
7608 GK Almelo

De zienswijze is gedateerd op 14 november 2010 en bij de gemeente Almelo ontvangen op 15 november. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze

De heer Lunenburg is van mening dat de geprojecteerde bouwblokken niet in overeenstemming zijn met de huidige bebouwing. De rechten van bewoners wordt tekort gedaan. Daarnaast is de heer Lunenburg om meerdere redenen het niet eens met de wijze van bestemmen van de tuin aan de achterzijde van de woningen. Hij verzoekt om toekenning van een woonbestemming op het bedoelde perceel.

Gemeentelijke reactie

A Uitgangspunt bij het projecteren van de bouwvlakken is behoud van rechten. De bouwvlakken zijn op een zorgvuldige wijze bepaald. Het stond een ieder vrij hierover zijn of haar mening te geven. Voor de percelen waar dit niet het geval is gaan wij ervan uit dat men zich in de geprojecteerde bouwvlakken kan vinden.

B De tuinen grenzen aan een openbaar pad. De bedoelde gronden zijn momenteel als voetpad, speelterrein en groen bestemd. Door de aankoop van de grond door de bewoners is deze bestemming niet gerealiseerd en zijn de gronden in gebruik genomen als tuin. De bestemming is aangepast aan het huidige gebruik. Overwogen is of het wenselijk is aan de gronden een woonbestemming toe te kennen. Dit is niet geval. De bestemming "Tuin-1" is erop gericht de openheid langs het pad te behouden en kent slecht beperkte bouw mogelijkheden. Het toekennen van een woonbestemming maakt bebouwing en schuttingen mogelijk tot aan het openbare pad. Ruimtelijk gezien is dit een ongewenste situatie.

De beleving en kwaliteit van deze omgeving is niet gebaat bij bebouwing welke mogelijk wordt gemaakt door het toekennen van de bestemming "Wonen". Hoge schuttingen zijn ongewenst. Ook in het vigerende plan is rondom de woonbestemming een tuinbestemming geprojecteerd.

Er is door de toegepaste bestemmingswijze geen sprake van een beperking van rechten. De bestemming van de bedoelde gronden doet niets af aan de eigendomssituatie daarnaast zijn er bij de verkoop van de grond geen afspraken gemaakt over de wijziging van de bestemming naar Tuin-1. Voor dergelijke wijzigingen wordt de bestemming doorgaans pas bij een actualisatie gewijzigd. Hiervan is nu sprake.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

2. Bewoners Rensumaborg 22 t/m 40
p/a Rensumaborg 34
7608 GK Almelo

De zienswijze is gedateerd op 15 november 2010 en bij de gemeente Almelo ontvangen op 17 november. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze

Gelijk aan de zienswijze van de heer Lunenburg kunnen de bewoners zich niet vinden in de wijze van bestemmen van de gronden welke is gelegen aan de achterzijde van de woningen.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar punt 1B van de gemeentelijke reactie op de zienswijze bij de heer Lunenburg. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Robers Advocaten
Mevrouw mr. M. Nijkamp

namens
de heer en mevrouw Apri
Hoxwier 17
7608 HA Almelo

De zienswijze is gedateerd op 23 december 2010 en bij de gemeente Almelo ontvangen op 24 december 2010. De zienswijze is buiten de termijn ingediend.

Samenvatting zienswijze

De heer en mevrouw Apri zijn zich er van bewust dat zij de zienswijze buiten de termijn hebben ingediend.

Zij stellen dat ze in oktober 2010 (ten tijde van de ter inzage legging) contact hebben gehad met een medewerker van de gemeente over de afhandeling van hun aanvraag bouwvergunning. Zij zijn van mening dat de betreffende medewerker hun er op had moeten wijzen dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag (of worden gelegd). Doordat dit niet is gebeurd is er in de ogen van de heer en mevrouw Apri sprake van verschoonbare termijnoverschrijding.

Zij kunnen zich niet vinden in de bestemmingswijze van een perceel grond welke aan de voorzijde van hun perceel is gelegen. De grond behoort toe aan de bewoners van het perceel Grovestins 46 en heeft de bestemming "Tuin-2" gekregen. Door deze bestemming ontstaat er de mogelijkheid om bebouwing op het perceel te creëren. Doordat dit zo dicht op hun woning/woonkamer plaatsvindt voelen zij zich ernstig beperkt. Zij zijn van mening dat geweld wordt gedaan aan het stedenbouwkundige principe binnen de buurt. Zij stellen dat het nooit het beleid is geweest dat voorerven bebouwd mogen worden.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze is buiten de termijn ingediend en wordt om deze reden buiten behandeling gelaten. Er is geen sprake van een verschoonbare termijnoverschrijding. Of en wanneer er contact is geweest met de ambtelijke dienst van de gemeente is niet van belang. De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan heeft op de gebruikelijke wijze plaatsgevonden. Er mag niet van een medewerker van de gemeente worden verwacht dat deze wijst op een ter inzage legging van een ontwerpbestemmingsplan. Juist om dit te voorkomen zijn in de wet regels gesteld aan de wijze waarop plannen worden bekend gemaakt. De zienswijze blijft verder buiten beschouwing.

4. Nederlandse Gasunie n.v.
De heer O. Borisov
Postbus 19
9700 MA Groningen

De zienswijze is gedateerd op 22 november 2010 en bij de gemeente Almelo ontvangen op 23 november. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze

Bij de beoordeling van externe veiligheidsaspecten gerelateerd aan de aanwezigheid van gasleidingen in het plangebied, wordt gebruik gemaakt van de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984. De Gasunie geeft aan dat dit beleid inmiddels gedateerd is. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt wel vermeld dat op de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt geanticipeerd, door voor alle leidingen een belemmerende strook van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding weergegeven wordt. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen zal per 1 januari 2011 in werking treden. Hieruit is gebleken dat een belemmerende strook van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn voldoende is. De Gasunie verzoekt dit aan te passen en tevens de hartlijn op de kaart weer te geven.

Gezien het toekomstgerichte karakter van het plan en de ontwikkelingen in het plangebied, verzoekt de Gasunie om met behulp van het rekenprogramma CAROLA alsnog na te gaan of het plangebied aan de normstellingen voldoet.

Gemeentelijke reactie

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is per 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt op vergelijkbare wijze als in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Als getoetst wordt aan het Bevb, kan gezegd worden dat er een belemmeringstrook dient te worden vastgesteld.

De belemmerende strook wordt aangepast en wordt 4 meter aan weerszijden van de hartlijn gelegd. De hartlijn wordt momenteel al op de verbeelding aangegeven.

Om zicht te hebben op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico kan een berekening met het programma "CAROLA" worden uitgevoerd (dit kon echter in de tijd van het opstellen van de bestemmingsplantekst nog niet). CAROLA is het nieuwe rekenpakket voor het berekenen van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. Met CAROLA kan worden bepaald of voldaan wordt aan de risiconormen voor de Externe Veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het Bevb.

Artikel 18 uit dit besluit bepaalt dat voor plannen die voor inwerkingtreding in de ontwerpfase ter inzage zijn gelegd, de verplichting om de toelichting met dit besluit in overeenstemming te brengen, niet geldt.

Ondanks de inhoud van artikel 18 van het Bevb is de gemeente Almelo voornemens een berekening voor alle gasleidingen uit te voeren om zicht te krijgen in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

5. De heer B. Vogelzang
Rensumaborg 1
7608 GV Almelo

De zienswijze is gedateerd op 27 oktober 2010 en bij de gemeente Almelo ontvangen op 3 november. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze

De heer Vogelzang geeft aan dat zijn perceel in het vigerende bestemmingsplan een groter bouwvlak had dan nu het geval is. Daarnaast heeft hij bezwaar dat het bouwvolume is beperkt tot 550 m³. De heer Vogelzang kan zich niet vinden in de wijze van bestemmen voor het gedeelte van zijn tuin welke is gelegen naast de woning. Tijdens de hoorzitting heeft de heer Vogelzang aangegeven dat de gemeente in 1996 het bestemmingsplan heeft gewijzigd en dat dit ook van invloed is op de mogelijkheden van de bedoelde strook.

Daarnaast is de heer Vogelzang het niet eens met het feit dat het gebied boven de Hollander Graven nu aan het bestemmingsplan Schelfhorst is gevoegd. Hij waarschuwt voor het feit dat op deze wijze het gebied sluipenderwijs bij het stedelijke gebied wordt betrokken.

Gemeentelijke reactie

Het geprojecteerde bouwvlak is minder ruim dan deze was in het voorheen geldende bestemmingsplan. Dit wordt aangepast. Hierbij geldt dat de huidige situering van de woning en de diepte van het bouwvlak in het voorheen geldende bestemmingsplan maatgevend is. Dit geldt ook voor een aantal andere adressen in de straat. Voor deze percelen wordt het bouwvlak eveneens aangepast.

Zoals al in het inspraakverslag is aangegeven kent het bestemmingsplan geen beperking in het bouwvolume tot 550 m³. Er is geen aanleiding het bestemmingplan aan te passen.

De bedoelde zijtuin heeft de bestemming "Tuin -1". In het voorgaande bestemmingsplan was dit gedeelte op dezelfde wijze bestemd. Er is geen reden hiervan af te wijken. Het is niet zonder meer gewenst dat er bebouwingsmogelijkheden in deze zone worden geboden. In het bestemmingsplan is echter wel een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor de eventuele bouw van een erker. Dit moet echter per geval worden afgewogen. In 1996 heeft er geen bestemmingsplanwijziging plaatsgevonden welke van invloed is op de mogelijkheden van de bedoelde strook. Er heeft in 1999 wel een bestemmingsplanherziening plaatsgevonden welke de standaardvoorschriften van de bestemming "Erf" hebben herzien. Dit heeft echter geen relatie met de bedoelde strook.

Het feit dat het gebied boven de Hollander Graven onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan duidt niet op het feit dat het gebied wordt omgezet naar stedelijk gebied. Het gebied heeft hoofdzakelijk een agrarische bestemming. Wanneer er een andere functie aan het gebied wordt gegeven dan zal eerst de bestemming moeten worden gewijzigd. Hiervoor bestaan momenteel geen concrete plannen.

6. De heer E.H. Lammers
Rensumaborg 44
7608 GK Almelo

De zienswijze is gedataerd op 21 november 2010 en bij de gemeente Almelo ontvangen op 23 november. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze

De heer en mevrouw Lammers geven aan dat het bouwvlak van hun woning aan de voorzijde is gewijzigd ten opzichte van het vigerende plan. Het bouwvlak is kleiner geworden. Ze verzoeken om aanpassing van het bouwblok. Daarnaast speelt er (gelijk aan de situatie van de bewoners aan de Rensumaborg 22 tot en met 40) de bestemmingswijze van het achterperceel. De heer Lammers geeft aan hierin gelijk te willen worden behandeld als de overige bewoners.

Gemeentelijke reactie

Het in het bestemmingsplan geprojecteerde bouwblok is te krap ten opzichte van het hiervoor geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast, waarbij het uitgangspunt is behoud van bestaande rechten. Voor een inhoudelijke reactie op de wijze van bestemmen van de gronden welke achter de woning is gelegen wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie bij de zienswijze van de heer Lunenburg. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Schelfhorst

Verslag van de hoorzitting betreffende het ontwerpbestemmingsplan Schelfhorst d.d. 31 januari 2011

Aanwezig: De heer A. Lunenburg, mede namens bewoners Rensumaborg 22 t/m 40
De heer en mevrouw Lammers
De heer B. Vogelzang
De heer F. Apri en mevrouw C.M. Middel

Mevrouw C.N. Davis, raadslid CDA
De heer B. Heite, raadslid VVD
De heer J. Veenstra, raadslid Christenunie
De heer U. Çete, raadslid lijst Çete
De heer A. Bosveld, beleidsmedewerker afd. ROM, notulist

De voorzitter deelt mee dat de indieners van de zienswijzen nogmaals persoonlijk hun reactie op het ontwerpbestemmingsplan Schelfhorst 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 Gasunie heeft ook een zienswijze ingediend, maar heeft aangegeven geen behoefte te hebben aan het geven van een nadere toelichting.

Zienswijze bewoners Rensumaborg 22 tot en met 40 & De heer Lunenburg, Rensumaborg 34

De heer Lunenburg geeft aan zijn verhaal op papier te hebben gezet en voert tevens het woord namens de bewoners van Rensumaborg 22 tot en met 40. Deze twee notities zijn als bijlage aan het verslag toegevoegd. Tevens heeft de heer Lunenburg per brief van 3 februari 2011 aanvullende opmerkingen naar aanleiding van de hoorzitting gemaakt. Deze brief is bij dit verslag gevoegd.

Zoals weergegeven in zowel de notities als in de brief gaat het (grotendeels) om een tweetal zaken:

1. Vormgeving bouwvlakken;
2. De bestemmingswijze van de bijgekochte gronden achter de woningen Rensumaborg 22 tot en met 40.

Ten aanzien van de bestemmingswijze van de bijgekochte gronden wordt door de heer Bosveld opgemerkt dat de huidige bestemming "Pad" en "Groen" is en dat deze nu omgezet worden naar de bestemming "Tuin – 1". Dit doet recht aan het feit dat de gronden aan de aangrenzende bewoners zijn verkocht. De heer Lunenburg is van mening dat gezien de (destijds) gemaakte kosten het niet meer dan redelijk is dat er op de achterzijde van het perceel een woonbestemming komt. De heer Heite merkt op dat de wijze van bestemmen niets af doet aan de eigendomssituatie.

De heer Bosveld merkt op dat na de verkoop de bestemming niet is gewijzigd. De heer Lunenburg geeft aan dat een eventuele wijziging van het bestemmingsplan destijds ook niet besproken is. De bewoners waren echter in de veronderstelling dat er een woonbestemming op de bedoelde percelen zou worden gelegd.

De heer Bosveld geeft te kennen dat in het kader van deze zienswijzenprocedure nogmaals onderzocht zal worden of het ruimtelijk gewenst is om aan deze strook geheel (of gedeeltelijk) een andere bestemming toe te kennen. Op basis van stedenbouwkundige argumenten is aan het perceel momenteel een tuinbestemming toegekend.

Zienswijze de heer en mevrouw Lammers, Rensumaborg 44

De heer en mevrouw Lammers zijn bij het inzien van het bestemmingsplan tot de conclusie gekomen dat het bouwblok van hun woning aan de voorzijde is gewijzigd ten opzichte van het vigerende plan. Door deze wijziging kunnen ze in de toekomst niet op de begane grond geen uitbreiding (in de vorm van

een erker of extra kamer) realiseren. Ze verzoeken om aanpassing van het bouwblok. Daarnaast speelt er (gelijk aan de situatie van de bewoners aan de Rensumaborg 22 tot en met 40) de bestemmingswijze van het achterperceel. De heer Lammers geeft aan hierin gelijk te willen worden behandeld als de overige bewoners.

Er wordt toegezegd dat de vorm en grootte van het bouwvlak zullen worden bekeken. Daarnaast zal de bestemmingswijze van de achtertuin worden bekeken.

Zienswijze de heer Vogelzang, Rensumaborg 1

De heer Vogelzang geeft te kennen dat hij het niet eens is met het feit dat zijn zijperceel is bestemd als "Tuin-1". De heer Bosveld reageert hierop dat het zijperceel deze bestemming ook al had in het hiervoor geldende bestemmingsplan. De heer Vogelzang geeft aan dat de gemeente in 1996 het bestemmingsplan heeft gewijzigd en dat dit ook van invloed is geweest. Hij is het niet eens met de voorgestelde bestemmingswijze omdat dit naar zijn de privacy aantast.

Daarnaast voelt de heer Vogelzang zich benadeeld ten opzichte van zijn burens omdat zijn bouwblok kleiner is. Hij wordt naar zijn mening hierin beperkt omdat hij minder ruimte heeft om zijn woning uit te breiden.

De heer Bosveld geeft aan dat zal worden nagekeken of de door de heer Vogelzang aangehaalde bestemmingsplanwijziging relevant is voor de bestemmingswijze van het zijperceel. Daarnaast zal de vormgeving van het bouwperceel opnieuw worden beoordeeld.

Zienswijze de heer Apri en mevrouw Middel, Hoxwier 17

De heer Apri heeft zijn mondelinge toelichting op papier gezet. Deze notitie is als bijlage aan het verslag toegevoegd.

De heer Apri geeft te kennen zich niet te kunnen vinden in de bestemmingswijze van een perceel grond welke aan de voorzijde van hun perceel is gelegen. De grond behoort toe aan de bewoners van het perceel Grovestins 46 en heeft de bestemming Tuin-2 gekregen. Door deze bestemming ontstaat er de mogelijkheid om bebouwing op het perceel te creëren. Doordat dit zo dicht op hun woning/woonkamer voelen zij zich ernstig beperkt. Zij vinden dit onterecht, omdat het perceel alleen was bedoeld om de parkeerproblemen voor de bewoners Grovestins 46 te beperken. In 2008 is er een bouwvergunning verleend voor de bouw van een garage op het bedoelde perceel. De heer Apri geeft aan dat vanuit de gemeente is erkend dat dit op onjuiste gronden is gebeurd. Sinds die tijd is er een geschil welke momenteel onder de rechter is. De indruk leeft bij de heer Apri dat het ontwerpbestemmingsplan gebruikt wordt om gemeentelijke fouten weg te werken.

De heer Heite geeft aan geschrokken te zijn van het feit dat er rondom deze situatie een rechtszaak speelt en geeft aan hier niet van op de hoogte te zijn. Hij verzoekt de heer Bosveld dit grondig uit te zoeken. In de beantwoording op de zienswijzen zal hier een reactie op worden gegeven.