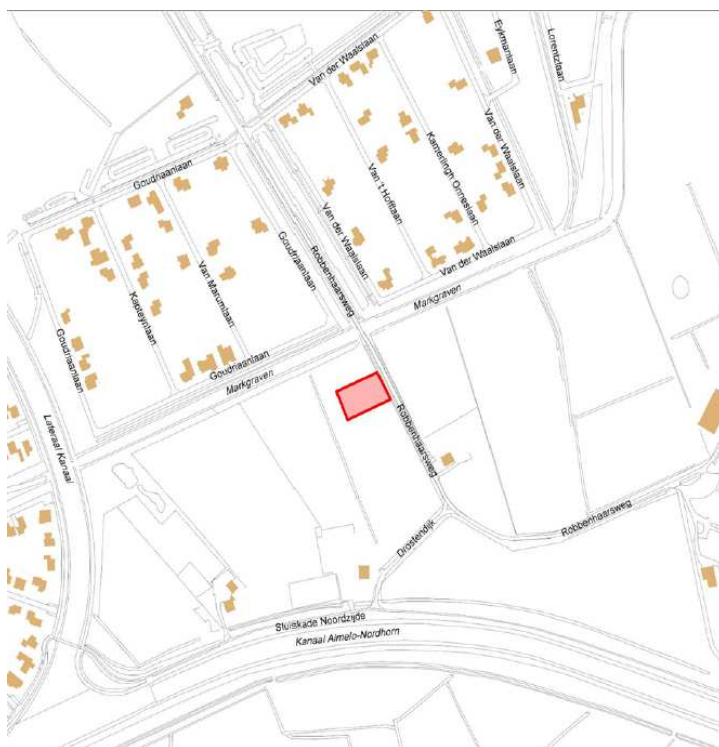


Nota van Beantwoording

inspraakreacties bestemmingsplan

Bouwkavel Robbenhaarsweg



Het ontwerpbestemmingsplan “Bouwkavel Robbenhaarsweg” heeft vanaf 26 september 2012 tot en met 6 november 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties ingediend worden. Tijdens de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 3 inspraakreacties ingediend.

Ontvankelijkheid:

Ingezetenen van de gemeente Almelo en belanghebbenden kunnen een inspraakreactie indienen. De inspraakreacties zijn tijdig ingediend. Degenen die een inspraakreactie hebben ingediend zijn ingezetenen van de gemeente Almelo.

Behandeling inspraakreacties:

De ontvankelijke inspraakreacties worden hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de inspraakreactie, die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De inspraakreacties worden in hun totaliteit beoordeeld.

Adressant 1.

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie heeft betrekking op de volgende aspecten:

1. Past niet in de visie van bouwen in het Buitengebied;
2. Verlies van het openbare karakter en versnippering van het buitengebied;
3. Een woning oprichten in het buitengebied kan niet mogelijk zijn.

Reactie gemeente.

Ad 1:

De onderhavige situatie vloeit voort uit een situatie waarin begunstigde plaats moest maken voor een stedelijke ontwikkeling. Op welke wijze de verplaatsing naar de Robbenhaarsweg past binnen het ruimtelijk beleid is uitgebreid verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan.

Volledigheidshalve wordt dan ook verwezen naar de toelichting. Vanwege het wijken van een hondenkennel met woning ten behoeve van een stedelijk ontwikkeling en het terugbouwen van uitsluitend één woning is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Met het wijken van de hondenkennel kan het gebied tussen De Riet en Nijrees worden ingevuld met woningbouw, waarmee sprake is van zuinig ruimtegebruik. De functie is niet nieuw voor het buitengebied, er is slechts sprake van een verplaatsing. Daarnaast vindt er een afname van een milieubelastende activiteit plaats c.q. de hondenkennel wordt niet gerealiseerd. Het betreft een zeer beperkte impact en de ontwikkeling is gelegen in het stadsrandgebied. Delen van het landelijk gebied zullen van kleur verschieten, omdat die onder de invloedssfeer van het stedelijke gebied ligt. Ook langs de stadsranden zal de stedelijke invloed merkbaar worden.

Ad 2.

De verplaatsing van één woning in het buitengebied leidt niet tot versnippering. Zoals onder ad 1 is vermeld heeft de verplaatsing te maken met een stadsuitbreiding tussen de wijken De Riet en Nijrees. Met de verplaatsing van de woning en kennel, zoals in de oorspronkelijke situatie bedoeld, kon vorenstaande stadsuitbreiding plaatsvinden en hoeft op een andere plek, welke minder is omgeven door stedelijke bebouwing, geen stadsuitbreiding plaats te vinden. Hierdoor is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en kan van versnippering van het buitengebied geen sprake zijn.

Ad 3.

Het betreft uitsluitend een verplaatsing van een woning.

Adressant 2.

Samenvatting inspraakreactie.

De inspraakreactie heeft betrekking op de volgende aspecten:

1. Bouwplan leidt tot aantasting van woongenot van adressant 2 in verband met aantasting van de privacy en verlies van vrij uitzicht;
2. Gemeente heeft in het verleden adressant onvolledig geïnformeerd. Aangegeven is dat er geen (woningbouw) ontwikkelingen in de omgeving van zijn perceel zouden plaatsvinden terwijl al eerder een toezegging aan een derde was gedaan om een woonbestemming op het desbetreffende perceel op te nemen;
3. Adressant is van plan om een planschadeverzoek in te dienen;
4. Gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat een onderzoek naar alternatieven moet plaatsvinden.

Reactie gemeente.

Ad. 1: De afstand van het dichtbij zijnde punt van het perceel van adressant tot het dichtbij zijnde punt van de kavel Robbenhaarsweg bedraagt 65 meter.



Gezien de ligging en de afstand van het perceel van adressant ten opzichte van de kavel aan de Robbenhaarsweg zal er van een onevenredige afname van de privacy geen sprake zijn. Wij zijn van mening dat het uitzicht voor adressant niet wordt beperkt. Ondanks dat er onzes inziens geen sprake is van enige aantasting van het woongenot merken wij op dat er ook geen recht op vrij uitzicht bestaat. Gelet op het voorgaande stellen wij ons op het standpunt dat de voorziene ontwikkeling niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woongenot en de privacy.

- Ad 2. Dit onderdeel van de inspraakreactie is niet relevant voor de onderhavige herziening van het bestemmingsplan. Wel delen wij mee dat uit jurisprudentie blijkt, dat uit informatieverstrekking niet de verwachting mag worden ontleend dat, indien deze informatie onjuist of onvolledig zou blijken, het college of raad ook zal besluiten volgens deze informatie. Dit geldt in elk geval als er sprake is van onjuiste/onvolledige informatie door een niet ter zake beslissingsbevoegde.
- Ad 3. Planschade wordt verhaald middels een planschadeovereenkomst. De gemeente zal een eventueel verzoek om planschade behandelen.
- Ad 4. De onderhavige ontwikkeling vloeit voort uit een situatie waarin begunstigde plaats moest maken voor een stedelijke ontwikkeling. Met begunstigde is in het verleden tevens gesproken over een locatie aan de Slagenweg. De keuze is echter gevallen op de locatie aan de Robbenhaarsweg. Dat er op deze locatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening is uitgebreid verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan, waarin alle relevante aspecten zijn verwoord.

Adressant 3.

De inspraakreactie heeft betrekking op de volgende aspecten:

1. Adressant is sinds maart 2011 eigenaar van de kavel welke gelegen is in de nabijheid van de Robbenhaarsweg. Adressant beschrijft uitgebreid het gehele communicatietraject met de gemeente inzake de aankoop van zijn kavel. Van gemeentewege is, naar mening van adressant, in het verleden ambtelijk toegezegd dat er tegenover zijn kavel geen bebouwing zou plaatsvinden. Volgens adressant is er sprake van een onvolledige informatievoorziening dan wel een onjuiste informatievoorziening en kan hier schade uit voortvloeien. Adressant beroept zich op de toezegging van vrij uitzicht en het vertrouwensbeginsel. Daarnaast wijst adressant op een onrechtmatige daad door de overheid en de aansprakelijkstelling van de gemeente.
2. De inspanningsverplichting is geen onomkeerbaar besluit. Adressant verzoekt om op basis van voortschrijden inzicht of wegens gewijzigde omstandigheden uit hoofde van de publieke taak om de inspanningsverplichting niet meer na te komen. De gemeente behoudt namelijk altijd haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen het vaststellen van het bestemmingsplan alsnog te weigeren. Er is nu sprake van een dergelijke situatie.
3. De bouw van een woning op de bewuste kavel is in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Stadsrand gebied Almelo Noord en de ruimtelijke visie op het buitengebied en vooral de oostelijke groene long.
4. Bestemmingsplannen zijn niet transparant en bieden geen enkele rechtszekerheid.

Reactie gemeente.

- Ad 1. In eerste instantie zal worden aangegeven of onzes inziens sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot. Het perceel van adressant wordt door de Goudriaanlaan (12,5 meter), waterloop De Markgraven (15 meter), een houtsingel (6 meter) en een agrarisch perceel (20 meter) gescheiden van het perceel aan de Robbenhaarsweg.



Gezien de ligging en de afstand van het perceel van adressant ten opzichte van de kavel aan de Robberhaarsweg zal er van een onevenredige afname van de privacy geen sprake zijn. Wij zijn van mening dat het uitzicht voor adressant niet wordt beperkt. Ondanks dat er onzes inziens geen sprake is van enige aantasting van het woongenot merken wij op dat er ook geen recht op vrij uitzicht bestaat. Gelet op het voorgaande stellen wij ons op het standpunt dat de voorziene ontwikkeling niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woongenot en de privacy

Aan belanghebbende is een toezegging gedaan dat zij op twee aaneengesloten percelen aan de Robbenhaarsweg, kadastraal bekend sectie D, nummers 190 en 1720 een woning mag bouwen. De voorgeschiedenis hiertoe is al volgt.

De hondenkennel (met woning) was gevestigd aan de Nijreesweg, het gebied dat nu ontwikkeld wordt als Nijrees Noord. Begin 2003 zijn er al gesprekken gevoerd om deze kennel te verplaatsen naar de Robbenhaarsweg. De kennel diende verplaatst te worden om zo woningbouw op de locatie Nijrees Noord mogelijk te maken. Belanghebbende is hiervan schriftelijk in kennis gesteld en ook aangegeven aan welke voorwaarden de kennel moest voldoen. De ontwikkeling van de kennel met woning is dan één ontwikkeling. In 2005 worden gesprekken gevoerd voor een eventuele verplaatsing naar de Slagenweg, vanwege de kennel. Belanghebbende heeft voorkeur voor een woning aan de Robbenhaarsweg, dan zonder kennel. Eind 2006 is belanghebbende meegedeeld dat de gemeente bereidt is een inspanningsverplichting op zich te nemen om een woonbestemming op het perceel aan de Robbenhaarsweg op te nemen en dat deze in het bestemmingsplan Buitengebied zal worden meegenomen. De kavel is echter niet in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen en ook niet in het bestemmingsplan Stadsrandgebied Noord Oost. Dit vanwege het ontbreken van de nodige onderzoeken voor de betreffende kavel.

Met de mededeling van de gemeente dat er een kans bestaat dat over 15 à 20 jaar misschien gebouwd gaat worden in de omgeving van de Robbenhaarsweg is door de beleidsmedewerker grondzaken gedoeld op een tweede fase van Noord Oost en niet op een enkel particulier initiatief. Dit kon ook worden opgemaakt uit een eerdere brief van adressant aan de gemeente. Reeds op 21 oktober 2009 is door belanghebbende aan de afdeling Stadsbeheer, per mail, gevraagd of er sprake is van een hondenkennel. Dit is door ambtenaar van dezelfde afdeling per mail ontkend. Er was op dat moment dan ook geen sprake meer van het vestigen van een hondenkennel op die locatie. Daarna heeft adressant zich gevoegd bij de publieksbalie. Ook hier waren geen ontwikkelingen ter zaken bekend. Zoals u eerder schriftelijk meegedeeld betreuren wij het dat u onvolledige ambtelijke informatie heeft verkregen, echter leert de jurisprudentie dat uit informatieverstrekking niet de verwachting mag worden ontleend dat, indien deze informatie onjuist of onvolledig zou blijken, wij of de raad ook zal besluiten volgens deze informatie. Dit geldt in elke geval als er sprake is van onjuiste/onvolledige informatie door een niet ter zake beslissingsbevoegde, zoals in bovengenoemde situatie. Er kan dan ook geen beroep worden gedaan op het vertrouwensbeginsel omdat er geen sprake is van concrete, ondubbelzinnige toezeggingen

door een daartoe bevoegde persoon. Indien u van mening bent dat er toch sprake is van een onrechtmatige daad kunt u daartoe, op grond van artikel 6:62 BW, de gemeente aansprakelijk stellen.

- Ad 2. Een inspanningsverplichting is een contractuele verplichting om een inspanning te leveren. Een inspanningsverplichting heeft ook resultaatcomponenten. Wij kunnen deze verplichting niet zomaar ter zijde schuiven. Indien wij deze verplichting niet nakomen zal sprake zijn van schade. Wij hebben de afweging van de ontwikkeling in al zijn facetten gemaakt en achten geen gronden waaruit blijkt dat er sprake zou zijn van een onevenredige aantasting van welk belang van adressant dan ook. De motivering hiertoe is te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan als ook in deze Nota van Beantwoording.
- Ad 2. Zoals aangegeven is er bewust voor gekozen de ontwikkeling niet mee te nemen met het actualiseren van het bestemmingsplan Stadsrandgebied Noord Oost. De verwijzing van adressant naar de Oostelijke Groene Long treft geen doel, omdat de locatie niet is gelegen in de Oostelijke Groene Long. Op welke wijze de ontwikkeling past in het beleid en de regelgeving is uitgebreid verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Adressant betwist de onderdelen in de toelichting niet.



- Ad 3. De stelling dat het bestemmingsplan niet transparant is en geen rechtszekerheid biedt wordt niet onderschreven. Het bestemmingsplan Bouwkavel Robbenhaarsweg biedt formeel veel rechtszekerheid en transparantie omdat het bestemmingsplan precies laat zien wat er op het

perceel gebouwd kan worden. Verder wordt voor het bestemmingsplan de wettelijke procedure doorlopen en is in de toelichting uitgebreid verwoord dat de ontwikkeling passend is.