

INSPRAAK HERONTWIKKELING GENDRINGSEWEG 27- 29 AALTEN

Op maandag 30 mei 2022 is er een informatiebijeenkomst (inloop) gehouden. Tijdens deze bijeenkomst konden belangstellenden het stedenbouwkundig plan bekijken en vragen stellen aan de initiatiefnemer en/of vertegenwoordigers van de gemeente. Het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling heeft ook vanaf 25 mei 2022 ter inzage gelegen. Iedereen kon tot en met 7 juni reageren op dit plan. Er is één reactie ingediend. Deze reactie is hieronder weergegeven en beantwoord.

1. Inspreker 1 (Stichting tot instandhouding van de Wenninkmolen te Lintelo)

Inspraakreactie/vraag/opmerking:

De stichting is ingenomen met de wijze waarop met de belangen van de molen is meegedacht. De stichting heeft zich beraden over de molenbiotoop, zowel wat de bebouwing als de begroeiing betreft, en is tot het volgende standpunt gekomen:

- a. de bebouwing mag de in het schetsplan aangegeven (NAP) hoogten van de hoogste punten niet overschrijden. Deze NAP maten moeten vastgelegd zijn in de tekeningen van de bouw en de vergunning van de gemeente. De stichting kan instemmen met de nieuwe situatie omdat deze door te slopen panden en (lagere) nieuwe panden niet slechter is qua windwang en belevingswaarde, het komt de molen waarschijnlijk zelfs wel iets ten goede;
- b. bij de indeling van de verschillende panden moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met mogelijke slagschaduw door een draaiende molen. De stichting kan hier natuurlijk weleens rekening mee houden door even niet te draaien, maar wat als er al weken een afspraak staat voor een rondleiding? Bij verkoop is het zeer aan te bevelen kenbaar te maken aan de koper(s) dat slagschaduw kan optreden;
- c. in het te maken (deel)bestemmingsplan moet de (provinciale) molenverordening weer worden toegepast. Graag ziet de stichting dat de gemeente in dit plan opneemt dat zij, na 2 keer onbeantwoorde inspanning van de stichting tot snoei van (te) hoge beplanting, zullen handhaven om te komen tot naleving van de verordening. Graag zien we dit bevestigd door de gemeente voordat de vergunning wordt verleend tot bouw. Dringend advies van de stichting richting initiatiefnemer is om dit duidelijk te communiceren naar kopers. De stichting zal, mits er begroeiing ontstaat die hoger wordt dan hierboven aangegeven, in gesprek gaan met betrokkene(n) om tot snoeien o.i.d. te komen. Ook zal dit een keer herhaald worden, als de groeihogte niet verandert. Daarna zal de stichting de gemeente vragen de betrokkene(n) te benaderen, kortom te handhaven;
- d. bij verkoop van welk deel dan ook van het huidige perceel, er een kettingbeding gaat gelden/opgenomen wordt met alle aspecten van de molenbeschermingszone, zoals beschreven in de huidige bestemmingsplannen van de gemeente. Dus zowel voor (nieuwe) bebouwing als begroeiing e.d. tot 24.740 m +NAP (= 24.740 m boven NAP). De begroeiing op alle percelen niet hoger mag komen dan de hoogte van het onderste punt van de rechtopstaande buitenroede van de molen, zijnde 24.740 m +NAP..

Beoordeling:

In het (stedenbouwkundig) plan is getracht de woningen zo goed mogelijk in te passen, rekening houdend met de molenbiotoop (windvang) maar ook met aspecten als zicht, toegankelijkheid en ontsluiting. Zowel initiatiefnemer als gemeente hechten hier ook veel belang aan. Het plan is in het voortraject zowel door initiatiefnemer en gemeente ook met de inspreker besproken.

- a. In de geldende bestemmingsplannen (Kern Lintelo en Landelijk Gebied 2015) is een regeling opgenomen ter bescherming van de molenbiotoop. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze regeling ook opgenomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning worden de exacte bouwhoogtes hieraan getoetst en vastgelegd in de omgevingsvergunning.
- b. Er zijn geen (wettelijke) regels t.a.v. slagschaduw van dergelijke molens ten opzichte van woningen. Met de indeling van de woningen kan hier rekening mee worden gehouden (bijv. door een slimme situering van de verblijfsruimtes in de woningen). Het is goed om bewoners vooraf te informeren, hier ligt een taak voor de ontwikkelende partij. Deze heeft al aangegeven (ook richting insprekers) dit op te pakken.
- c. Zoals onder punt a. aangegeven bevat het ontwerpbestemmingsplan de (gebruikelijke) regeling ter bescherming van de molenbiotoop. Deze regeling ziet niet alleen toe op beperking van bouwhoogtes van gebouwen maar ook hoogte van beplanting. Wanneer bewoners zich daar niet aan mochten

houden dan kan de gemeente handhavend optreden op basis van het bestemmingsplan. We gaan er vanuit dat het zover niet hoeft te komen en dat -mocht de situatie zich toch voordoen- partijen elkaar eerst met elkaar overleggen. Het is goed om (toekomstige) bewoners hier vooraf op te wijzen. Hier ligt een taak voor de ontwikkelende partij, deze heeft al aangegeven (ook richting insprekers) toekomstige bewoners hierop te wijzen;

- d. Zoals onder punt a. en c. aangegeven wordt een regeling ter bescherming van de molenbiotoop in het bestemmingsplan opgenomen. Privaatrechtelijk is het aan initiatiefnemer om dit vast te leggen. Deze heeft overigens aangegeven (ook richting insprekers) dit te zullen doen.

Deze inspraakreactie is met een vertegenwoordiging van de Stichting op 17 augustus jl. inhoudelijk besproken waarbij zij aangaven in te stemmen met het voorliggende plan en de in het bestemmingsplan op te nemen waarborgen.