

Aan de raad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Sniederhof_20-24

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: I.A.M. ten Seldam

Auteur, sector/team/teamonderdeel: S.S.T. Weertman SE Advies en Ontwerp

Samenvatting raadsvoorstel

Het ontwerpbestemmingsplan "Sniederhof_20-24", welke voorziet in de bouw van twee 3¹-kapwoningen, heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er vijf zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen en het besprokene tijdens de hoorzitting geven aanleiding tot wijziging van de planvorming. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, van twee 3¹-kapwoningen naar twee 2¹-kapwoningen. Een exploitatieplan hoeft 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. **Relatie met de hoofdopgaven uit de perspectiefnota 2015:**

Er is niet direct een relatie te leggen met de hoofdopgaven uit de Perspectiefnota. Er is slechts een indirecte relatie (grondexploitatie en de bouw zorgt voor werkgelegenheid).

3. **Argumentatie:**

Aanleiding

Bouwbedrijf Steggink heeft samen met Groothuis Bouw het plan Sniederhof ontwikkeld. Het grootste deel is inmiddels gebouwd. De resterende 3 kavels voor vrijstaande woningen zijn ondertussen al 10 jaar onverkoopbaar gebleken. Reden voor het bouwbedrijf om te kiezen voor een herontwikkeling. De herontwikkeling voorziet in de in de bouw van twee 3¹-kapwoningen.

Deze voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling is in strijd met het geldende planologische regime. Om deze strijdigheid op te heffen is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Hierover bent u door middel van een raadsbrief (februari 2016) geïnformeerd.

Procedure en wijziging

Het ontwerpbestemmingsplan "Sniederhof_20-24" en de bijbehorende stukken hebben van 2 maart 2016 tot en met 12 april 2016 ter inzage heeft gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. De hoofdlijn van de zienswijzen is dat de indieners van oordeel zijn dat er sprake is van te veel woningen. Hierdoor wordt de stedenbouwkundige kwaliteit aangetast en ontstaat er overlast door onder andere verkeer en parkeren. Deze aspecten kwamen ook tot uiting tijdens de hoorzitting. Dit overziend gaf het de aanwezige raadsleden tijdens de hoorzitting aanleiding om te spreken van een onwenselijke ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft dit tot zich genomen en heeft het plan, in overleg met de bewoners van de Sniederhof, aangepast van 6 woningen naar 4 woningen (2 x twee-onder-één-kap woningen).

Het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) is aangepast aan dit nieuwe uitgangspunt.

Kostenverhaal

Kosten ten aanzien van het opstellen van de planherziening worden verhaald via de legesverordening. Ten behoeve van het kostenverhaal is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Voorts is met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten waardoor het gemeentelijke kostenverhaal volledig verzekerd is. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan door uw raad achterwege kan blijven.

4. Middeleninzet:
n.v.t.

4.1 Preventief toezicht

Er is geen sprake van lastenuitzetting. Uit dit voorstel vloeien geen financiële gevolgen voort.
Dit voorstel behoeft geen goedkeuring van GS.

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

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

de burgemeester,

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen

Bijlagen: - Zienswijzenreactienota (incl. verslag hoorzitting) (kenmerk: Intern – 57767);
- Bestemmingsplan Sniederhof_20-24 (kenmerk: Intern – 57771).
Nr. begrotingswijziging: n.v.t.

De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Sniederhof_20-24" in behandeling te nemen;
2. de zienswijzen over te nemen;
3. de indieners van de zienswijzen te antwoorden conform de bij dit besluit behorende "Zienswijzenreactienota ontwerp bestemmingsplan Sniederhof_20-24";
4. het bestemmingsplan "Sniederhof_20-24" gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de volgende wijziging:
 - de toelichting, regels en verbeelding gaan uit van de bouw van maximaal 4 woningen. Dit bestemmingsplan is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00033-BP31 met de bijbehorende bestanden en ondergrond, als vervat in DXF-bestand o_NL.IMRO.0141.00033-1.dxf;
5. Gedeputeerde Staten van Overijssel en de Inspectie Leefomgeving en Transport te verzoeken de termijn tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan ter openbare vergadering van 21 maart 2017,

de griffier,

de burgemeester,

drs. C.M. Steenbergen

A.J. Gerritsen

ZIENSWIJZENREACTIENOTA

Ontwerp
Bestemmingsplan
Sniederhof_20-24

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Sniederhof_20-24 en de bijbehorende stukken heeft met ingang van 2 maart 2016 tot en met 12 april 2016 ter inzage gelegen.

Dit ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid om zes grondgebonden woningen aan het Sniederhof 20-24 te realiseren.

Gedurende bovengenoemde termijn konden zienswijzen bij de gemeenteraad worden ingediend. Er zijn 5 zienswijzen binnengekomen. De volgende zienswijzen zijn ingekomen:

1. De heer R. Wesselink en mevrouw K.A.M. Wesselink-Pril, Sniederhof 26;
2. DAS, mevrouw mr. H.A.M. Lamers, namens de heer R. Oonk op den Dijk, Sniederhof 18;
3. Bethem Gratema Advocaten, mevrouw mr. E. Wijnne, namens de heer C.D. Bramer en mevrouw N.M. Bramer, Sniederhof 28;
4. SRK Rechtsbijstand, de heer mr. R. Brouwer, namens de heer P. Hams en mevrouw J. Hams, Sniederhof 16 en de heer S.J.M. Zwijnenberg en mevrouw Y.W. Zwijnenberg, Sniederhof 14;
5. De heer J. Schonewille en mevrouw M.I.H. Schonewille, Sniederhof 10.

Er heeft op 27 juni 2016 een hoorzitting plaatsgevonden. Tijdens deze hoorzitting is een nadere toelichting gegeven door de indieners van de zienswijzen. Aan deze nota is het verslag van de zitting toegevoegd.

In deze zienswijzenreactienota worden de ingebrachte zienswijzen behandeld. De zienswijzen worden samengevat met daarbij de gemeentelijke reactie. Daar waar een zienswijze aanleiding geeft het ontwerpplan te wijzigen wordt dit aangegeven.

Planaanpassing

Naar aanleiding van de zienswijzen en de hoorzitting zijn, de aanwezige raadsleden tijdens de hoorzitting, van mening dat er sprake is van een onwenselijke ontwikkeling.

De initiatiefnemer heeft dit tot zich genomen en heeft het plan, in overleg met de bewoners van de Sniederhof, aangepast van 6 woningen naar 4 woningen (2 x twee-onder-één-kap woningen). Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. In deze zienswijzenreactienota is de gemeentelijke reactie gebaseerd op deze nieuwe situatie.

Behandeling zienswijzen

1. De heer R. Wesselink en mevrouw K.A.M. Wesselink-Pril, Sniederhof 26

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is gedateerd op 7 april 2016 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 6 april 2016. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze:

- a. De initiatiefnemer heeft te weinig actie ondernomen om de vrijstaande woningen te verkopen. Op het idee om er twee twee-onder-één-kap woningen te bouwen is geen reactie van de initiatiefnemer ontvangen.
- b. De verkeersdruk met zes woningen is onacceptabel.
- c. Er zal voor kinderen geen mogelijkheid meer zijn om te spelen.
- d. Er zal sprake zijn planschade en de grootte van de som zal nader onderzocht moeten worden.
- e. De parkeerplaatsen naast de woning zijn niet acceptabel. Zorgt voor veel te veel overlast en waardevermindering van de woning. Er zijn andere opties in de straat.
- f. De opbrengst voor de nu te bouwen woningen moet net zo veel zijn als het oorspronkelijke plan.

Gemeentelijke reactie:

- a. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder “planaanpassing” is gesteld.
- b. Nieuwe woningen genereren extra verkeersbewegingen. Op grond van het huidige bestemmingsplan kunnen er drie woningen worden opgericht. Per saldo komt er dus één woning bij. Er moet dus ook worden uitgegaan van de verkeersgeneratie van die ene extra woning. De woningen worden ontsloten op een doodlopend deel van de Sniederhof. Hier geldt een 30-kilometer regime. Gelet op de functie en capaciteit van de Sniederhof, de zeer beperkte verkeersintensiteit op de Sniederhof ter plaatse en het feit dat er sprake zal zijn van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, is er vanuit verkeerskundig oogpunt naar ons oordeel geen bezwaar tegen de ontwikkeling.
- c. Het huidige braakliggende terrein wordt onder andere gebruikt als speelplek. Het terrein heeft echter al een woonbestemming en kan niet worden aangemerkt als speelplek voor kinderen. Door de planontwikkeling komt er iets meer openbare ruimte bij ten opzichte van de oorspronkelijke planvorming. Weliswaar wordt die openbare ruimte voor een deel ingeruimd voor parkeerplaatsen maar er is geen sprake van dat er voor kinderen geen mogelijkheid meer bestaat om te spelen.
- d. In artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening is aangegeven dat burgemeester en wethouders degene die schade lijdt of zal lijden ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan een tegemoetkoming toekent, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Eventuele vermeende waardevermindering kan onderwerp zijn van een afzonderlijk verzoek om vergoeding van planschade. Met de ontwikkelaar is een planschadeovereenkomst gesloten. Alle planschade voortvloeiende uit de herziening van dit bestemmingsplan komt voor rekening van de ontwikkelaar.
- e. In het huidige bestemmingsplan heeft de locatie direct naast de woning gelegen ook een verkeersbestemming met de mogelijkheid tot realiseren van parkeerplaatsen. Vanuit dat oogpunt bezien is er geen sprake van veranderende planologische omstandigheden. Zonder nader te motiveren welke andere mogelijkheden er zich voordoen kunnen wij er ook geen oordeel over vellen.
- f. Een bestemmingsplan moet worden vastgesteld vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Er is sprake van een zekere afhankelijkheid van een ontwikkelaar; zonder de vaststelling van het bestemmingsplan ontstaat niet de mogelijkheid de grond te bebouwen. Een gemeente mag van deze situatie geen misbruik maken door een particuliere eigenaar min of meer te dwingen onredelijke hoge financiële bijdragen te betalen of andere buitensporige verplichtingen aan te gaan. Onder de Wet ruimtelijke ordening geldt dat planologische maatregelen niet “te koop” mogen zijn. De kosten die gemoeid zijn met de planvorming kunnen worden verhaald bij een ontwikkelaar, deze kosten zijn limitatief beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Het “verrijken” van een ontwikkelaar (voor zover in onderhavig geval daar al sprake van zou zijn) kan hier niet mee worden tegengegaan.

2. DAS, mevrouw mr. H.A.M. Lamers, namens de heer R. Oonk op den Dijk, Sniederhof 18

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is gedateerd op 6 april 2016 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 7 april 2016. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze:

- a. De nieuwe stedenbouwkundige invulling doet ernstig af aan de hoge kwaliteit van de gebouwde omgeving.
- b. Er zal onevenredige overlast door verkeer en parkeren gaan ontstaan.
- c. Er wordt bestreden dat 12 parkeerplaatsen voldoende zouden zijn. Bovendien wordt niet duidelijk gemaakt dat en hoe in die parkeerbehoefte kan worden voorzien.
- d. Het plan zal aanmerkelijke planschade met zich mee brengen.

Gemeentelijke reactie:

- a. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder “planaanpassing” is gesteld.

- b. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1b is gesteld.
- c. In het oorspronkelijke bouwplan van 13 woningen (in dit doodlopende deel van de Sniederhof) is uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 per woning waarvan 1 parkeerplaats op eigen terrein en dus 10 openbare parkeerplaatsen ($13 \times 1,8 = 23,4$ parkeerplaatsen). Deze 10 openbare parkeerplaatsen zijn ook aangelegd. Vier van deze parkeerplaatsen zijn op het allerlaatste deel gerealiseerd. Van deze 4 zijn er 2 aan de (van oorsprong geplande) vrijstaande woningen toe te rekenen en 2 zijn toe te rekenen aan de bestaande 2¹ kap woningen. Immers per woning is voorzien in 0,8 parkeerplaats in de openbare ruimte. In het nieuwe plan (4 2¹ kapwoningen i.p.v. 3 vrijstaande woningen) kan geen rekening worden gehouden met deze "oude" parkeernorm omdat er sprake is van een ander woningtype. Vasthouden aan deze parkeernorm zal onvermijdelijk tot problemen gaan leiden. De parkeernorm voor deze 2¹ kapwoningen is 2,5 parkeerplaats per woning. In totaal dus ($4 \times 2,5 = 10$) 10 parkeerplaatsen. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat 2 parkeerplaatsen, die toe te schrijven zijn (aan de bestaande) 2¹ kap woningen, gecompenseerd moeten worden. Dus op het einde van het doodlopende stuk moeten 12 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Bij iedere woning is sprake van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Volgens de normering tellen 2 parkeerplaatsen naast elkaar op een perceel mee voor 1,8. Dat houdt in dat de vier woningen 7,2 parkeerplaatsen in zich herbergen. In de openbare ruimte is vervolgens ruimte voor 5 parkeerplaatsen. Op grond van de regels van het bestemmingsplan kan immers zowel op een woonperceel alsook binnen de verkeersbestemming parkeervoorzieningen gerealiseerd worden. Er wordt zodoende voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.
- d. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1d is gesteld.
3. Bethem Gratema Advocaten, mevrouw mr. E. Wijnne, namens de heer C.D. Bramer en mevrouw N.M. Bramer, Sniederhof 28

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is gedateerd op 7 april 2016 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 11 april 2016. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze:

- Bestreden wordt dat er geen vraag meer is naar woningen in het midden/dure segment. Cijfers van het aantal verkochte vrijstaande woningen in Overijssel tonen aan dat de huizenmarkt in dit segment goed is. De ontwikkelaar heeft sinds 2008 de markt niet meer actief benaderd om de woningen te verkopen, het is dan ook niet vreemd dat deze niet verkocht zijn. Daarnaast is evenmin, gelet op de cijfers, onjuist dat de vraag naar hoek- en tussenwoningen is toegenomen. De noodzaak wordt niet ingezien.
- Het huidige bestemmingsplan is van recente datum (vastgesteld maart 2013). Vreemd dat het bestemmingsplan nu alweer gewijzigd moet worden. De marktomstandigheden zijn sindsdien in ieder geval niet drastisch veranderd, zodat met deze omstandigheden rekening kon en is gehouden.
- Het is niet duidelijk waaruit blijkt dat het plan een goede prijs-kwaliteitsverhouding heeft. Het is tevens onduidelijk waarom dat de enige relevante factor zou zijn voor het oordeel dat de woonconsument centraal staat.
- Er wordt gesteld dat het plan een bijdrage levert aan een duurzame stad. Dit wordt niet nader gemotiveerd.
- Het huidige bestemmingsplan voorziet in woningen die zich richten op de midden en hogere inkomens conform de Woonvisie. Het is niet logisch en niet passend om dit teniet te doen.
- Er wordt gesteld dat er een gemeentelijke parkeernorm van 12 parkeerplaatsen geldt. Dit wordt niet nader gemotiveerd. Daarnaast wordt aangegeven dat binnen het plangebied voldoende ruimte is om dit aantal te kunnen realiseren. Het is onduidelijk waar deze ruimte zich dan bevindt en waar de parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden.
- De verkeersdruk zal verdubbelen ten opzichte van de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Dit is onacceptabel en er wordt voor overlast gevreesd. De straat is niet berekend op het extra verkeer.

- h. Er is al sprake van veel overlast van vertrekkende auto's. de putdeksels in de straat maken erg veel kabaal als er overheen gereden wordt.

Gemeentelijke reactie:

- a. De aangedragen cijfers geven een beeld voor Nederland en Overijssel. Dit wil niet zeggen dat het beeld correspondeert met de werkelijkheid voor Almelo en onderhavige locatie in het bijzonder. Het plangebied ligt al een aanzienlijke tijd braak. Als de markt voor vrijstaande woningen inderdaad zo goed was geweest, was er de afgelopen 11 jaar vast wel een moment geweest, waarop de woningen zouden zijn verkocht. Het is volstrekt niet bedrijfsmatig en dus niet logisch om deze grond meer dan 10 jaar braak te laten liggen. Dit gold dus al voor de goede jaren, dus voor het aanbreken van de economische crisis in 2008 en zeker voor de jaren erna.
 - b. Het bestemmingsplan Sluitersveld is in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen opgesteld en vastgesteld. Het uitgangspunt daarbij was dat de opzet en het beleid ten aanzien van het gebied grotendeels gehandhaafd blijft. Nieuwe ontwikkelingen worden in principe niet meegenomen bij een dergelijk plan. Bovendien dateren de eerste gesprekken over een nieuwe invulling van deze locatie van na vaststelling van het bestemmingsplan Sluitersveld. De nu aan de orde zijnde ontwikkeling kon daardoor hier ook geen onderdeel van uitmaken.
 - c. Wij onderkennen dat uit de toelichting niet direct blijkt dat er sprake is van een goede prijs-kwaliteitsverhouding. Wij hebben dat geconcludeerd uit een algemene opgave van de ontwikkelaar, in welke prijscategorie de woningen in de markt worden gezet. Uit de toelichting kan de conclusie worden getrokken dat dit aspect (prijs-kwaliteitsverhouding) het enige argument is. Door de gehele toelichting heen staat de verantwoording met daarbij aspecten gerelateerd aan de woonconsument. De motivering is dus niet specifiek alleen aan deze paragraaf toegedicht.
 - d. Zoals in de toelichting (paragraaf 3.3.3.1) is aangegeven verstaat Almelo onder duurzaam niet alleen een schoon milieu maar ook een veilige, leefbare, toegankelijke en toekomstbestendige stad. In paragraaf 3.3.3.2 is vervolgens de conclusie weergegeven dat de ontwikkeling bijdraagt aan een duurzame stad. Door de gehele toelichting heen staat de verantwoording met daarbij duurzaamheidsaspecten. De motivering is dus niet specifiek alleen aan deze paragraaf toegedicht.
 - e. De gewijzigde voorgenomen ontwikkeling (van 6 rijenwoningen naar 4 2¹ kapwoningen) sluit beter aan bij deze veranderopgave uit de Woonvisie. Deze ontwikkeling is meer gericht op het binden van de middeninkomens.
 - f. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2c is gesteld.
 - g. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1b is gesteld.
 - h. Dit aspect wordt niet in dit bestemmingsplan geregeld. De aangedragen problemen worden veroorzaakt door factoren buiten dit plangebied. Op deze plaats wordt hier niet nader op ingegaan.
4. SRK Rechtsbijstand, de heer mr. R. Brouwer, namens de heer P. Hams en mevrouw J. Hams, Sniederhof 16 en de heer S.J.M. Zwijnenberg en mevrouw Y.W. Zwijnenberg, Sniederhof 14

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is gedateerd op 8 april 2016 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 11 april 2016. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze:

- a. Het bestemmingsplan Sluitersveld is recent vastgesteld (maart 2013). Het afwijken van het maximum aantal woningen komt zeer vreemd voor, met name uit het oogpunt van de gewijzigde marktomstandigheden. Het ligt voor de hand dat die in 2013 al bekend zouden moeten zijn. Bovendien blijkt nergens dat de ontwikkelaar de woningen heeft "vermarkt". Een dergelijke "marktverweging" van de ontwikkelaar dient niet relevant te zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- b. De beoogde wijziging breekt met de stedenbouwkundige opzet van het Sluitersveld. Dit deel van de Sniederhof kent twee-onder-een-kappers en een enkele vrijstaande woning.

- Driekappers gaat al richting zogenaamde rijwoningen en doet afbreuk aan de omliggende bebouwing, straatbeeld en ruimtelijke structuur.
- c. Er is wel degelijk sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er wordt niet voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.
 - d. De toets aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening heeft niet juist plaatsgevonden. Er blijkt niet van een overeenstemming van de woonvisie met buurgemeenten en de provincie.
 - e. Uit de toelichting kan niet worden afgeleid dat de ontwikkeling naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met de woonvisie van de gemeente Almelo.
 - f. Er wordt ten onrechte gekeken naar de marktomstandigheden, terwijl de grondslag voor ontwikkelingsperspectieven gelegen is in ruimtelijke ordening. Er wordt ook geen planologische overweging gegeven voor de afwijking in het aantal wooneenheden.
 - g. De overwegingen bij de toetsing aan de gebiedskenmerken kunnen niet gevolgd worden. De driekappers wijken af van de beoogde woningtypes, als ook van de bestaande stedenbouwkundige opzet.
 - h. De overwegingen ten opzichte van het Masterplan en Structuurplan kunnen evenmin worden gevolgd. De feitelijk-planologische situatie is niet gewijzigd ten opzichte van de vaststelling van het bestemmingsplan Sluiterseveld in maart 2013.
 - i. Voor de toetsing aan de woonvisie geldt hetzelfde.
 - j. De afwijking van de richtafstand, zoals in de VNG brochure genoemd, met betrekking tot de begraafplaats wordt niet gemotiveerd.
 - k. Voor de afwijking van de richtafstand, zoals in de VNG brochure genoemd, met betrekking tot het tankstation wordt alleen verwezen naar de externe veiligheid maar niet tot de milieuzonering.
 - l. Het beoogde bouwplan wordt op zeer korte afstand gerealiseerd van de begraafplaats. Er wordt gesteld dat er geen werkzaamheden plaatsvinden die leiden tot aantasting van de cultuurhistorische waarde van het monument. Dit dient te worden aangetoond.
 - m. Er wordt erkend dat er sprake zal zijn van meer verkeersbewegingen maar er worden geen consequenties aan verbonden.
 - n. Het is onduidelijk hoe tot de 12 parkeerplaatsen wordt gekomen.
 - o. De vraag is daarbij ook of daarbij ook rekening is gehouden met het ondergeschikte medegebruik.
 - p. De Sniederhof is een zeer smalle weg dat de verkeerstoename niet of nauwelijks aankan, althans niet zonder dat de verkeersveiligheid in het geding komt.

Gemeentelijke reactie:

- a. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 3a en 3b is gesteld.
- b. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2a is gesteld.
- c. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State kan bij de planologische inpassing van kleinschalige woningbouw er van worden uitgegaan dat een dergelijk plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in dit plan voorziene ontwikkeling (1 extra woning) kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Wij onderschrijven deze vaste lijn in de jurisprudentie.
- d. De Omgevingsverordening Overijssel schrijft in artikel 2.2.2 voor dat de woonvisie wordt afgestemd met de provincie en buurgemeenten. Volgens de toelichting op de verordening betekent afstemmen dat buurgemeenten over en weer tot overeenstemming komen over de invulling van de woningbouwprogrammering. De afstemming met de buurgemeenten en Netwerkstad is tijdens de inspraakfase van de Woonvisie, door een bestuurlijke bijeenkomst vormgegeven. Omdat de provincie vraagt om instemming van deze gemeenten, is ook van deze gemeenten een schriftelijke reactie ontvangen. Eenzelfde werkwijze heeft met de provincie plaatsgevonden.
- e. De Woonvisie Almelo spreekt zich niet uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het is een visie op hoofdlijnen en gaat dus niet in op deze specifieke locatie. In de visie zijn grotere woningbouwprojecten opgenomen en de kleinere bouwplannen vallen onder de algemene noemer "binnenstedelijke projecten".

- f. De marktomstandigheden is één van de argumenten voor de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is vervolgens aangegeven dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.
- g. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2a is gesteld.
- h. Het Masterplan en Structuurplan geeft voor gebieden op hoofdlijnen weer de gewenste ontwikkeling ter plaatse. In dit geval is dat wonen in algemene zin. Het Masterplan en het Structuurplan spreekt zich niet specifiek uit in welke vorm dan wel het aantal woningen.
- i. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 4e is gesteld.
- j. De VNG handreiking bedrijven en milieuzonering is een ruimtelijke methodiek waarvan gemotiveerd van kan worden afgeweken. Relevant is het om grondig te overwegen of er bij de afwijking van de richtafstand sprake is van voldoende ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de woonomgeving. Bepalend in deze afweging is voor deze situatie het aspect geluid. Voor een begraafplaats zijn de bepalende geluidsaspecten primair gekoppeld aan de ligging van parkeerplaatsen en de verkeerskundige ontsluiting, eventueel aan de ligging van een eventueel onderhoudsgebouw. De verkeerskundige ontsluiting en parkeervoorzieningen zijn zodanig gelegen en vastgelegd dat deze op een grotere afstand liggen dan de richtafstand uit de VNG brochure. Daarnaast wordt de akoestische uitstraling van de begraafplaats naar de omgeving toe beperkt door omliggende bestaande woningen en de onderliggende planologische mogelijkheden. Zo is de bepalende afstand en dus de beperkende afstand voor de begraafplaats in het nu vigerende bestemmingsplan voor de planlocatie vergelijkbaar/ c.q. beperkt geringer. Er is sprake van een milieuhygiënisch aanvaardbare situatie.
De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.
- k. Dit is correct. Voor de richtafstanden geluid, geur en stof wordt ruimschoots voldaan aan de noodzakelijke afstanden tot dit plangebied. Een nadere motivering voor dit deelaspecten is dan ook niet nodig. Immers er wordt (ruimschoots) voldaan aan de afstandsnormen. Dit geldt niet voor het deelaspect risico, hiervoor wordt de richtafstand overschreden en is een maatwerkbeoordeling noodzakelijk. Bepalend voor de risico afstand is primair de jaardoorzet van een tankstation en de maximale (ondergrondse) opslagcapaciteit. Zoals gezegd betreft het hier een risico/externe veiligheidsaspect.
Om deze reden wordt de beoordeling of er sprake is van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie onder de paragraaf externe veiligheid verwoord.
- l. Het bestemmingsplan Sluitersveld en het onderhavige bestemmingsplan zijn vergelijkbaar met elkaar qua bestemmingen. Daar waar al een woonbestemming ligt, blijft ook een woonbestemming. Vanuit dat oogpunt hoeft niet te worden aangetoond dat de werkzaamheden kunnen leiden tot aantasting van de cultuurhistorische waarde van het monument.
- m. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1b is gesteld.
- n. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2c is gesteld.
- o. Voor het ondergeschikte medegebruik geldt op grond van artikel 5.5 lid b onder 6 van de regels van het bestemmingsplan dat de uitoefening van het aan huis verbonden beroep of bedrijf er niet toe mag leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat.
- p. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1b is gesteld.

5. De heer J. Schonewille en mevrouw M.I.H. Schonewille, Sniederhof 10

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ongedateerd en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 11 april 2016. De zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze:

- a. De straat/woonerf is hier te klein voor.
- b. Het is een doodlopende straat.
- c. Te veel auto's door de straat heen en weer.
- d. De putten in de straat zijn niet geschikt voor zoveel verkeer. De putten maken heel veel lawaai.
- e. De waarde van de woningen zal drastisch verminderen.
- f. Zeer gevaarlijke situatie wanneer er met de fiets van het huis wordt weggefietsd.

- g. Parkeerproblemen.

Gemeentelijke reactie:

- a. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1b is gesteld
- b. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1b is gesteld
- c. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1b is gesteld.
- d. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 3h is gesteld.
- e. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 1d is gesteld.
- f. Wij kunnen ons geen voorstelling maken van de aangedragen problematiek in relatie tot het ruimtelijke plan (van 3 naar 4 woningen) dat voorligt.
- g. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2c is gesteld.

Conclusie:

Gezien het voorgaande vormen alle ingediende zienswijze aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan, op meerdere punten, aan te passen.

Verslag hoorzitting indiener zienswijzen

Aanleiding: ontwerp bestemmingsplan Sniederhof_20-24
Datum: 27-06-2016
Locatie: stadhuis

Aanwezig: Dhr. M. van Heek (gemeenteraadslid CU)
Dhr. G. Stam (gemeenteraadslid Partij Pro Almelo)
Dhr. J. Stapel (gemeenteraadslid PvdA)

Dhr. S.S.T. Weertman; notulist (ambtenaar gemeente Almelo)

Mevrouw Wesselink, indiener zienswijze 1 (mede aanwezig namens de heer Oonk op den Dijk, indiener zienswijze 2)

Dhr. Bramer, indiener zienswijze 3

Dhr. Hams, indiener zienswijze 4

Mevr. Zwijnenberg, indiener zienswijze 4

Dhr. en mevr. Schonewille, indieners zienswijze 5

Dhr. P. Scholten en dhr. E. Steggink, namens de initiatiefnemer

De heer Van Heek heet een ieder welkom bij deze hoorzitting. Hij geeft aan dat deze georganiseerd wordt om de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid te stellen hun zienswijze mondeling toe te lichten ten overstaan van een delegatie van de gemeenteraad. De raadsleden stellen zich vervolgens voor aan de indieners van de zienswijzen.

De heer Hams neemt als het eerste het woord. Het huis is in 2005 gekocht waarbij het plan achter in de straat was om 3 vrijstaande woningen te bouwen. Op basis daarvan zijn er geen voetpaden, is het parkeren versnipperd en is de weg vrij smal. Er zijn 18 kinderen in de straat, de drukte die er bij komt zorgt voor onveilige situaties. Er is een crisis geweest, het was lastig op de woningmarkt, dat wil niet zeggen dat er geen vrijstaande woningen in Almelo zijn gebouwd. De vraag is of dit de verwiltbaar richting Steggink. Steggink heeft weinig gedaan om ze actief weg te zetten. Dit plan wat nu op tafel ligt met zes woningen, is een andere filosofie. Het bestemmingsplan is in 2005 vastgesteld en in maart 2013 is er een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. De verbazing hierover wordt uitgesproken dat er nu een ander plan ligt. Het wordt wel gesnapt maar wat nu voorligt is wel heel rigoureuus. Vandaar de zienswijze, de strekking is voor alle indieners hetzelfde.

De heer Van Heek vat de zienswijze vervolgens samen.

De heer Stapel vraagt waarom er sprake is van vier kadastrale percelen, dit in relatie tot het aantal te bouwen woningen.

De heer Weertman geeft aan dat het aantal kadastrale percelen niks zegt over het aantal te bouwen woningen. Het kunnen bij wijze van spreken ook 100 kadastrale percelen zijn.

De heer Van Heek vraagt of nu de bebouwing naar achteren wordt geplaatst, dit geen verbetering is.

Mevrouw Wesselink geeft aan dat ze helemaal in de parkeerplaatsen komen te liggen. Het wordt gigantisch druk. De heer Hams verduidelijkt dit onderdeel nader.

De heer Bramer geeft aan er in 2009 te zijn komen wonen. Er is sprake van een heel rustig straatje met helaas maar 1 ontsluiting, wat ook weer het voordeel is. Door de verdubbeling in het aantal woningen kan er niet meer op de stoep worden gespeeld en elders in de buurt zijn geen speelvoorzieningen. Het is allemaal erg nauw. Er zijn bij meerdere woningen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gemaakt om zo de straat vrij te houden. Als ouder geeft het mij geen veilig gevoel.

De heer Stapel geeft aan dat hij uit één van de zienswijzen haalt dat er geen reactie is ontvangen van de ontwikkelaar op het voorstel om 2 twee-onder-een-kap woningen (dus 4 woningen) te bouwen. De vraag is of dat een oplossing is.

De heer Bramer en mevrouw Wesselink geven aan daar geen bezwaar tegen te hebben.

Mevrouw Zwijnenberg geeft aan dat je er dan om heen kunt, de straat wordt dan verlengd en aan weerskanten heb je dan twee-onder-een-kap woningen.

De heer Schonewille benadrukt nogmaals dat het grootste probleem van verkeerstechnische aard is. Er zijn nu al 13 auto's in de straat en daar komen er 12 bij met dito verkeersbewegingen.

Mevrouw Schonewille geeft aan dat de kinderen eerst met de fiets naar de straat moeten lopen en dan pas veilig op kunnen stappen.

De heer Bramer geeft aan dat je niet met twee auto's langs elkaar kunt in de straat.

Mevrouw Wesselink geeft aan dat auto's niet strak tegen de heg aan parkeren daardoor blijft er weinig ruimte over waardoor er al eens tegen de auto is aan gereden.

Mevrouw Zwijnenberg geeft aan dat de vuilniswagen ook niet in de straat komt. Het vuilnis moet aan het begin van de weg worden geplaatst.

De heer Stapel vraagt of het terrein oorspronkelijk de opslag van Goossen betrof. Dit wordt bevestigd.

Mevrouw Schonewille geeft aan dat de putdeksels in de straat rammelen. De heer Schonewille geeft aan dat er al eens rubbers geplaatst zijn, dat heeft even gewerkt maar er zijn eigenlijk de verkeerde putdeksels geplaatst. De heer Van Heek geeft aan dat er nieuwe putten ingezet kunnen worden. De heer Schonewille geeft aan dat er constant lawaai is en met meer auto's houd je dat.

De heer Stapel vraagt door wie men op de hoogte is gebracht van de plannen. De heer Schonewille antwoordt dat dit door de aannemer is gebeurd. De heer Steggink geeft aan dat zij en de gemeente dat waren. Er zijn twee bijeenkomsten geweest.

De heer Schonewille geeft aan dat hij ooit het idee heeft geopperd om het parkeren aan de achterzijde te regelen. Daar heeft hij nooit weer wat op gehoord.

De heer Van Heek geeft aan twee verbetervoorstellen te horen namelijk de bouw van 2 twee-onder-een-kap woningen en de ontsluiting aan de achterkant. Hij geeft vervolgens aan dat het nu niet het moment is om tot een oplossing te komen. Hij vraagt of er nog andere punten zijn.

Mevrouw Zwijnenberg wil graag nog eens de veiligheid aanhalen.

De heer Van Heek geeft aan dat het duidelijk is. Het geheel wordt meegenomen in de besluitvorming en iedereen krijgt een verslag.

De heer Stapel legt de vervolgstappen uit. Er wordt een zienswijzenreactienota opgesteld waarover het college een besluit neemt dat wordt aan de raad voorgelegd. De raad neemt een besluit. Als iemand het daar niet mee eens is dan staat de rechtsgang naar de Raad van State open.

De heer Weertman geeft aan dat de raad op z'n vroegst half september een besluit zal nemen.

Mevrouw Wesselink vraagt of er sprake is van planschade.

De heer Weertman geeft aan dat een aanvraag om planschade pas kan worden gedaan als het nieuwe bestemmingsplan rechtskracht heeft. Hij geeft ook aan dat het maar de vraag is of er sprake zal zijn van planschade. De heer Scholten geeft aan onderzoek hierna te hebben verricht om een beeld te krijgen.

De heer Van Heek bedankt een ieder voor de toelichting op de zienswijze.

De heer Van Heek sluit vervolgens de hoorzitting.

Almelo, 27 juni 2016