

ZIENSWIJZENREACTIENOTA

Bestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c'

Inleiding

Er is verzocht om twee vrijstaande woningen aan de Windslaan te realiseren. Het gaat om het onbebouwde perceel naast de Windslaan 1a en de hoek Bornsestraat/Windslaan. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan door het ontbreken van de noodzakelijke bouwvlakken. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan Windslaan 1b-1c ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Windslaan 1b-1c' heeft van woensdag 28 november 2018 t/m 8 januari 2019 ter inzage gelegen. Hiertegen is één gezamenlijke zienswijze ingediend.

Appellant

1. Gezamenlijke zienswijze ondertekend door omwonenden:
 - Dhr. R. van Limbeek, Windslaan 2, 7607 PB Almelo;
 - Dhr. A. de Klerk, Windslaan 4, 7607 PB Almelo;
 - Dhr. T.J. van Drooge, Windslaan 6, 7607 PB Almelo;
 - Mevrouw L. Wissink-Boom, Windslaan 1, 7607 PB Almelo.

De zienswijze is tijdig ingediend en wordt hieronder van een gemeentelijke reactie voorzien.

Zienswijze

Algemeen

Appellant geeft aan dat de Windslaan een rustige woonstraat is en wordt gekenmerkt door het aanwezige groen, zoals hoog opgaande bomen. Het perceel wordt ervaren als een bosperceel en vormt hiermee aan groene long in stedelijk gebied. Dit bepaald mede het woongenot van de omgeving. Appellant pleit voor behoud van het groene karakter en dat verdere bebouwing beperkt blijft.

Gemeentelijke reactie

De Windslaan is een oud boerenweggetje, dat de afgelopen 80 jaar steeds meer bebouwd is geraakt, en daardoor onderdeel van de stad geworden. Vanaf de jaren '30 zijn er villa's gebouwd, en boerderijen afgebroken. In de jaren '60-'70 zijn er enkele woningen gebouwd op een nog open groengebied aan de Windslaan. Begin van deze eeuw is de school afgebroken en zijn daar ook vrijstaande woningen gekomen.

Het betreft een binnenstedelijke locatie en is passend bij het bebouwingsbeeld van de straat met voornamelijk vrijstaande woningen in het hogere segment. Het groen in het straatbeeld in de Windslaan wordt grotendeels bepaald door de tuinen van deze woningen. Een groene omgeving draagt bij aan het woongenot en de woonbeleving, maar kan op diverse wijzen en kan gecombineerd worden met woningbouw. Daarnaast zijn de onderhavige percelen niet bestemd als Groen of Bos, maar zijn deze percelen voorzien van een woonbestemming. Hierdoor kan deze als zodanig ingericht worden, echter ontbreekt een bouwvlak voor woningbouw. Eveneens maakt het perceel geen onderdeel uit van één van de '4 Groene Longen' die zich in de gemeente Almelo bevinden.

In de tuinen van de bestaande woningen staan nauwelijks tot geen hoog opgaande bomen. Het voorgenomen plan met twee grondgebonden woningen met ruime tuinen is passend in het straatbeeld en doet geen afbreuk aan het groene karakter.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt ligt het in de lijn van de afgelopen decennia om hier medewerking aan te verlenen. De tuinen van de nieuwe vrijstaande woningen hebben voldoende voortuin om een groen karakter te genereren met nieuwe bomen en groen.

WINDSLAAN



1900



1935



1965



2000



2015

Toelichting

1. Er wordt aangegeven dat er geen bijzondere en/of monumentale bomen op het perceel staan. Dit is onjuist. In het verleden heeft bebouwing gestaan in de vorm van een boerderij. Het aanwezige groen maakte hier mogelijk onderdeel van, zoals een oude monumentale eik. Er is nader onderzoek nodig in het kader van het beleid 'geworteld in het verleden, groeien bomen voorbij het heden'.

Gemeentelijke reactie

Dat in het verleden bebouwing op het perceel heeft gestaan in de vorm van een boerderij wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Zoals in paragraaf 4.3 van de toelichting is opgenomen is het gemeentelijk bomenbeleid verwoord in het door de raad vastgestelde 'Bomenstructuurplan' en de 'Bomenverordening 2011'. Het aangehaalde motto 'geworteld in het verleden, groeien bomen voorbij het heden' heeft dan ook geleid tot de samenstelling van het bomenstructuurplan. Een uitsnede van het bomenstructuurplan is op de volgende pagina weergegeven.

Op basis van het bomenstructuurplan is het onderhavige perceel niet voorzien van een aanduiding voor een monumentale, structurele en/of bijzondere boom/houtopstand. Op basis van de bomenverordening is er vervolgens geen sprake van een beschermde status en geldt hiervoor geen kapverbod. Daarbij is de boom gesitueerd op een particulier kavel en kan de eigenaar zelf besluiten om de boom (en het groen) te kappen of verwijderen.



Figuur 1 Uitsnede bomenstructuurplan

Windslaan 1b-1c

Desondanks willen wij groen behouden waar dat inpasbaar is. Wij hebben op het perceel nader onderzoek gedaan. De beplanting op de percelen Windslaan 1b en 1c bestaat hoofdzakelijk uit berken, grove den, een eik, honigboom en diverse andere coniferen en heesterbeplanting (overgebleven uit een ooit aangelegde tuin). Er zijn maar twee bomen die behoudens waardig zijn, het gaat dan om de eik (gele cirkel) en de honingboom (groene cirkel). De eik vanwege zijn vorm en leeftijd en de honing boom omdat die in Almelo niet zo heel veel voorkomt. De rest is op een of andere manier beschadigd en of met de voorgenomen inrichting niet duurzaam te behouden.



Figuur 2 Bomen Windslaan 1b en 1c

De ontwikkelaar heeft aangegeven te kijken naar mogelijkheden om bestaande bomen in te passen. De eik is echter midden op het bouwkveld gesitueerd, waardoor deze niet behouden kan blijven. De ontwikkelaar is wel bereid om de grote honingboom (groene cirkel), achter op het perceel, te behouden.

2. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er zijn drie parkeerplaatsen mogelijk. Is dit per bouwkveld of in totaal. Hoe wordt dit afgedwongen?

Gemeentelijke reactie

De inritten bij de nieuwe woningen zijn ongeveer 6 meter breed en hebben een lengte van ca. 15 meter. Er is voldoende parkeerruimte voor minimaal 3 auto's op eigen terrein. Zoals in paragraaf 3.2 van de toelichting is opgenomen is een parkeerbehoefte van minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen. Deze dienen op eigen perceel plaats te vinden. Hiervoor is voldoende ruimte. Zie hieronder een mogelijke invulling ten aanzien van het parkeren.



Figuur 3 Situering Windslaan 1b-1c

In artikel 4.5.2 van het bestemmingsplan is vervolgens een parkeernorm opgenomen van 2,6 parkeerplaats per woning. Op basis van dit artikel wordt afgedwongen dat op eigen perceel wordt geparkeerd.

3. Met de verkeersbewegingen is geen rekening gehouden met de aanwezige school De Windhoek, waardoor verkeerscongestie kan optreden waarbij kleine kinderen en fietsende kinderen betrokken kunnen raken. De straat wordt eveneens veel gebruikt als parkeerstrook.

Gemeentelijke reactie

Zoals in paragraaf 3.2 van de toelichting is opgenomen leidt de toevoeging van twee woningen tot een beperkte toename (circa 16 verkeersbewegingen over de gehele dag verspreid) van de verkeersgeneratie. De Windslaan is voldoende ingericht om dit veilig en eenvoudig af te wikkelen. Hierbij is rekening gehouden met de aanwezige school. Deze is op enige afstand gelegen. Het profiel van de Windslaan blijft daarbij hetzelfde, aangezien het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Vanuit de in- en uitrit is er voldoende zicht naar links en rechts om veilig in- en uit te rijden. Het trottoir voor voetgangers bevindt zich aan de overzijde van de straat.

4. Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van de aanwezige woningen.

Gemeentelijke reactie

De zeer beperkte toename van verkeersbewegingen die het gevolg zijn van dit initiatief heeft geen gevolgen voor de geluidbelasting op de bestaande woningen. Worden deze verkeersbewegingen toegevoegd aan het akoestisch rekenmodel dan laat dit model in de optredende geluidsbelasting ter plaatse van de woningen aan de Windslaan geen significante wijzigingen zien. De toename in vervoersbewegingen is hiervoor te klein.

Overigens is er in de Windslaan sprake van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer die ruimschoots onder de gemeentelijke ambitiewaarde voor dit gebied ligt. Het verwijderen van aanwezig groen heeft geen effect op de geluidbelasting, zoals weerkaatsing of versterking.

5. De puinresten (asbest) zijn afkomstig van de voormalige boerderij die op deze locatie heeft gestaan. Hier dient nader onderzoek naar te worden gedaan.

Gemeentelijke reactie

Met een verkennend bodemonderzoek is onderzocht of de bodem geschikt is voor woningbouw, zie hiervoor bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Wel is het mogelijk dat de beperkte puinresten, alhoewel visueel niet waargenomen, asbesthoudend zouden zijn. Om deze reden is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting (artikel 4.5.3) opgenomen dat de gronden niet voor wonen in gebruik kunnen worden genomen zonder dat nader onderzoek is gedaan naar mogelijk asbest in de puinfractie. Gezien de beperkte hoeveelheid aangetroffen puin in de ondergrond zal, bij een eventuele aanwezigheid van asbest in het puin boven de interventie waarden, dit niet leiden tot zodanige saneringskosten dat dit plan financieel niet haalbaar is.

6. Het grondwater heeft een verhoogd nikkelgehalte. Hier dient nader onderzoek naar te worden gedaan.

Gemeentelijke reactie

Zoals in paragraaf 5.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen zal hier nader onderzoek naar worden gedaan. Om deze reden is p.m. opgenomen bij de paragraaf 'nader onderzoek'. De conclusies uit dit onderzoek zullen worden toegevoegd aan het bestemmingsplan voordat het bestemmingsplan ter vaststellen aan de raad wordt aangeboden.

7. Er is onvoldoende gekeken naar beschermde planten en dieren. Door appellanten worden diverse steenmarters, vlinders en vleermuizen waargenomen.

Gemeentelijke reactie

Voor de ruimtelijke ontwikkeling is op 28 mei 2018 een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. Zie hiervoor bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het onderzoeksgebied is onderzocht op de (potentiele) aanwezigheid van beschermde planten en dieren, beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied. Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, vleermuis-, amfibieën- en beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er ieder voorjaar vogels in de te rooien beplanting, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingslocatie en

bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Het weghalen van het groen dient dan ook buiten het broedseizoen te gebeuren. Dit is een algemeen zorgplicht en wordt niet via het bestemmingsplan geregeld. De conclusie uit het ecologisch onderzoek is dan ook dat geen nader onderzoek uitgevoerd hoeft te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en –gebieden.

8. Er wordt in paragraaf 5.7.3 van de toelichting aangegeven dat de bestaande cultuurhistorische waarden van het landgoed worden versterkt. Wat wordt hiermee bedoeld?

Gemeentelijke reactie

Deze zinsnede is per abuis toegevoegd en zal worden verwijderd.

Regels

9. De regels laten ruimere bouw mogelijkheden toe als beschreven in paragraaf 3.1 van de toelichting.

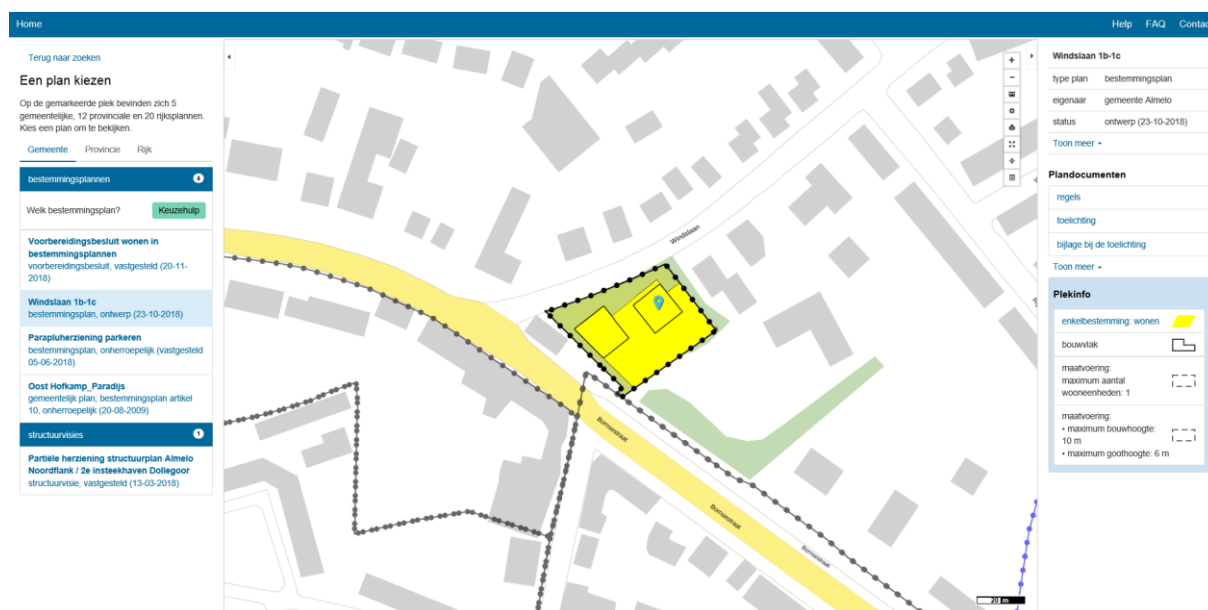
Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan voorziet in twee afzonderlijke bouwvlakken, waardoor twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. De afmetingen van de bouwvlakken zijn afgestemd op de gewenste bebouwing, zoals in de toelichting is omschreven. Deze bebouwing is passend bij de bestaande woningen en bebouwing mogelijkheden.

10. De goot- en bouwhoogte en het aantal wooneenheden is niet op de verbeelding weergegeven. Hierdoor zijn er voor deze onderdelen geen beperkingen voor de bebouwing.

Gemeentelijke reactie

Dit is onjuist. Het ontwerpbestemmingsplan Windslaan 1b-1c is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is de aangewezen locatie voor alle bestemmingsplannen in Nederland en heeft rechtstreekse werking. De bestemmingsplannen op deze site zijn dan ook rechtsgeldig en vormt hiermee het toetsingskader. Het is een interactieve weergave van het bestemmingsplan. Het laat de bestemmingsplangegevens zien van het geselecteerde perceel. Het perceel dient te worden aangeklikt, waarna de betreffende bouw- en gebruiksregels zichtbaar worden. In de legenda aan de rechterzijde zijn de betreffende specifieke bestemmingsplanregels zichtbaar en kan verder worden geraadpleegd door hierop te klikken. Zie de weergave van deze site hieronder:



Figuur 4 Weergave ruimtelijkeplannen.nl voor de Windslaan 1b-1c

In bovenstaande figuur (alsmede op ruimtelijkeplannen.nl) is zichtbaar wat de maximale hoogteaanduidingen en het aantal woningen zijn voor de percelen. Per bouwvlak is één woning toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

11. Aan- en bijgebouwen zijn nergens in de Windslaan hoger dan 2,7 meter. De maximale bouwhoogte van 3,3 meter moet hierop worden aangepast.

Gemeentelijke reactie

De maximale bouwhoogte van 3,3 meter (artikel 4.2.2 lid a) voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken is de standaardbepaling voor alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Almelo. Dit sluit aan op het huidige Bouwbesluit als ook bij het omgevingsvergunningsvrij bouwen. Op basis van het omgevingsvergunningsvrij bouwen (zie hiervoor bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) is opgenomen dat niet hoger dan 30cm boven de vloer van de eerste bouwlaag mag worden gebouwd. De eerste bouwlaag heeft op basis van het bouwbesluit een minimale hoogte van 3,3 voor woonverblijven.

Regelgeving is aan verandering onderhevig. De bestaande aan- en bijgebouwen aan de Windslaan dateren uit een andere bouwperiode met andere regelgeving. Overigens is voor appellanten in het geldende bestemmingsplan Hofkamp-Paradijs ook bepaald dat de maximale bouwhoogte voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 3,3 meter mag bedragen. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt wederom aangesloten op de huidige wet- en regelgeving.

12. De maximale bouwhoogte van een vrijstaand bouwwerk is 5 meter. Deze dient niet meer als 2,7 meter te zijn.

Gemeentelijke reactie

De maximale goothoogte van 3,3 meter met een maximale bouwhoogte van maximaal 5 meter bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken (artikel 4.2.2 lid b) is eveneens een standaardbepaling voor alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Almelo. Wij zijn van mening dat deze bepaling inmiddels niet meer in alle gevallen de gewenste stedenbouwkundige uitwerking heeft en dat voor deze bouwmogelijkheid maatwerk nodig is. Hierdoor kan per concreet geval een ruimtelijke afweging worden gemaakt. Om deze reden staan wij een kap tot 5 meter niet meer bij recht toe en laten we deze bouwmogelijkheid onderdeel uitmaken van de binnenplanse afwijkingmogelijkheden van het bestemmingsplan. Dan wordt per concreet geval (omgevingsvergunning) getoetst aan de (algemene) ruimtelijke uitgangspunten. Deze worden als volgt geformuleerd:

De vergunning kan slechts verleend worden, wanneer:

1. de bebouingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
2. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
3. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

13. Met een afwijking van het bestemmingsplan kan een kap tot 6,6 meter hoog op een aangebouwd bouwwerk worden gebouwd. Dit dient beperkt te blijven tot 2,70 meter.

Gemeentelijke reactie

Deze bepaling (artikel 4.4.1, lid a, onder 1) heeft eveneens betrekking op de standaardbepaling voor alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Almelo. Ook hiervoor geldt dat per concreet geval wordt getoetst aan de ruimtelijke uitgangspunten (zoals opgenomen onder 13) en dat niet bij recht een bouwhoogte van maximaal 6,60 meter is toegestaan.

14. Er dient een limiet te worden gesteld aan de lengte van een bouwwerk op de erfgrens om uitzicht en 'Berlijnse muur' toestanden te voorkomen.

Gemeentelijke reactie

Op basis van artikel 4.2.3 mag op de gehele perceelgrens een erfafscheiding (bouwwerk, geen gebouw zijnde) worden gerealiseerd. Aan de voorzijde van de woning mag deze ten hoogste 1 meter bedragen. Achter de

voorgevel mag deze maximaal 2 meter bedragen. Deze mogelijkheid wordt ook geboden op basis van het omgevingsvergunningsvrij bouwen.

Voor de bijbehorende bouwwerken geldt een beperking ten aanzien van de oppervlakte, zoals het maximum van 75m² aan bebouwing buiten het bouwvlak, waarbij tenminste 50% onbebouwd en onoverdekt blijft, en dat aan één zijde een strook van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens vrij blijft van vergunningsplichtige woningen. Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Door deze bepalingen is er sprake van een limiet aan bebouwingmogelijkheden (op de erfsgrens).

Conclusie

Het perceel maakte voorheen deel uit van de gronden bij de villa aan de Bornsestraat 5 te Almelo. Destijds zijn op deze gronden al meerdere woningen gerealiseerd aan de Windslaan (nummers 1a en 3). Het bestemmingsplan voorziet in een voortzetting hiervan en afronding van dit straatbeeld door de toevoeging van twee vrijstaande woningen. De woningen hebben een vergelijkbare kavelgrootte en bouwomvang, zoals in de rest van de Windslaan.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

Toelichting

- Toevoegen dat op het perceel zich voorheen een boerderij bevond.
- Aanpassing zinsnede in paragraaf 5.7.3.

Regels

- Aanpassing van artikel 4.2.2 lid b voor het plaatsen van een kap tot maximaal 5 meter op een vrijstaand bouwwerk. Dit onderdeel van de bouwregel wordt onder de binnenplanse afwijkingmogelijkheden (artikel 4.4) geplaatst. Hierdoor kan per concreet geval (omgevingsvergunning) een ruimtelijke afweging worden gemaakt en is het plaatsen van een kap tot maximaal 5 meter niet bij recht mogelijk;