

ZIENSWIJZENREACTIENOTA

Bestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3'

NL.IMRO.0141.00094-BP21

Inleiding

Het college heeft op 26 november 2019 de herverkaveling voor vak 3 van Almelo Noord Oost vastgesteld. Hierdoor kan worden voorzien in kleinere kavels tussen 500-750 m² voor in totaal 59 vrijstaande woningen. Het geldende bestemmingsplan staat maximaal 51 woningen toe, waardoor het bestemmingsplan hierop aangepast moet worden.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3' heeft van woensdag 4 maart 2020 t/m 14 april 2020 ter inzage gelegen. Hiertegen zijn twee zienswijzen ingediend.

Appellanten

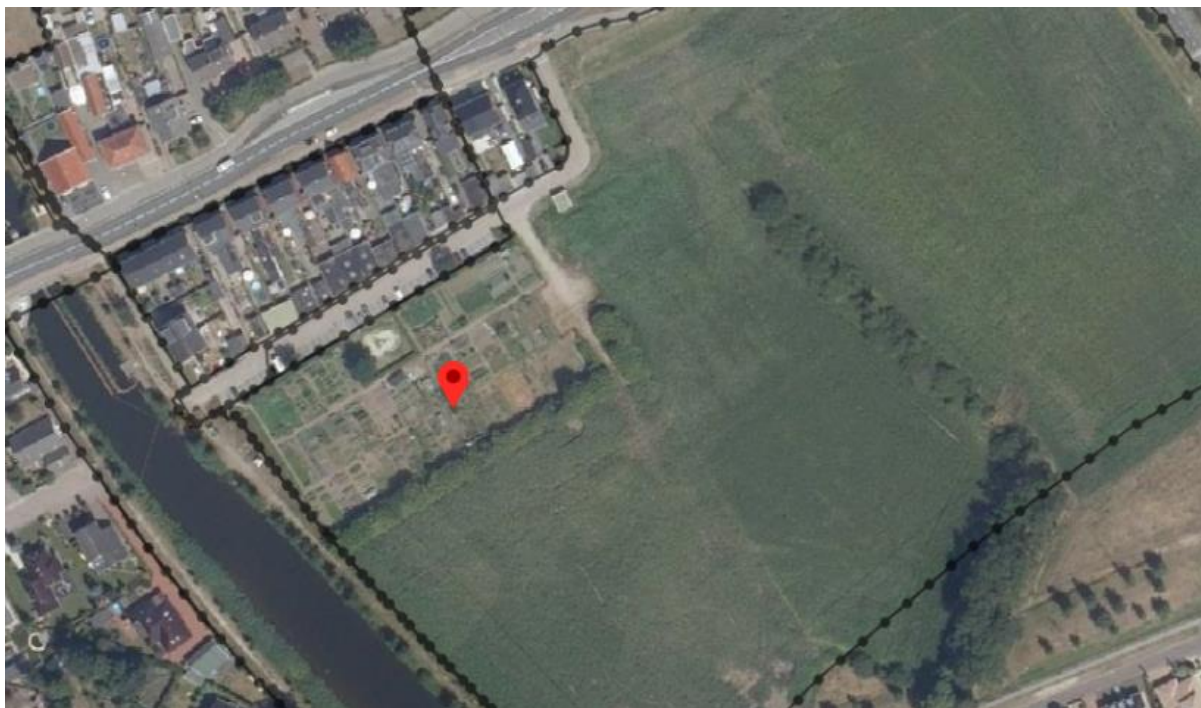
1. Volkstuinvereniging Sluitersveld, dhr. J. van Oorschot, Neerkanne 13 te Almelo, 12 april 2020;
2. Dhr. J.T.J. Scholten, Ootmarsumsestraat 463 te Almelo, 13 april 2020.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en worden hieronder van een gemeentelijke reactie voorzien.

Zienswijzen

Appellant 1

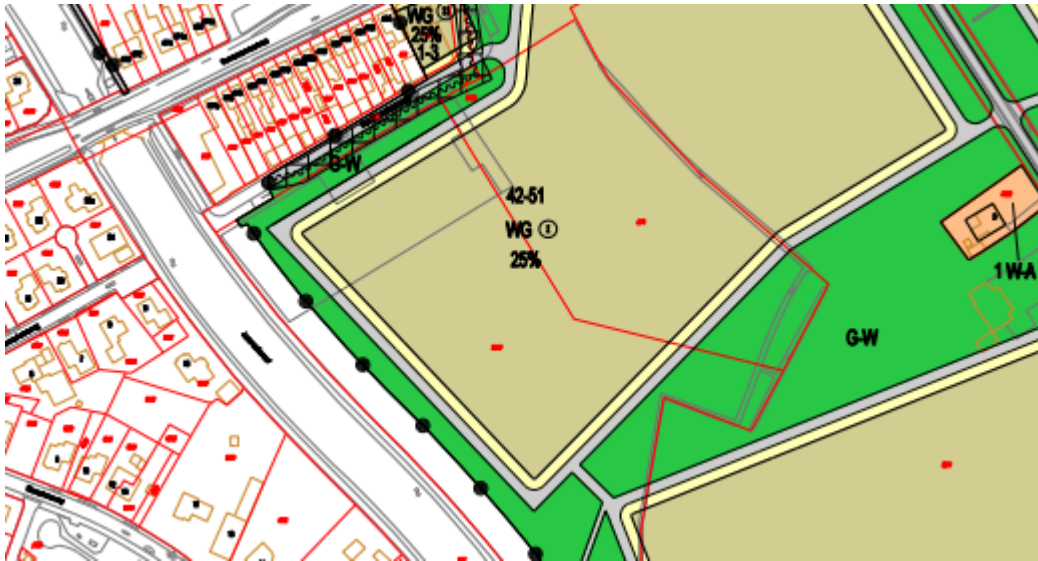
Appellant maakt ruim 20 jaar gebruik van de gronden in het plangebied als volkstuin, zie hieronder een uitsnede van de volkstuinen. Door de aanpassing van het bestemmingsplan komt deze mogelijkheid te vervallen en kunnen ze de hobbymatige tuiniers-werkzaamheden niet meer op de locatie uitoefenen. Er is dan ook geen rekening gehouden met het maatschappelijke belang dat gepaard gaat met de uitvoering van de werkzaamheden van de volkstuinvereniging. Daarbij geven ze aan dat de beoogde kaveluitgifte niet kan op basis van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1 Luchtfoto

Gemeentelijke reactie

De gronden van de volkstuinvereniging zijn op basis van het geldende bestemmingsplan 'Almelo Noord Oost' voorzien van de bestemming 'Woongebied', zie de uitsnede hieronder.



Figuur 2 Uitsnede geldend bestemmingsplan

ARTIKEL 8 WOONGEBIED (WG)

A. Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "**WOONGEBIED (WG)**" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met de daarbij behorende andere-bouwwerken, tuinen, groenvoorzieningen, verhardingen ten behoeve van verkeer en verblijf zoals woonstraten, waterlopen en -partijen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige.

Het geldende bestemmingsplan Almelo Noord Oost is door de raad vastgesteld en is vervolgens op 14 april 2010 onherroepelijk geworden. Het betreft een uitbreidingsplan om te voorzien extra woningbouw. Op basis van de bestemming Woongebied is bij recht woningbouw mogelijk, namelijk minimaal 42 en maximaal 51 vrijstaande woningen. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor het gebruik van de gronden als volkstuinen en is hiermee wegbestemd. Het bestaande gebruik als volkstuin is hiermee onder het overgangsrecht komen te vallen. Sinds 2010 was het dan ook duidelijk dat de oprichting van de woonwijk Almelo Noord Oost doorgang kon vinden en dat de volkstuinvereniging op zoek moest naar een alternatieve locatie.

De woonwijk wordt gefaseerd gerealiseerd; er zijn inmiddels diverse vakken gereed en voorzien van woningen. Om te voorzien in de gevraagde woningbouw worden nu voorbereidingen getroffen om vak 3 in gebruik te nemen. De herverkaveling vindt plaats binnen het plangebied van vak 3 en heeft tot doel om maximaal 59 woningen mogelijk te maken in plaats van maximaal 51 woningen.

De volkstuinvereniging heeft de gronden niet in eigendom en heeft hiervoor een huurcontract met de gemeente. Het huurcontract is inmiddels opgezegd per 1 mei 2021. Tot die tijd mogen zij gebruik blijven maken van de gronden als volkstuinvereniging. Het is dan ook aan appellant om een alternatieve locatie te zoeken. In Almelo zijn overigens meerdere volkstuinen actief en hebben nog diverse onbenutte plekken.

Conclusie

Aangezien het geldende bestemmingsplan reeds is voorzien van een woonbestemming (bij recht), waarbij het uitoefenen van een volkstuin niet mogelijk is, en de herziening van het bestemmingsplan alleen toeziet op een verdichting van het plangebied geeft de zienswijze geen reden om het bestemmingsplan te wijzigen.

Appellant 2

Appellant is woonachtig aan de Ootmarsumsestraat 463, direct naast het plangebied van het bestemmingsplan. Appellant heeft de volgende bezwaren:

1. De woning aan de Ootmarsumestraat 463 is nog steeds niet toegankelijk gemaakt voor vervoer met de auto naar de oprit.

Gemeentelijke reactie

Het perceel Ootmarsumsestraat 463 maakt geen onderdeel uit van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan, maar van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Markgraven'. Het perceel is hierin voorzien van de bestemming Wonen. Zie hiervoor de kaartuitsnede hieronder.

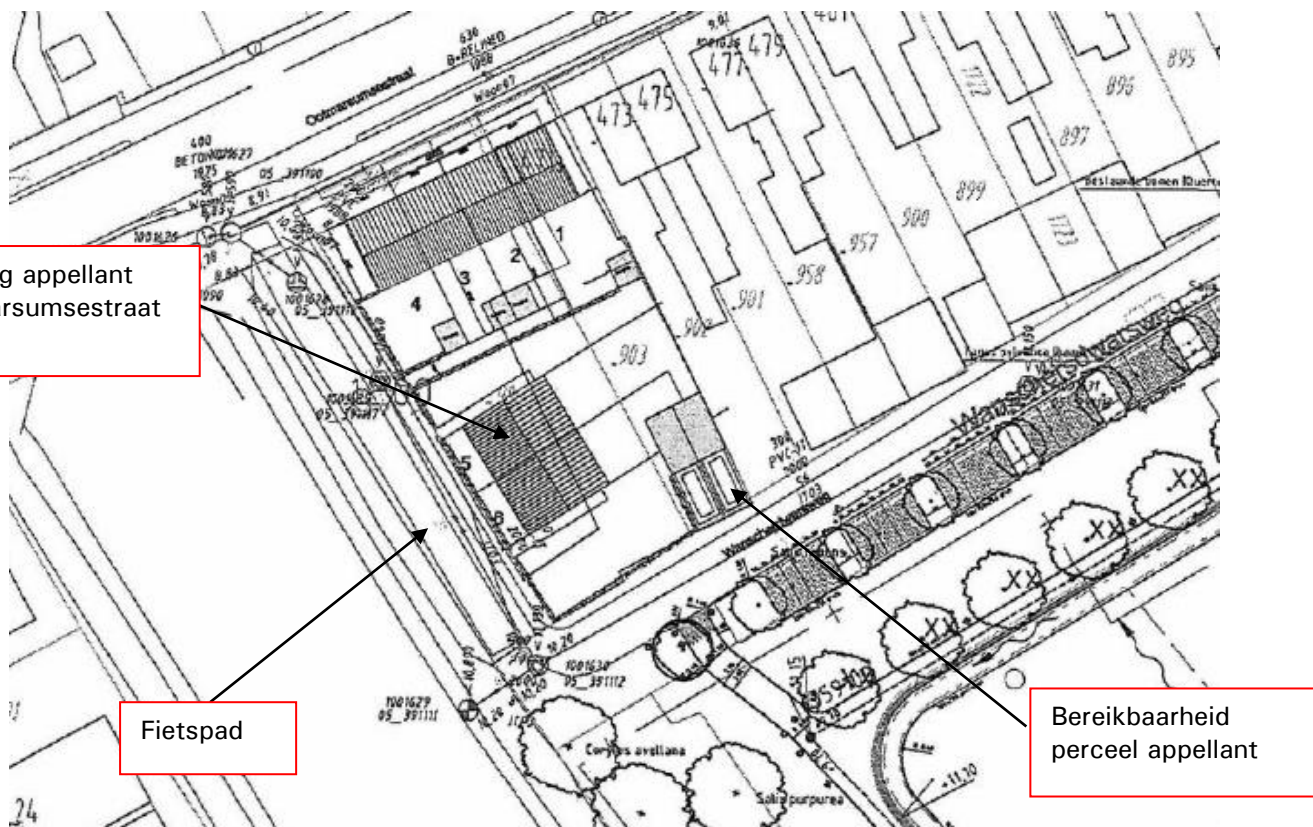


Figuur 3 Geldend bestemmingsplan Markgraven

Voor de woning van appellant (gebouwd in 2008) is onderstaande tekening van belang. Hierop is zichtbaar dat aan de voorzijde van de woning een fietspad is geprojecteerd. De woning wordt ontsloten via de Wanschersdwarweg (rechtsonder), zie figuur 5. Het is nimmer de bedoeling geweest om met de auto aan de voorzijde van de woning te kunnen benaderen uit het oogpunt van veiligheid. Het bestaande fietspad ligt tegen de tuin van de woning en is niet breed genoeg om veilig het fietsverkeer en autoverkeer langs elkaar te geleiden. Daarbij is aan het begin en eind van het fietspad een rood-witte paal om te verhinderen dat hier auto's kunnen rijden. Het parkeren van de auto van appellant (en buurman) kan alleen via de achterzijde van het eigen perceel (rechtsonder) grenzend aan de Wanschersdwarweg en/of in de openbare ruimte aan de Wanschersdwarweg. Appellant heeft op eigen terrein een garage geplaatst, deze dient dan als overkapte parkeerplaats en is nadrukkelijk bij de vergunningverlening aan appellant aangegeven. Daarbij opgemerkt dat onderhavige geen onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3'.



Figuur 4 Vooraanzicht woning met fietspad



Figuur 5 Inrichtingstekening uit 2008

2. Het aantal parkeerplaatsen wordt verminderd terwijl er nu al te weinig parkeerruimte is.

Gemeentelijke reactie

Zowel in het geldende bestemmingsplan Almelo Noord Oost als in het onderhavig ontwerpbestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3' zijn de bestaande parkeerplaatsen aan de Wanschersdwarsweg voorzien van de bestemming Verkeer (grijze kleur) en/of Groen (groene kleur). Beide bestemmingen staan parkeren toe, waardoor de planologische grondslag op dit punt niet veranderd. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de inrichting van vak 3 wordt hetzelfde aantal parkeerplaatsen gehandhaafd.



Figuur 6 Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



Figuur 7 Uitsnede geldend bestemmingsplan

3. Het speeltuintje wordt weggehaald terwijl deze intensief wordt gebruikt door kinderen. Terwijl de behoefte om speelruimte bij een aanbouw van een wijk alleen maar groeit.

Gemeentelijke reactie

Het speeltuintje is gelegen in de bestemming groen en zal worden gehandhaafd en/of wordt heringericht aan de Wanschersdwarsweg.



Figuur 8 Ligging van het speeltuintje

4. Het is nu al een probleem om zonder gevaar op de Ootmarsumsestraat te komen met al het verkeer. De wegen worden hier niet op aangepast, terwijl er meer woningen komen.

Gemeentelijke reactie

In het geldende bestemmingsplan was de bestaande ontsluiting van de Wanschersdwarsweg naar de Ootmarsumsestraat wegbestemd. Hierdoor zouden de bewoners van de Ootmarsumsestraat via de hoofdontsluiting van Almelo Noord Oost naar de Ootmarsumsestraat worden geleid. In het onderhavige bestemmingsplan is dit, mede naar aanleiding van de gesprekken met de bewoners, aangepast. De huidige ontsluiting van de Wanschersdwarsweg blijft hierdoor bestaan. Hierdoor hoeven de bewoners van de Ootmarsumsestraat niet meer te ontsluiten via de Largas-rotonde. Hierdoor is er geen sprake van vermenging

van het verkeer van Almelo Noord Oost en de bewoners van de Ootmarsumsestraat. Zie hiervoor ook figuren 6 en 7 waarop de ontsluiting is voorzien van de bestemming Verkeer.

Conclusie

De zienswijzen van appellant 2 geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

De ontvangen zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.