

ZIENSWIJZENREACTIENOTA

Bestemmingsplan 'Woningen het Kalkhaar'

Inleiding

Er is verzocht om de woning aan de Sportlaan 4 te kunnen slopen en deze te vervangen door twee vrijstaande woningen op hetzelfde perceel. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan. Om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Woningen het Kalkhaar' opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningen het Kalkhaar' heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (13 september 2017 t/m 24 oktober 2017) en is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Wij hebben in totaal 1 zienswijze ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

1. De heer C. Rikhof, Kluppelhuizenweg 58, 7608 RL te Almelo, door ons ontvangen op 9 oktober 2017, hierna te noemen appellant;

Bovenstaande zienswijze is tijdig ingediend en is hiermee ontvankelijk.

Zienswijze appellant

Appellant heeft in maart 2016 een klantvraag ingediend voor het perceel aan de Kluppelshuizenweg 56/58 te Almelo. Het betreft een relatief groot perceel waarop een woning (voormalige boerderij met garage en schuur) is gesitueerd. De bewoners zijn op leeftijd en in het kader van mantelzorg is gevraagd om het perceel op te kunnen splitsen in drie kleinere percelen. Hierdoor kunnen hun kinderen naast de ouders wonen in het kader van mantelzorg. Het betreft in casu de bouw van twee nieuwe woningen bij de bestaande woning.

De klantvraag is als zodanig in behandeling genomen. Wij hebben op 11 maart 2016 aangegeven dat de gevraagde ontwikkeling stedenbouwkundig ongewenst is. In juni 2017 is dezelfde vraag nogmaals ingediend. Appellant geeft aan dat hier geen antwoord op is gekomen.

Gemeentelijke reactie

Het perceel Kluppelshuizenweg 56/58 is gesitueerd in de woonwijk Schelfhorst en is hemelsbreed op ruim 3300 meter afstand gelegen van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Het tussengebied kenmerkt zich door voornamelijk stedelijk gebied. Er is in geen geval sprake van zicht op het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan 'Woningen het Kalkhaar'. Appellant betwist verder geen concrete onderdelen van het onderhavige bestemmingsplan.

Uit de zienswijze kan worden opgemaakt dat deze is ingediend omdat er naar het idee van appellant sprake is van een vergelijkbare aanvraag, maar van een ongelijke behandeling. In beide gevallen is er sprake van het verkavelen van een groter perceel naar kleinere percelen. Er is echter afwijzend gereageerd op het verzoek van appellant, terwijl aan onderhavige ontwikkeling wel medewerking wordt verleend.

Het opdelen van het perceel aan de Kluppelshuizenweg 56-58 achten wij stedenbouwkundig ongewenst in haar directe omgeving. Het (oude) bestemmingsplan Kluppelshuizen, waar het perceel van appellant deel van uitmaakt, is destijds zo ontworpen dat het open karakter bewaard moest worden. Langs de bestaande landelijke wegen bevinden zich een aantal woningen van het zogenaamde boerderijtype, zoals ondermeer het perceel aan de Kluppelshuizenweg 56-58 en 49, en

zijn kenmerken de omgeving. Het open karakter dient zo veel mogelijk bewaard te blijven. De gevraagde verdichting doet hier teveel afbreuk aan.

De aard en situering van de bebouwing in de omgeving van de Kluppelshuizenweg is niet vergelijkbaar met het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Daarbij betreft het verzoek van appellant het opdelen van een perceel met 1 woning in 3 afzonderlijke kavels met in totaal 3 woningen, waarbij de bestaande woning intact blijft. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het slopen van een woning en de herbouw van 2 woningen aan het Kalkhaar. Er is dan ook geen sprake van een vergelijkbare situatie.

Wij hebben de klantvraag van appellant ambtelijk beoordeeld, aangezien appellant geen verzoek om omgevingsvergunning of een verzoek om herziening van het bestemmingsplan heeft ingediend. Een klantvraag betreft een ambtelijk advies over de haalbaarheid in geval om een herziening van het bestemmingsplan zou worden gevraagd. Hiertegen staat dan ook geen rechtsbescherming open. Dit is appellant ook medegedeeld en in februari 2017 nogmaals bevestigd in de communicatie tussen wethouder ten Seldam en raadslid van de fractie Minimapartij, mevrouw Bolhuis. Mevrouw Bolhuis had namens appellant vragen hierover gesteld.

Appellant geeft aan geen antwoord te hebben ontvangen op zijn vraag van 9 juni 2017. Het betreft feitelijk dezelfde vraag als in maart 2016. Wij hebben de vraag van 9 juni 2017 beantwoord op 3 juli 2017 en nogmaals op 22 september 2017. Zie hiervoor bijlage 1. Hierin hebben wij aangegeven dat de klantvraag is beantwoord. Appellant wordt de mogelijkheid geboden om een principeverzoek of een verzoek om herziening van het bestemmingsplan in te dienen. Hier zijn leges aan verbonden. Hier hebben wij geen verdere reactie van appellant op ontvangen.

Conclusie

De ontvangen zienswijze is niet specifiek gericht op onderdelen van het bestemmingsplan 'Woningen het Kalkhaar'. De zienswijze is gerelateerd aan het perceel Kluppelshuizenweg 56-58 te Almelo en maakt geen onderdeel uit van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in een bestaande bebouwde omgeving is veelal maatwerk noodzakelijk. De situatie van appellant is niet vergelijkbaar met de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling aan het Kalkhaar te Almelo.

Appellant heeft geen verzoek om een herziening van het bestemmingsplan ingediend. Het staat appellant vrij om dit alsnog te doen. Tegen dit besluit is rechtsbescherming mogelijk.

De zienswijze geeft op basis van bovenstaande geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Woningen het Kalkhaar' aan te passen of de gevraagde ontwikkeling te weigeren. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

