

Punt : Raadsvoorstel:
Voorstel tot ongewijzigde
vaststelling van de "Partiële
herziening van de bestemmings-
regeling Volkstuinencomplex
Jipkesbelt"

Aan de raad

Samenvatting:

Het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsregeling Volkstuinencomplex Jipkesbelt" heeft met ingang van zaterdag 24 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om een zienswijze bij u in te dienen, is gebruik gemaakt door één persoon. De zienswijze is weergegeven en becommentarieerd in een bij dit raadsvoorstel behorende bijlage I. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Opdracht:

n.v.t

Aanleiding:

Tuinvereniging "De Jipkesbelt" exploiteert al ruim 35 jaar een volkstuinencomplex voor het telen en of kweken van groente, fruit en/of bloemen op het perceel, sectie G, nummer 4731 (gedeelte), gelegen aan de Jipkesbeltweg. Het betreft een van de gemeente gehuurd perceel. Sinds 2007 heeft de tuinvereniging een gedeelte onderverhuurd aan de "Bijenhoudersvereniging Nijverdal-Hellendoorn".

De tuinvereniging beschikt over een vergunde - voor gemeenschappelijk gebruik bedoelde - schuilgelegenheid in de vorm van een blokhut annex gereedschapsopslag. De Bijenhoudersvereniging beschikt over een vergund gebouwtje in de vorm van een bijenstal met daarbij een informatieruimte.

Het bestuur van de tuinvereniging wil graag een verruiming van de bouwmogelijkheden op het terrein. Men wil graag de planologische mogelijkheid gecreëerd zien dat elke volkstuinder de mogelijkheid krijgt om op een tuinkavel een gereedschapsopslag te plaatsen, met daarnaast ofwel een seizoensgebonden foliekas dan wel een vaste tuinkas.

De plaatsing van een gereedschapsopslag wordt gemotiveerd door te stellen dat veel volkstuinders een zodanige leeftijd hebben bereikt, dat zij niet meer bereid of in staat zijn om hun relatief kostbare gereedschappen en tuinmaterieel telkens te verplaatsen naar de gemeenschappelijk gebruikte blokhut annex gereedschapsopslag..

Het gaat hierbij om een gereedschapsopslag met maximale afmetingen van: 2 m¹ breed, 2 m¹ diep, 2,5¹ m hoog. Bij de foliekas dan wel de vaste tuinkas, gaat het om een maximaal oppervlak van 16 m² en een hoogte van maximaal 2,5 m¹.

Een hoogte van 2,5 m¹ voor een foliekas dan wel een vaste tuinkas is volgens het bestuur beter voor de rug van de vele, inmiddels op leeftijd zijnde, volkstuinders dan de nu geboden mogelijkheid van een foliekas met een hoogte van maximaal 1 m¹.

Inventarisatie daadwerkelijk aanwezige gebouwen:

Op vrijdag 5 augustus 2016 zijn de aanwezige gebouwen geïnteriseerd.

Op het door de volkstuinders gebruikte deel van het perceel zijn aanwezig:

- een vergunde blokhut annex gereedschapsopslag met afmetingen van 4,7 m¹ bij 5,0 m¹ met een hoogte van 3 m¹;
- een niet vergunde terrasoverkapping van 3,0 m¹ bij 3,9 m¹ met een hoogte van 3,0 m¹;
- een niet vergunde toiletvoorziening van 1,5 m¹ bij 1,5 m¹ met een hoogte van 2,0 m¹. Deze toiletvoorziening is niet op de riolering aangesloten, doch beschikt over een septictank.

Op het door de bijenhouders/imkers gebruikte deel van het perceel is een vergunde bijenstal aanwezig, als ook een vergunde informatieruimte voor educatie. Het gaat hier om een

18INT01468

(code voor postverwerking)

bezoekersruimte van 4,5 m¹ bij 4,5 m¹ en een overkapping voor de bijen van circa 8 m¹ bij 3 m¹. De bouwhoogte is 3 m¹.

Planologische regeling in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Duivecate-Reggedal"

Het door u op 5 juli 2011 vastgestelde bestemmingsplan "Duivecate-Reggedal" voorziet op het perceel met de bestemming "Recreatie-Volkstuin" in een gebouw als voorziening ten behoeve van onderhoud, beheer en sanitaire voorziening met de navolgende maten: gezamenlijke oppervlakte van maximaal 25 m²; een bouwhoogte van maximaal 6 m¹; een goothoogte van maximaal 3 m¹.

Het bewuste perceel heeft tevens de (dubbel)bestemming "Waarde-Archeologische verwachtingswaarde" (art. 26 planregels). De plaatsing van gebouwtjes met een lichte bouwkundige constructie als gereedschapskasten, foliekassen en/of vaste tuinkassen, leidt in beginsel niet tot een aantasting/bedreiging van de archeologische verwachtingswaarde, omdat het niet gaat om bouwwerken waarvoor dieper moet worden gegraven dan 0,4 m¹ of om bouwwerken met een totale oppervlakte meer dan 2.500 m². Daarmee wordt voldaan aan de randvoorwaarden van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische verwachtingswaarde".

Toetsing aanwezige gebouwen/bouwwerken aan het bestemmingsplan

Geconstateerd is dat er op dit moment feitelijk meer oppervlak aan gebouwen ter plaatse aanwezig is dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan "Duivecate-Reggedal".

Het is echter niet reëel om te veronderstellen dat de oppervlakte van de gemeenschappelijk gebruikte gebouwen binnen de geldigheidsduur van tien jaren van het bestemmingsplan "Duivecate-Reggedal" wordt teruggebracht naar datgene aan bebouwing wat volgens het bestemmingsplan ter plaatse is toegestaan. Daarmee kunnen deze gebouwtjes dus niet onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan worden gebracht. Er moet daarom gekeken worden of de gebouwtjes kunnen worden gelegaliseerd.

De gemeenschappelijke toiletvoorziening is ruimtelijk acceptabel. Daarom wordt voorgesteld deze te legaliseren; ook de leden van de bijenhoudersvereniging kunnen zonedig van deze sanitaire voorziening gebruik maken.

De terrasoverkapping biedt de mogelijkheid om in de schaduw te zitten. Voorgesteld wordt ook deze in het bestemmingsplan te legaliseren.

Omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen noodzakelijk

Juridisch gezien zijn de gewenste gereedschapsopslagen, seizoensgebonden foliekassen en/of vaste tuinkassen - door de gewenste afmetingen – omgevingsvergunningplichtige gebouwen. Onder een gebouw wordt namelijk verstaan: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Seizoensgebonden karakter foliekassen

Wat betreft het seizoensgebonden karakter van de foliekassen, kan worden verwezen naar artikel 2.24 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht¹ (zie voetnoot onder deze pagina). Dit wetsartikel geeft de juridische mogelijkheid voor het, op basis van een omgevingsvergunning, jaarlijks seizoensgebonden bouwen, gebruiken en slopen van dergelijke bouwwerken (Er hoeft dus slechts éénmalig een omgevingsvergunning voor een seizoensgebonden foliekas te worden verleend die elk jaar opnieuw kan worden gebruikt voor het bouwen, gebruiken en slopen van deze foliekas).

Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt het seizoensgebonden karakter van het plaatsen van foliekassen toegejuicht. Daardoor wordt namelijk geborgd, dat de te plaatsen foliekassen telkens na afloop van het groeiseizoen, gedurende de winterperiode worden verwijderd. Daarmee wordt tijdens het winterseizoen een rommelige aanblik van het volkstuincomplex door foliekassen voorkomen.

¹ Artikel 2.24 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht luidt als volgt:

1. In een omgevingsvergunning met betrekking tot een seizoensgebonden bouwwerk kan worden bepaald dat het desbetreffende bouwwerk op grond van die vergunning gedurende opeenvolgende kalenderjaren kan worden gebouwd, gebruikt en gesloopt.
2. In een omgevingsvergunning met betrekking tot een seizoensgebonden bouwwerk, wordt bepaald binnen welke opeenvolgende tijdvakken van een kalenderjaar het bouwen, gebruiken en slopen van het desbetreffende bouwwerk plaatsvindt.

Mogelijkheid plaatsing vaste tuinkas in plaats van seizoensgebonden foliekas

Het bestuur van de tuinvereniging wil – op basis van een ledenraadpleging – daarnaast graag dat elke volkstuinder de mogelijkheid krijgt om naast een gereedschapsopslag, in plaats van een seizoensgebonden foliekas, een vaste tuinkas te plaatsen met dezelfde afmetingen als de seizoensgebonden foliekassen.

Ondergrens omvang tuinkavel

Vanuit ruimtelijk oogpunt vinden wij het gewenst om een ondergrens te stellen aan de tuinkavelgrootte waarop een gereedschapsopslag met daarnaast een foliekas of een tuinkas mag worden geplaatst. Het gaat om maximaal één gereedschapsopslag met daarnaast maximaal één seizoensgebonden foliekas of - in plaats van een foliekas – een vaste tuinkas per tuinkavel. Wij stellen voor om deze ondergrens op 100 m² te stellen. Zonder ondergrens aan de kavelgrootte te stellen, zouden er ook op nog veel kleinere kavels gereedschapsopslagen, foliekassen of vaste tuinkassen kunnen worden geplaatst, waarmee ter plaatse een erg onrustig beeld qua bebouwing en daarmee een rommelig geheel zou ontstaan.

Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsregeling Volkstuinencomplex Jipkesbelt” heeft met ingang van zaterdag 24 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan kan digitaal worden geraadpleegd via de (hyper)link <http://bit.ly/2EMJqQH>

Van de mogelijkheid die aan een ieder is geboden om een zienswijze omtrent dat ontwerpbestemmingsplan bij uw raad in te dienen, is gebruik gemaakt door de heer mr. J.H. Kemp, Duivecatelaan 14, 7443 PS Nijverdal

Doelstelling:

Bezien of planologische medewerking kan worden verleend aan het verzoek van de tuinvereniging “De Jipkesbelt” om een verruiming van de bouwmogelijkheden op het volkstuinencomplex aan de Jipkesbelt te Nijverdal.

Voorgestelde oplossingen:

Gezien het sociale karakter van het volkstuinencomplex dat al meer dan 35 jaar in een duidelijke behoefte voorziet en zijn bestaansrecht inmiddels ruimschoots heeft bewezen en gezien ook het gegeven dat er sinds 2007 ook nog een bijenhoudersvereniging is gevestigd, hebben wij gemeend om positief op het verzoek van het bestuur van Tuinvereniging “De Jipkesbelt” te moeten reageren

De ingekomen zienswijze is weergegeven en becommentarieerd in een bij dit raadsvoorstel behorende bijlage 1, nummer 18UIT02781, getiteld: Nota beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsregeling Volkstuinencomplex Jipkesbelt”.

Onder verwijzing naar deze bijlage stellen wij u voor:

- de indiener ontvankelijk te verklaren in zijn zienswijze;
- de zienswijze inhoudelijk bezien ongegrond te verklaren;
- het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Wij stellen u dus voor het bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsregeling Volkstuinencomplex” vast te stellen, waarmee:

- a) naast de bestaande vergunde gebouwen voor de bijenhouders/imkers en de bestaande vergunde grote blokhut van de tuinvereniging, ook de aanwezige terrasoverkapping en het toiletgebouwtje van de tuinvereniging worden gelegaliseerd.
- b) voor de volkstuinders de planologische mogelijkheid wordt gecreëerd om – na vooraf daarvoor te verlenen omgevingsvergunningen - op elke door het bestuur aangewezen tuinkavel met een minimale kavelgrootte van 100 m² maximaal één gereedschapsopslag te plaatsen met afmetingen van maximaal 4 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 m¹ met daarnaast een bouwmogelijkheid voor ofwel één seizoensgebonden foliekas (toegestane afmeting maximaal 16 m² en een hoogte van maximaal 2,5 m¹) dan wel een vaste tuinkas met dezelfde afmetingen. De bebouwde oppervlakte per tuinkavel bedraagt derhalve maximaal 20 m².

Wij kunnen met het bestemmingsplan juridisch gezien niet afdwingen dat de op de tuinkavels te plaatsen gebouwtjes uniform worden uitgevoerd qua materiaalgebruik en kleurstelling. Het bestuur van de tuinvereniging heeft evenwel toegezegd zich daarvoor te zullen inspannen. Hiermee kan een rommelige, onoverzichtelijke aanblik van het volkstuinterrein zoveel mogelijk worden voorkomen.

Financiële consequenties:

Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen voor deze planherziening, noch een anterieure overeenkomst tot grondexploitatie dan wel een planschadeverhaalsovereenkomst.

Burger en overheidsparticipatie:

Dit voorstel vloeit voort uit een burgerinitiatief van Volkstuinvereniging "De Jipkesbelt".

Wat betreft overheidsparticipatie: de ambtelijke eenheid Ruimte en Bereikbaarheid heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg laten weten geen bezwaar te hebben tegen deze herziening. Voor wat betreft het Waterschap Vechtstromen: er is een zogenaamde digitale watertoets uitgevoerd waaruit blijkt dat deze herziening uit een oogpunt van "waterbelangen" geen problemen met zich brengt.

Communicatie:

De wijze van communiceren is dwingend voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening:

- Een bekendmaking in de Nederlandse Staatscourant en het huis-aan-huisblad Twents Volksblad.
- Digitale beschikbaarstelling op de landelijke website <http://ruimtelijkeplannen.nl>.
- Ter visie legging van een analoge (=papieren) versie bij het loket Bouwen, milieu en openbare ruimte in het Huis voor Cultuur en Bestuur.

Effecten meten:

De doelstelling kan worden gerealiseerd.

Planning:

Vaststelling door de raad op 12 juni 2018. In werking treden bestemmingsplan zes weken na ter visie legging.

Concept Besluit:

- 1) Te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsregeling Volkstuinencomplex Jipkesbelt".
- 2) In te stemmen met de beoordeling van de ingekomen zienswijze zoals vastgelegd in de bij dit raadsvoorstel behorende Bijlage I, nummer 18UIT02781.
- 3) Het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsregeling Volkstuinencomplex Jipkesbelt" met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPNDPHVOLKSTJB-VG01 en met de ondergrond basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2016-08-01 ongewijzigd vast te stellen.

Nijverdal, 5 juni 2018

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,



R.J.P. Willemsen,



mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

Nr. 18INT01468

Nijverdal, 25 mei 2018

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

de voorzitter,



mevr. drs. K. Zomer



mevr. A.H. Raven BA

Bijlagen:

Bijlage 1, nummer 18UIT02781, getiteld: Nota beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsregeling Volkstuinencomplex Jipkesbelt".