

Registratienummer: **18UIT02781** (behoort bij nummer 18INT01648: )  
Onderwerp: Bijlage I "Nota beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsregeling Volkstuinencomplex Jipkesbelt"  
Aangemaakt door: team ruimtelijke ontwikkeling

---

Het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsregeling Volkstuinencomplex Jipkesbelt" heeft ter inzage gelegen vanaf zaterdag 24 februari 2018 gedurende zes weken, derhalve tot en met vrijdag 6 april 2018.

**Ingekomen zienswijze:**

Op dinsdag 3 april 2018, onder nummer 18INK02382, is er één zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan ingediend door de heer mr. J.H. Kemp, Duivecatelaan 14, 7443 PS Nijverdal

**Ontvankelijkheid:**

De zienswijze is ingekomen op 3 april 2018. De zienswijze is dus ingediend binnen de termijn van terinzagelegging. Daarmee is de indiener ervan ontvankelijk in zijn zienswijze.

**Weergave ingekomen zienswijze:**

De zienswijze kan als volgt worden weergegeven:

Volgens verkregen informatie van de gemeente betreft het hier een partiële herziening m.b.t. het perceel kadastraal bekend gemeente Hellendoorn sectie G nummer 5351, groot 2.62.41 ha, dus 26241 vierkante meter. Van die 26241 vierkante meters wordt door de bijenhoudersvereniging ongeveer 40 x 30 meter gebruikt, dus ongeveer 1.200 m<sup>2</sup>. Blijft voor het volkstuinencomplex 25041 vierkante meter.

Op de site van de Tuinvereniging de Jipkesbelt wordt vermeld dat er thans ongeveer 100 tuinkavels zijn. Die 100 tuinkavels zijn allemaal (zie kavelkaart op de voormelde site) groter dan 100 vierkante meter, de grootte die als grens wordt gesteld om mogelijk te bebouwen. Op elke kavel groter dan 100 vierkante meter mag er gebouwd worden een  
A. gereedschapsopslag van maximaal 10 m<sup>3</sup> (4 x 2,5) en  
B. een foliekas van 40 m<sup>3</sup> (16x2,5) of  
C. een tuinkas van dezelfde omvang.

**A. Uniformiteit, aantal en omvang tuinkavels, tijdsduur bebouwing**

In het ontwerp worden geen eisen gesteld aan uniformiteit; het aantal te bebouwen tuinkavels; de omvang van de (uit te geven) tuinkavels; de hoeveelheid tuinkavels; de tijdsduur van de bebouwing.

**B. Vrees voor visuele vervuiling**

Het bovenstaande kan leiden tot een niet gewenste visuele vervuiling van dit gebied gelegen direct aan de Midden Regge.

**C. Permanent gebruik in plaats van tijdelijk gedogen**

Voorts doet dit plan vermoeden dat er hier sprake zal zijn van een permanent gebruik, terwijl een aantal jaren geleden, voorzover mij bekend, met de vereniging door de gemeente een tijdelijk gedogen werd afgesproken.

**D. Waarom geen gezamenlijk onderkomen**

Waarom niet gekozen voor een gezamenlijk te gebruiken onderkomen bij de toegang van het complex alsmede daarin opgenomen een mogelijke schuilgelegenheid?

Een en ander overziende zou deze gedeeltelijke herziening niet plaats dienen te vinden.

**Beoordeling zienswijze**

De eerste twee alinea's van de zienswijze van de heer Kemp betreffen uitsluitend een feitelijke weergave van de strekking van het ontwerpbestemmingsplan. Deze behoeven derhalve geen commentaar.

## **Ad A. Uniformiteit, aantal en omvang tuinkavels, tijdsduur bebouwing**

### **Uniformiteit**

De gemeente kan met het bestemmingsplan uitsluitend regelen welke bebouwing op gronden is toegestaan alsook het toegestane gebruik van gronden en bebouwing.

De gemeente kan in een bestemmingsplan dus wél regelen wat de maximale omvang van bebouwing (met gebouwen en/of bouwwerken) mag worden en waarvoor de gronden op het perceel en de bouwwerken mogen worden gebruikt, doch kan met het bestemmingsplan geen eisen stellen aan de uniformiteit wat betreft kleurstelling en materiaalgebruik.

Op basis van dit bestemmingsplan, dient men te beschikken over een door ons college te verlenen omgevingsvergunning alvorens er een gereedschapsberging, een foliekas en/of een vaste tuinkas mag worden gebouwd.

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vastgelegd dat een aanvraag om een omgevingsvergunning, behalve aan dit bestemmingsplan, wordt getoetst aan het Bouwbesluit, aan de gemeentelijke Bouwverordening en aan redelijke eisen van welstand.

Voor dit laatste aspect, laat ons college zich adviseren door een door de raad aangestelde stadsbouwmeester. Daarbij wordt getoetst of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Als wordt geoordeeld dat de aanvraag om een omgevingsvergunning leidt tot strijd met redelijke eisen van welstand, kan dit aanleiding zijn om een aangevraagde vergunning te weigeren. Voor de beoordeling van een bouwwerk qua welstand, maakt de stadsbouwmeester gebruik van de door de raad in november 2012 vastgestelde Welstandsnota. Overigens dient bij de welstandstoets wel bedacht te worden dat welstandscriteria niet mogen leiden tot strijd met het bestemmingsplan (artikel 12, lid 3 Woningwet). Vrij vertaald betekent dit, dat een welstandstoets niet zo ver mag gaan, dat daarmee de bouw mogelijkheden die een bestemmingsplan biedt, feitelijk teniet worden gedaan (door deze welstandstoets).

Daarnaast kan de gemeenteraad - wanneer zij dat nodig acht - in specifieke situaties overgaan tot het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan waarin specifieke eisen kunnen worden vastgelegd met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling (bijvoorbeeld richtlijnen qua materiaalgebruik en de kleurstelling daarvan), doch dat wordt in deze situatie niet nodig geacht. Er is namelijk een afspraak gemaakt met het bestuur van de tuinvereniging dat zij zich zal inspannen om zorg te dragen voor zoveel mogelijk uniformiteit qua materiaalgebruik en kleurstelling van (met een omgevingsvergunning) te realiseren gebouwtjes. Op deze wijze kan een rommelige aanblik van het terrein zoveel mogelijk worden voorkomen.

### **Aantal en omvang tuinkavels**

Volgens de Wet ruimtelijke ordening bestaat een bestemmingsplan uit een plantoelichting, planregels (=voorschriften) en een verbeelding (=plankaart). De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de plantoelichting niet.

Vanuit ruimtelijk oogpunt hebben wij het gewenst geacht om een ondergrens te stellen aan de tuinkavelgrootte waarop een blokhut 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 adviseren de raad om deze ondergrens op 100 m<sup>2</sup> te stellen. Zonder ondergrens aan de kavelgrootte te stellen, zouden er ook op nog veel kleinere kavels blokhutten, foliekassen of vaste tuinkassen kunnen worden geplaatst, waarmee ter plaatse een erg onrustig beeld qua bebouwing en daarmee een rommelig geheel zou ontstaan.

Hoeveel tuinders daadwerkelijk gebruik gaan maken van de verruimde bebouwingmogelijkheden door daarvoor een omgevingsvergunning bij ons college aan te vragen, is op dit moment niet bekend.

### **Tijdsduur gebouwen**

Gereedschapsbergingen, foliekassen en tuinkassen zijn – gelet op de volgens het onderhavige bestemmingsplan toelaatbare afmetingen - allen in juridische zin aan te merken als gebouwen. Een gebouw wordt als volgt gedefinieerd: een overdekt, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, voor mensen toegankelijk bouwwerk.

Voor de plaatsing daarvan is een vooraf door ons college te verlenen omgevingsvergunning noodzakelijk. Het gaat hierbij niet om omgevingsvergunningen met een tijdelijk karakter, tenzij het gaat om omgevingsvergunningen voor seizoensgebonden foliekassen: deze mogen volgens de planregels én op basis van te verlenen seizoensgebonden omgevingsvergunningen, elk jaar aanwezig zijn in de periode van 1 maart tot en met 1 oktober.

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **Ad B. Vrees voor visuele vervuiling.**

Voor wat betreft vrees voor visuele vervuiling van het gebied direct aan de Midden Regge: noch vanuit de woning en/of de tuin van de heer Kemp, noch vanuit andere percelen en/of tuinen van derden is er direct zicht op het volkstuintencomplex aan de Jipkesbeltweg.

Als de luchtfoto uit 2001 wordt vergeleken met de luchtfoto uit 2017, is duidelijk herleidbaar dat tussen de woning van de heer Kemp en het Volkstuintencomplex, ter weerszijden van de Regge sinds 2001 een relatief brede groenstrook met bomen en bosschages is aangelegd. Daarnaast zijn de tuinkavels zelf – in vergelijking met de situatie uit 2001, op een behoorlijk grotere afstand van de Regge gelegen.

Het volkstuintencomplex is rondom ingekapseld door groenvoorzieningen, waardoor het volkstuintencomplex feitelijk volledig aan het zicht vanuit zowel nabij gelegen woonbebouwing als vanuit de Regge wordt onttrokken.

Wij adviseren u dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **Ad C. Permanent gebruik in plaats van tijdelijk gedogen.**

Het is ons niet bekend dat er door de gemeente met de vereniging een gedoogsituatie is afgesproken.

Het bestuur van de tuinvereniging heeft verzocht om planologische medewerking om per tuinkavel met een minimale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>:

- een gereedschapsopslag van 4 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 2,5 m<sup>1</sup>;
- een seizoensgebonden foliekas en/of een permanente vaste tuinkas met een oppervlakte van maximaal 16 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 2,5 m<sup>1</sup>;

te mogen plaatsen, zodat het gebruik van het volkstuintencomplex makkelijker wordt voor de gebruikers, gelet op de relatief hoge leeftijd van veel leden.

Wij hebben ons bereid verklaard de gevraagde planologische medewerking te verlenen.

Bij het vorenstaande dient bedacht te worden dat - volgens constante jurisprudentie - aan de raad van een gemeente beleidsvrijheid toekomt om, binnen de grenzen van wet- en regelgeving een bestemmingsplan al dan niet vast te stellen, mits bij het gebruik maken van deze beleidsvrijheid door de raad wordt voldaan aan beginselen van behoorlijk bestuur en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Naar ons oordeel voldoet dit bestemmingsplan aan wet- en regelgeving, worden beginselen van bestuur hier niet geschonden en is er - naar ons oordeel - sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Daarbij merken wij aanvullend nog op dat ook de ambtelijke eenheid Ruimte en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de verruimde bebouwingsmogelijkheden van het volkstuintencomplex.

Wij adviseren u dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **Ad D. Waarom is niet gekozen voor een gezamenlijk onderkomen.**

In de plantoelichting is uiteengezet waarom er niet gekozen is voor een gezamenlijk te gebruiken onderkomen bij de toegang van het complex: relatief veel leden hebben een dusdanige leeftijd bereikt, dat zij niet meer bereid of in staat zijn om hun relatief kostbare tuingereedschappen telkens te

verplaatsen naar een (reeds centraal op het complex aanwezige) voor gemeenschappelijk gebruik bedoelde blokhut.

Wij adviseren u dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

**Resumé**

Gelet op het vorenstaande, adviseren wij u de door de heer Kemp ingediende zienswijze ongegrond te verklaren.

Aangezien er ook geen redenen zijn om u te adviseren het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, wordt geadviseerd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan