

Nota van Beantwoording

inspraakreacties

bestemmingsplanherziening Nijrees Zuid



Het voorontwerpbestemmingsplan “Nijrees Zuid” heeft van 25 januari 2012 tot en met 6 maart 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties worden kenbaar gemaakt. Tijdens de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 4 inspraakreacties ingediend.

Ontvankelijkheid:

Een ieder kan een inspraakreactie indienen. De inspraakreacties zijn tijdig ingediend.

Behandeling inspraakreacties:

De inspraakreacties worden hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de inspraakreactie, die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De inspraakreactie wordt in haar totaliteit beoordeeld.

Adressant 1.

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie heeft betrekking op het volgende aspect:

Adressant is sinds 1997 bezig een bouwvergunning te krijgen op het perceel G 3323 en wil graag meeliften op het plan.

Reactie gemeente.

Het perceel van adressant is niet gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Nijrees Zuid en is ook niet direct grenzend aan het plangebied. Er zijn dan ook geen gegronde redenen om in het kader van de ontwikkeling Nijrees Zuid de afweging te maken of een woning op het perceel mogelijk is. Voorgesteld wordt om, indien adressant een voor beroep vastbaar besluit wenst, hij hiertoe een onderbouw zelfstandig verzoek om bestemmingsplanherziening kan indienen dan wel een principeberzoek. Hierbij dient dan wel sprake te zijn van gewijzigde feiten en omstandigheden ten opzichte van eerdere verzoeken.

Adressant 2.

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie heeft betrekking op het volgende aspect:

De ontwikkeling heeft een nadelige invloed op het leefgenot en de waardeontwikkeling van het huis van adressant. Tegenover de woning is een blok van vier woningen geprojecteerd wat leidt tot planschade.

Reactie gemeente.

Tegenover de woning van adressant zijn, zoals op de verbeelding is aangegeven, maximaal 4 woningen toegestaan. Aaneengebouwde woningen zijn echter uitgesloten. Er kunnen dus tweekappers of vrijstaande woningen worden gebouwd. Tussen de woning van adressant en de te ontwikkelen woningen zijn twee groenstroken en een weg geprojecteerd. Het uitzicht vanuit de woning van adressant zou in enige mate aangetast kunnen worden, maar wij achten dit verminderde uitzicht niet onevenredig nadelig. In dat verband merken wij op dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. Wij hechten een groter belang aan het toekennen aan een stedenbouwkundige afronding van Nijrees en een gevarieerd aanbod aan bouwkvavels dan aan het belang adressant bij behoud van de bestaande situatie.

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van adressant betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat wij bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

Adressant 3.

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie heeft betrekking op de volgende aspecten:

- 1) Er bestaat geen bezwaar tegen de bouw van vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap woningen, mits de aantallen niet te groot zijn en ze voldoende ruim van opzet zijn. Adressant heeft echter moeite met het realiseren van rijen woningen lang de Nijreessingel en vindt deze niet passend in het gebied. Verwezen wordt naar tekstdelen uit het bestemmingsplan "Nijreessingel" waar gesproken wordt over de het minimaliseren van de effecten op het landschap en bestaande waarden zoveel mogelijk worden behouden.
- 2) De rechtvaardiging van de rijenwoningen wordt gezocht in het Masterplan waarin staat dat de Nijreessingel is aangewezen om zich te ontwikkelen tot statige stadsingel. Deze intentie is in het Masterplan niet gevonden. In het Masterplan is wel sprake van een "groene rug" die door de Nijreessingel zou worden gerealiseerd.
- 3) Geageerd wordt tegen de werkwijze om steeds een deelgebied naar voren te schuiven, waardoor het zicht op het geheel verdwijnt. Adressant mist een integraal beeld van het totale Nijrees in het licht van wat gepland staat.
- 4) Er zijn nogal wat bomen gekapt of dreigen gekapt te worden. Het is onduidelijk wat we er zelf voor terugkrijgen.
- 5) De hoogte van de rijenwoningen langs de Nijreessingel roept de vraag op naar het effect hiervan op het geluid. Adressant vraagt of onderzocht kan worden in hoeverre het verkeerslawaaai van de Nijreessingel wordt weerkaatst en wat het effect hiervan kan zijn over de geluidswering heen voor Nijrees Noord.
- 6) De rijenwoningen aan de zuidkant van de Nijreessingel beslaan een grotere lengte dan de noordkant. Bij de laatste is het beperkt tot de oostkant van de Nijreesdwarsweg. De rijenwoningen aan de noordkant van de Nijreessingel verder door te trekken wordt door adressant als ongewenst gezien.
- 7) De stelling dat de ruimtelijke ontwikkeling een realisatie van een woonwijk betreft in bestaand stedelijk gebied (pag. 19) is onjuist, dit moet zijn "buitengebied". Op diverse andere plaatsen wordt het uitlegebied genoemd. Het nog te ontwikkelen

Nijreeesgebied ligt in het buitengebied en heeft in het Masterplan de functie gekregen van ecologische verbindingzone tussen de oostelijke en westelijke groene long.

- 8) Het ontwikkelingsperspectief “Woonwijk” verzet zich niet tegen de ontwikkeling van Nijrees Zuid, maar hoe zit het met het ontwikkelingsperspectief “stadsrandzone”. Volgens de Omgevingsvisie zou deze de functie moeten hebben van overgang tussen bebouwd gebied en de groene omgeving. De rijenwoningen passen hier niet in.
- 9) De gemaakte afspraken met de provincie over wonen gaan slechts over de totale aantallen woningen en hebben geen betrekking op specifieke projecten. De suggestie dat realisatie van Nijrees Zuid conform de afspraak met de provincie zou zijn, is onjuist. In de overweging van blz. 15 en 16 mist adressant dat er van de totale woningbouwplanning 40% wordt gerealiseerd in uitleggegebied en 60% binnenstedelijk. Als 130 % van de bestemmingsplancapaciteit voor de uitleggegebieden neerkomt op 1924 woningen in 10 jaar, zou dit voor de binnenstedelijke opgave een aantal betekenen van 2881. Adressant mist in het overzicht de samenhang.
- 10) Een afweging ontbreekt naar eerst inbreiding voor uitbreiding. Almelo kent vele bouwplekken in de stad waar gebouwd kan worden. De vraag is of er op dit moment wel behoefte is aan een nieuw bouwplan. Kan er tientallen jaren gebouwd worden met alle gevolgen van dien.
- 11) Nijrees Zuid is geen nieuw te bouwen wijk op een kale vlakte, maar reeds een bestaande wijk die ongevraagd wordt gewijzigd. Het belang van het bestaande wordt naar ons idee te weinig belicht.
- 12) Nijrees Zuid was voorheen Nijrees Midden. Het is erg verwarrend dat de wijk Nijrees zuidelijker ligt dan de wijk Nijrees Zuid. Adressant neemt aan dat de ervaringen met Nijrees Midden, ook in de raadszaal, niet door een naamwijziging teniet worden gedaan.

Reactie gemeente.

- Ad 1. De vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen sluiten qua maat en bebouwingstype aan bij het gebied Nijrees. De keuze voor een stadswand is in verschillende beleidsdocumenten van de gemeente gemaakt. Zo wordt in het bestemmingsplan “Nijreessingel” benoemd dat, ten opzichte van geluidsschermen,

geluidswerende bebouwing de belevingswaarde verhoogt. Samen met laanbeplanting kan dit het stedelijk karakter van het gebied accentueren (pag.17). Het Structuurplan Almelo geeft aan dat flankerende bebouwing langs hoofdwegen in alle opzichten beter is dan de eindeloze geluidswallen en schermen die steeds sterker het beeld van de Nederlandse steden beginnen te bepalen. Intensivering van de bebouwing langs de ringen bevordert in Almelo het contrast tussen stedelijke en groene gebieden en dus de herkenbaarheid van het stadsconcept (pag. 69). In het Structuurplan wordt dit beschreven onder “Bedrijvenzones langs ringen”. In het Structuurplan is het gebied Nijrees Zuid aangewezen als “Wonen-ontworpen”. Met de huidige geluidsmaatregelen is het mogelijk om woningen te plaatsen in geluidsgevoelige gebieden en te voldoen aan het vorengenoemde beleidsuitgangspunt. Het Masterplan streeft voor onderhavig gebied een statige stadssingel na. Op welke wijze dat verkregen wordt is stedenbouwkundig van aard.

- Ad 2. De rechtvaardiging van de rijenwoningen komt niet uitsluitend voort uit het Masterplan (zie beantwoording ad. 1). In het Masterplan, bij deelproject D.3 Weezebeekzone, staat aangegeven dat de Nijreessingel wordt geprofileerd als statige stadssingel met een monumentaal laanprofiel. Bij C.2, veilige gemeente, wordt het gebied aangewezen als “Stadsingel: intensief ruimtegebruik”, met een aanwijzing naar wonen.
- Ad 3. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid staat onder andere beschreven in het Masterplan en Stuctuurplan. Zowel in het Masterplan en het Structuurplan wordt het gebied aangewezen als woningbouwlocatie. Deze documenten geven dan ook de voorgestane ontwikkeling van de totale gemeente. Hier kan adressant het gevraagde totaalbeeld vinden. Dat er voor te ontwikkelen gebieden verschillende bestemmingsplannen worden opgesteld is een gemeentelijke keuze. Gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening, is er in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid bij het bepalen van de begrenzing van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat een begrenzing kan worden aangenomen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake.
- Ad 4. Algemeen geldt dat bomen die niet als monumentaal of beschermingswaardig zijn aangewezen zijn niet kapvergunningsplichtig. Daarnaast is bij het opstellen van het

stedenbouwkundig plan uiteraard ook aandacht geschonken aan de groenstructuur in het nieuw te ontwikkelen gebied.

- Ad 5. Het huidige scherm is 4 meter hoog en staat op 17 of 18 meter uit de as van de weg. De woningen worden 8 tot 9 meter hoog en komen op ongeveer 30 meter uit de as van de weg. De woningen vervangen de afschermdende en ook de reflecterende werking van het scherm.

Net als bij een spiegel weerkaatst het geluid volgens het principe “hoek van inval” is “hoek van uitval”. Dat heeft tot gevolg dat alleen de lagere delen van het scherm of de woningen het geluid weerkaatsen dat aan de andere kant kan worden waargenomen. Geluidtechnisch maakt het voor de reflectie dus niet uit of het scherm of de woning hoog of laag is. De reflectie is in dit geval niet afhankelijk van de hoogte van het reflecterende object.

- Ad 6. Dit onderdeel van de inspraakreactie is niet van toepassing op het gebied Nijrees Zuid en kan om die reden dan ook buiten beschouwing worden gelaten. Wel kan worden aangegeven dat er op dit moment geen concrete plannen zijn om de stadsingel aan de noordzijde van de Nijreessingel door te trekken in westelijke richting.

- Ad 7. Voor wat betreft de gemeentelijke woningbouwprogrammering is het gebied aangewezen als uitleggebiet. In alle overige documenten wordt het gebied aangewezen als stedelijk gebied/inbreidingslocatie. Op basis van de Bouwverordening is het gebied aangewezen als bebouwde kom.



BIJLAGE 13: KAART ALS BEDOELD IN ARTIKEL 1.3 LID 2 VAN DEZE VERORDENING

| | |
|---|-------------------------|
|  | GRENS BEBOUWDE KOM 2002 |
|  | GRENS BEBOUWDE KOM 2007 |

- Ad 8. Adressant doelt hier op de ontwikkelingsperspectieven uit de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Het onderhavige gebied is gedeeltelijk gelegen in de door de provincie aangewezen standsrandzone. Zoals in de Omgevingsvisie is omschreven komen in deze gebied veel opgaven en belangen samen, zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landschapsontwikkeling, water en natuur (pag. 36). Onderhavige ontwikkeling verhoudt zich met de doelstellingen van de provincie. Zo heeft de provincie in een vooroverlegreactie te kennen gegeven dat het plan passend is in het provinciaal ruimtelijk beleid.
- Ad 9. Per abuis is vergeten de tabel, welke de kern van de prestatieafspraken weergeeft, op te nemen. De toelichting zal hierop worden aangepast. Deze tabel geeft een duidelijke weergave van de aantallen welke binnenstedelijk en buitenstedelijk gebouwd mogen worden. Hieronder is de tabel weergegeven zoals zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

| | |
|--|------|
| <i>toelichting bouwprogramma</i> | |
| Geprognosticeerde groei op basis van Primos van 2010 tot 2015: | 1210 |
| <i>bouwprogramma obv Primos 2007</i> | |
| netto toevoeging aan de woningvoorraad | 1210 |
| opgave sloop / vervangende nieuwbouw | 500 |
| Bijzondere doelgroepen | 150 |
| totaal bruto programma 2010 – 2015 | 1860 |
| Waarvan binnenstedelijk (inspanningsverplichting 60% / minimaal 50%) | 1116 |
| waarvan uitleg (40%) | 744 |

- Ad 10. De behoefte aan woningbouw en of onderhavige ontwikkeling daarbinnen past is duidelijk gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. De ontwikkeling is passend binnen de prestatieafspraken met de provincie, de gemeentelijke verstedelijkingsnotitie “van binnen naar buiten” en de Marsroutes en wordt tevens ondersteund door het regionale woningmarktonderzoek en de gemeentelijke woningmarktonderzoeken. Voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt verwezen naar paragraaf 8.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Een herhaling van wat in de toelichting al staat beschreven, wordt hier achterwege gelaten.
- Ad 11. Wij bestrijden dat geen aandacht zou zijn geschonken aan het reeds bestaande. De hele ontwikkeling heeft gestalte gekregen met oog voor de omgeving. Hiertoe wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en 3 van de toelichting. Daarnaast zijn alle relevante (milieu) aspecten onderzocht. De totale afweging hiertoe is weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. Ook hier geldt dat een herhaling van wat in de toelichting omschreven is, hier achterwege wordt gelaten.
- Ad 12. Dat de werknaam “Nijrees Midden” is gewijzigd de definitieve naam “Nijrees Zuid” heeft alles te maken met de totale ontwikkeling rond de Nijreessingel, welke binnen deze ontwikkelingen het centrale punt vormt. Vanuit dit oogpunt is de naamgeving “Nijrees Zuid” ontstaan. In een presentatie aan de raad is hieraan aandacht geschonken.

Adressant 4.

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie heeft betrekking op de volgende aspecten:

1. Bij de aanleg van de Nijreessingel is onderzoek gedaan naar mogelijke geluidshinder op bestaande woningen. Dit heeft geleid tot onder andere het plaatsen van de huidige geluidsschermen aan beide zijden van de Nijreessingel. In het plan worden de geluidsschermen weggehaald, maar slechts gedeeltelijk vervangen door woonhuizen zodat het geluid langs de nieuwe bebouwing direct de wijk in kan. Voorgesteld wordt om ook de maatregelen op te nemen welke genomen worden op de plaatsen waar geen bebouwing komt.
2. Het plan loopt in oostelijk richting het Nijreesbos. Tijdens de procedure ronde de grote nieuwbouw in het Nijrees is echter een compromis bereikt om binnen een afstand van 100 meter vanaf de bosrand van het Nijreesbos geen nieuwbouw te laten plaatsvinden. Het plangebied valt voor een gedeelte binnen die 100 meter. Voorgesteld wordt om de afgesproken 100 meter vrije ruimte aan te houden.

Reactie gemeente.

Ad 1. In eerste instantie wordt opgemerkt dat het weghalen van de geluidsschermen een beleidsmatige keuze is. Al met de plaatsing van de huidige schermen was bekend dat deze tijdelijk zouden worden geplaatst. Zoals onder ad 1 bij adressant 3 is verwoord is de keuze voor een stadswand is in verschillende beleidsdocumenten van de gemeente gemaakt. Zo wordt in het bestemmingsplan "Nijreessingel" benoemd dat, ten opzichte van geluidsschermen, geluidswerende bebouwing de belevingswaarde verhoogt. Samen met laanbeplanting kan dit het stedelijk karakter van het gebied accentueren (pag.17). Het Structuurplan Almelo geeft aan dat flankerende bebouwing langs hoofdwegen in alle opzichten beter is dan de eindeloze geluidswallen en schermen die steeds sterker het beeld van de Nederlandse steden beginnen te bepalen. Intensivering van de bebouwing langs de ringen bevordert in Almelo het contrast tussen stedelijke en groene gebieden en dus de herkenbaarheid van het stadsconcept (pag. 69). In het Structuurplan wordt dit beschreven onder "Bedrijvzones langs ringen". In het Structuurplan is het gebied Nijrees Zuid aangewezen als "Wonen-ontworpen". Met de huidige geluidsmaatregelen is het mogelijk om woningen te plaatsen in geluidsgevoelige gebieden en te voldoen aan

het vorengenoemde beleidsuitgangspunt. Het Masterplan streeft voor onderhavig gebied een statige stadssingel na. Op welke wijze dat verkregen wordt is stedenbouwkundig van aard.

Bij de aanleg van de Nijreessingel is onderzoek gedaan naar mogelijke geluidshinder op bestaande woningen. Dit heeft geleid tot onder andere het plaatsen van de huidige geluidsschermen aan beide zijden van de Nijreessingel. In het plan worden de geluidsschermen weggehaald, maar slechts gedeeltelijk vervangen door woonhuizen zodat het geluid langs de nieuwe bebouwing direct de wijk in kan. Voorgesteld wordt om ook de maatregelen op te nemen welke genomen worden op de plaatsen waar geen bebouwing komt.

Ad 2. In het Structuurplan Almelo is een bufferzone tussen wonen en bos aangegeven om te voorkomen dat de stedelijke druk op het bosgebied te groot wordt. Ook in het bestemmingsplan "Nijrees" stond dat vanuit ecologisch oogpunt de toename van de recreatieve druk op het Nijreesbos geminimaliseerd dient te worden. Het aantal woningen in het de bufferzone dient niet te hoog te zijn en er wordt naar gestreefd om een maximale openheid te bewerkstelligen in het gebied. Daarom zijn geen nieuwe woningen geprojecteerd *tussen* de al bestaande woningen aan de Nijreesweg. Het beleid is dat weloverwogen met de zone moet worden omgegaan. Woningen tussen al bestaande woningen is dan ook geen optie. Het gebied waar we nu over spreken ligt in het noordelijkste puntje van deze zone (zie blauwe stip).



Het te ontwikkelen gebied ligt echter ook in de geluidszone van de Nijreessingel.

De reden dat deze woningen daar geprojecteerd zijn heeft te maken met de beleidsmatige keuze voor een stadswand (zie beantwoording onder ad 1). Hiertoe wordt het geluidsscherm verwijderd tot aan het tunneltje bij het Nijreesbos. Het behoud van een klein stukje scherm op die plek is stedenbouwkundig gezien onwenselijk, werkt ontsierend en doet afbreuk aan het doel van een statige stadssingel. Het doortrekken van woningbouw op circa 20 meter in de zone is nodig voor de geluidswerende werking ten opzichte van de achterliggende woningen. Wij hechten een groter belang aan een goede invulling van een statige stadssingel dan aan het belang van adressant bij behoud van de bestaande situatie.