

VOOROVERLEG- EN INSPRAAKREACTIENOTA

Bestemmingsplan Christoffel locatie

Inleiding

Om de bouw van 22 woningen aan de Christoffelstraat 1-3 (voormalige locatie van de Christoffelkerk) mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. De ontwikkeling is gevraagd door Goossen te Pas Bouw.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is aan het rijk, de provincie en het waterschap verzocht te reageren op het ruimtelijk voornemen van het bestemmingsplan 'Christoffel locatie'.

- Op 15 augustus 2012 heeft het waterschap Regge en Dinkel aangegeven dat het bestemmingsplan in lijn is met hun beleid;
- Op 5 september 2012 heeft de provincie aangegeven dat het bestemmingsplan overeenkomt met de gemaakte woningbouwafspraken en geen andere belemmeringen ziet;
- De inspectie Leefomgeving en Transport heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aangegeven niet meer te adviseren in het kader van vooroverleg vanaf 1 januari 2012. Omdat dit nog niet in de Wet ruimtelijke ordening is aangepast, worden zij nog wel uitgenodigd om te reageren.

Uit het vooroverleg zijn er geen belemmeringen gebleken.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Christoffel locatie' heeft vanaf woensdag 29 augustus 2012 voor een periode van zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Op 20 september 2012 is een inloopmoment van 17.00 tot 20.00 uur gehouden in het wijkcentrum de Schöppe. Er waren ongeveer 30 mensen aanwezig.

Er is 1 schriftelijke inspraakreactie ontvangen, door ons geregistreerd op 1 oktober 2012.

De inspraakreactie wordt hieronder voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Is het mogelijk om in het bouwplan een fysiek element te plaatsen dat verwijst naar de voormalige functie van de straat/de locatie, nl. het kerkgebouw?

Gemeentelijke reactie:

Een dergelijk fysiek element met een algemene betekenis behoort in principe tot de openbare ruimte. In het onderhavige projectgebied betreft dit de gronden met de bestemmingen 'Verkeer'. Deze bestemming biedt mogelijkheden om fysieke elementen te plaatsen, onder de noemer 'bouwwerken, geen gebouw zijnde', voor zover dit geen belemmeringen oplevert voor het parkeren en de verkeersveiligheid. Er geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter. Het plaatsen van een fysiek element levert in principe geen strijdige situatie op met het bestemmingsplan.

De gemeente heeft in het kader van de diverse bezuinigingen helaas geen budget meer voor dergelijke initiatieven. Uw vraag behoort dan ook in eerste instantie tot de projectontwikkelaar Goossen Te Pas Bouw. Wij zullen het verzoek ook kenbaar maken bij de projectontwikkelaar. Indien dit geen uitkomst biedt kunt u zich mogelijk (met andere buurtbewoners) richten tot andere cultuurfonds, zoals het Stadsfonds, Prins Bernhard Cultuurfonds, enzovoorts.

Omdat het een nieuw woongebied betreft, zal voor dit gebied een straatnaam worden bedacht. De commissie voor de straatnamen houdt rekening met de (cultuur)historie van de omgeving en zal uw voorstel ter overweging meenemen.

2. Zal de uitrit van de Christoffel locatie voorzien worden van een drempel?

Gemeentelijke reactie:

Het projectgebied zal een woonerf worden en worden voorzien van een halve uitritconstructie. De overlast van binnenschijnend licht van koplampen is daardoor aanmerkelijk minder dan als er een volledige uitritconstructie zou worden toegepast. Uiteraard is het onvermijdelijk dat als er een aansluitende weg wordt gerealiseerd er ook sprake zal zijn van binnenschijnend licht van koplampen. Het projectgebied betreft in totaal 22 woningen, waarvan 18 twee-onder-éé-kap woningen in het hofje en 4 rijtjeswoningen. Allen zijn voor het parkeren aangewezen op hofje. Er wordt rekening gehouden met 5 autoverplaatsingen per dag. Veelal staan 's nachts de auto's weer bij de woningen. Hierdoor is de overlast in de late avond/nacht minimaal. Van de verplaatsingen zal 80% plaatsvinden tussen 7.00

uur en 19.00 uur. Het resterende deel zal voornamelijk later op de avond plaatsvinden. Dit is dus $5 \times 22 \times 0,2 = 22$ verplaatsingen. Daarvan is 50 % wegrijdend verkeer, dit betekent 11 verplaatsingen per avond. Dit is een algemeen aanvaardbare situatie.

3. Kan bij de realisatie van de Christoffel locatie enige afstemming plaatsvinden met het parkeerbeleid in de Christoffelstraat?

Gemeentelijke reactie:

De gemeente Almelo heeft er op toegezien dat er in het plan van de Christoffel locatie voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte. Hierdoor zal de parkeerdruk in de Christoffelstraat als gevolg van de realisatie van dit plan niet significant toenemen. De Christoffelstraat heeft geruime tijd in de gelukkige omstandigheid verkeerd dat er als gevolg van de aanwezigheid van een kerk met een parkeerterrein sprake was van een verminderde parkeerdruk. De afgelopen was daar al geen sprake meer van omdat het terrein middels hekken was afgesloten. De gekozen ruimtelijke ontwikkeling van het terrein biedt helaas geen mogelijkheden om de parkeerdruk in de Christoffelstraat opnieuw te verlagen.

4. Kunnen de plannen tot het verbeteren/vervangen van de riolering worden afgestemd met de werkzaamheden aan de Christoffellocatie?

Gemeentelijke reactie:

Volgens het meerjaren onderhoudsprogramma is de Christoffelstraat voor groot onderhoud en/of vervanging van zowel het riool als de verharding de komende jaren niet noodzakelijk. Een eventuele aanpassing van het riool voor dit project betreft 1 streng richting de Bornsestraat en zal nog nader worden bekeken. In dit kleine onderhoud zal wel een verkeerd liggende tegel of opdrukkende boomwortel worden meegenomen.

5. Wat zijn de plannen ten aanzien van herbeplanting en wie wordt verantwoordelijk voor het onderhoud van deze groenvoorziening?

Gemeentelijke reactie:

Het projectgebied wordt verkaveld en per kavel verkocht aan particulieren. De openbare gronden (hoofdzakelijk infrastructuur) worden aan de gemeente overgedragen en zal zorg dragen voor het beheer en onderhoud van de openbare gronden. Voor het projectgebied is geen beplantingsplan opgesteld, omdat de ruimte voor groenvoorzieningen beperkt is. Veel van de openbare ruimte is benodigd voor parkeren en als rijbaan. De projectontwikkelaar heeft toegezegd groen (gras/stuiken/bomen) te plaatsen op de binnenberm in het hofje, zoals aangegeven op de stedenbouwkundige tekening. Recent zijn er 2 monumentale eiken gekapt in het projectgebied aan de Christoffelstraat. De bomennkap is vergund, maar er is herplantingsplicht opgelegd.

Conclusie

Het vooroverleg en de ontvangen inspraakreacties geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.