

Afzender



Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 Almelo

Datum: 23 Januari, 2022
Betreft: Zienswijze besluit NL.IMRO.0141.00066-BP21

Geachte gemeenteraad,

Hierbij doe ik u onze zienswijze toekomen met daarin de redenen van onze bezwaren tegen het voorgenomen ontwerpbestemmingsplan 'Recreatiewoningen 't Maatveld' (Bornerbroek).

Inleiding

Al sinds de jaren '70 van de vorige eeuw ben ik vaste bezoeker en inmiddels vele jaren bewoner van het [REDACTED]. Wij hebben het Nijreesbos en het Tusveld leren waarderen als een gebied met landschappelijke waarde en als oase van rust onder de rook van Almelo alwaar een goede balans heerst tussen natuur en (dag)recreatie. Met dit uitgangspunt als doel zijn wij dan ook principieel tegen ontwikkelingen die dit evenwicht negatief beïnvloeden en wij zullen ons daarom inzetten tegen verstoring van de rust en ons inzetten vóór behoud en herstel van natuurwaarden in deze buurt.

Bovenstaande houdt in dat wij tegen de realisatie van vakantiewoningen in het bosperceel 't Maatveld zijn alsook tegen de mogelijke realisatie van Tiny Houses op het sportterrein van het Maatveld alsook tegen de A35 variant van de ringweg rondom Zenderen die over het Tusveld gepland is. Dit zijn stuk voor stuk versturende factoren die het rustieke en natuurwaardige karakter van ons unieke stukje Twente verstoren.

Onze zienswijze

In het betrokken bosperceel waar de recreatiewoningen gepland zijn stonden zo'n 50 jaar geleden een tweetal kleine huisjes. In één ervan woonde een zekere [REDACTED] die in de buurt bekend stond als het ijscomannetje omdat hij vanuit zijn vrieskist, die te groot was om binnen in zijn huisje te passen, Caraco ijs verkocht aan voorbijgangers en gasten van het aangrenzende sportcomplex 't Maatveld. Na het overlijden van [REDACTED] is het bosperceel in het bezit gekomen van de huidige eigenaar van Café restaurant 't Maatveld, [REDACTED].

Op voor ons onverklaarbare wijze heeft [REDACTED] het voor elkaar gekregen om medewerking te bemachtigen van de gemeente Borne voor de realisatie van zes recreatiewoningen op zijn bosperceel. Dit alles vond plaats in 1999, enkele dagen vóór de gemeentelijke herindeling tussen de gemeentes Borne en Almelo. Vervolgens is in de tussenliggende decennia gewerkt aan het plan dat onlangs via de krant naar buiten is gekomen waaruit blijkt dat er na aanpassing van het nieuwste bestemmingsplan 5 recreatiewoningen op het bosperceel gebouwd mogen worden.

4

Ten aanzien van het bestemmingsplan

In 2002 is er door de gemeente Almelo terecht gesteld dat er volgens de toentertijd vigerende bestemmingsplankaart (buitengebied 1984) gebouwen aanwezig waren op het perceel. Deze woningen stonden geregistreerd met de nadere aanduiding 'Recreatiewoning overgangsrecht van toepassing'. Op grond van deze bepaling was een gedeeltelijke vernieuwing en verandering toegestaan, met dien verstande, dat een uitbreiding noch wat betreft inhoud, noch wat betreft oppervlakte was toegestaan. Nieuwbouw was niet toegestaan.

Met de kennis van nu is het begrijpelijk dat deze woningen een sta-in-de-weg vormden voor de plannen voor vijf of zes recreatiewoningen en dus moesten deze woningen dan ook van de plankaart verdwijnen. In het opvolgende bestemmingsplan zijn deze woningen dan ook niet meer terug te vinden en kon worden gewerkt aan een nieuwe invulling van het bosperceel zonder erfenis uit het verleden.

Bezwaar bestemmingsplan

De gemeente Almelo was al in 2002 op de hoogte van de bouwplannen voor zes recreatiewoningen en heeft er destijds terecht op gewezen dat [REDACTED], net als andere buurtgenoten op het Tusveld, slechts recht had op verbouw van de aanwezige recreatiewoningen. Door de bestaande bebouwing uit de bestemmingsplannen te laten 'verdwijnen' is [REDACTED] in de gelegenheid gesteld om, met een schone lij, meer recreatiewoningen te realiseren. Deze schoonmaakactie is niet te verkopen en vraagt om nadere toelichting.

Ten aanzien van de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)

De provincie heeft aangegeven niet onwelwillend tegenover de realisatie van de recreatiewoningen te staan. Wel geeft de provincie aan dat zij niet zondermeer de realisatie van nieuwe recreatiewoningen toestaat. Hieraan worden, conform de omgevingsvisie enkele strikte eisen gesteld:

- Er moet sprake zijn van een bedrijfsmatige exploitatie
- Er moet sprake zijn van een innovatief concept
- Er moet sprake zijn van een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit.

Bedrijfsmatige exploitatie

Door [REDACTED] wordt een koppeling gelegd tussen de exploitatie van de nieuw te bouwen huisjes en het Restaurant 't Maatveld dat thans door hem gerund wordt. Omdat restaurant 't Maatveld al geruime tijd te koop staat maken wij ons zorgen in hoeverre de bedrijfsmatige exploitatie op deze wijze gewaarborgd gaat worden. Ons is daarnaast ter ore gekomen dat het eigendom van het bouwplan verdeeld is onder zijn kinderen. In de plannen is daarover niets terug te vinden.

Bezwaar bedrijfsmatige exploitatie

Met het in de verkoop staan van Restaurant 't Maatveld en de onduidelijkheid over de toekomstige bedrijfsvoering binnen de [REDACTED] is er onvoldoende vertrouwen dat de recreatiewoningen en het onderliggende plan bedrijfsmatig in goede handen is.

Innovatief concept

In het ruimtelijke kwaliteitsplan van augustus 2021 wordt lovend gesproken over lodges met architectonische vormgeving; het gebruik van natuurlijke materialen; ecologisch verantwoord materiaalgebruik; kleurgebruik en het gebruik van ledverlichting. Ook de ramen en raamdecoratie worden aangehaald als meerwaarde van het innovatieve concept. De bijbehorende plaatjes in het ruimtelijke kwaliteitsplan laten een aantal 'leuke' creaties zien waarbij vermeld is dat het hier referenties betreft. Anno 2022 mag gesteld worden dat dit concept niet meer innovatief te noemen is en zeker niet uniek is in de regio.

Bezwaar Innovatief concept

Wij maken bezwaar tegen het ruimtelijke kwaliteitsplan dat van onvoldoende niveau is. Het is zodanig opgesteld om de verhuur van recreatiewoningen mogelijk te maken, maar heeft niet het vereiste niveau zoals bedoeld in de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) van de provincie Overijssel. De gemeente laat zich in deze te snel overtuigen met mooie woorden en leuke plaatjes.

Ruimtelijke kwaliteit

Er moet sprake zijn van aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is in deze het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ook wel het samenstel van functionele waarde, toekomstwaarde en belevingswaarde (bron: KGO).

Het bestaande bosperceel van 8.940 m² komt geheel ten goede aan, en wordt verstoord door, verblijfsrecreatie. Met het sec compenseren van een aantal bomen (1.250 m²) wordt het woningoppervlak gecompenseerd maar wordt onvoldoende ecologische compensatie gerealiseerd. In deze wordt in het geheel niet voldaan aan het 'voor-wat-hoort-wat' principe.

Bezwaar ruimtelijke kwaliteit

Met de transformatie van een bestaand bosperceel, dat thans ongebruikt wordt, naar een bungalowpark zijn de meerwaarde voor plant en dier in het geheel niet gediend. Ook de gedeeltelijke compensatie aan groen doet daar niets aan af.

Ten aanzien van de QuickScan flora & fauna

In de rapportage QuickScan flora & fauna wordt gesteld dat nader onderzoek naar beschermde vogels en/of een ontheffingsaanvraag niet benodigd is. Er wordt in deze rapportage echter geen melding gemaakt van spechten, waaronder de groene en ook de zeldzame zwarte specht, die zich in dit gebied ophouden. Ons is bekend dat zich in het bosperceel van [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] eik bevindt die voor het rooien gespaard is gebleven omdat zich daarin het nest van een zwarte specht bevond. Het valt ons op dat hiervan geen enkele melding gemaakt is in de QuickScan.

Bezwaar QuickScan flora & fauna

De ecologische waarde van het bosperceel wordt onterecht klein gehouden om de realisatie van de recreatiewoningen mogelijk te maken.

Ten aanzien van de omgevingsdialoog

De gemeente Almelo gaat er ten onrechte van uit dat [REDACTED] [REDACTED] contacten onderhoud met de omliggende percelen. Er is een verslag omgevingsdialoog opgesteld waarin wordt gesteld dat de meeste omwonenden (waaronder wij onszelf ook beschouwen) al sinds het eind van de jaren negentig van de vorige eeuw op de hoogte moeten zijn van de plannen.

De werkelijkheid is dat wij weten dat [REDACTED] [REDACTED] het stuk bosgrond heeft verworven en dat hij vlak voor de gemeentelijke herindeling 'iets' heeft weten te regelen met de gemeente Borne. Verder dan dat was ons niets bekend van zijn plannen.

In hetzelfde verslag stelt [REDACTED] [REDACTED] dat omwonenden van het plangebied schriftelijk geïnformeerd zijn en dat van deze omwonenden geen reacties zijn ontvangen. Dat laatste kan kloppen omdat wij in het geheel niet geïnformeerd zijn. Alles wat wij tot op heden van de plannen weten hebben wij uit de krant moeten vernemen.

Bezwaar omgevingsdialoog

Wij vinden het erg bezwaarlijk dat de gemeente onjuist geïnformeerd wordt over de omgevingsdialoog. Deze manier van onjuiste informatieverstrekking bevestigt ons vermoeden dat [REDACTED] [REDACTED] niet gebaad is bij enig overleg en bemoeienis vanuit de buurt. Op zich is dat geen bezwaar. Wel toont de [REDACTED] [REDACTED] hiermee aan een onbetrouwbare partner te zijn. Iets waar wij, maar ook de gemeente, rekening mee moeten houden.

Ten aanzien van planschade

Het plangebied beslaat 20% van een bosperceel dat ca. 4,5 ha groot is en waarin een viertal huisjes zijn gevestigd ([REDACTED] 25, 27 en 29). Als bewoner van het [REDACTED] zien wij door de meer dan verdubbeling van het aantal huisjes in dit bosperceel het aanzicht, de rust en daarmee het woongenot bedreigd worden. De unieke waarde van onze locatie zal afkalven.

Bezwaar planschade

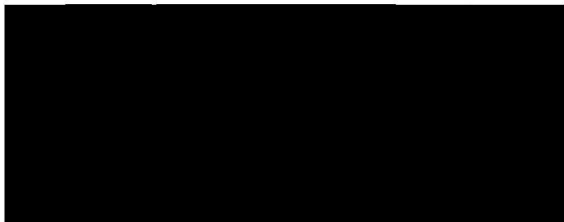
Als de voorgenomen plannen doorgaan voorzien wij een afname van ons woongenot en een afname van de waarde van onze bezittingen. Wij zullen een eventuele claim met betrekking tot planschade gaan verhalen op de gemeente Almelo.

Tot slot

Ondanks dat wij elke vorm van verstoring van de rust in onze buurt willen voorkomen wil ik desondanks een suggestie doen: Is het mogelijk om de voorgenomen recreatiewoningen te plaatsen op het vrijgekomen honkbalveld zodat er geen bos verloren hoeft te gaan?

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en reken op herziening van de plannen.
In afwachting van uw reactie verblijven wij,

Hoogachtend,



Bijlage:

- Kopie bekendmaking besluit 'recreatiewoningen 't Maatveld' (Bornerbroek)