Reactienota

Zienswijzen bestemmingsplan

ARY SCHEFFERSTRAAT

NL.IMRO.0141.BP00140-BP31

Terinzagelegging en zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ary Schefferstraat' heeft van 13 juli tot en met 23 augustus 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn een zevental zienswijzen ingediend:

1. Appellanten 1, brief gedateerd 23 augustus 2022, afgegeven aan de balie op 23 augustus 2022, aanvullende handtekeningen zijn gescand per mail ontvangen op 23 augustus 2022 en afgegeven aan de balie op 24 augustus 2022 (INK – 109699, INK – 109708 en INK – 109738).
2. Appellanten 2, gescande brief gedateerd 28 juli 2022, per mail ontvangen op 28 juli 2022 (INK – 109388);
3. Appellant 3, gescande brief gedateerd 12 augustus 2022, per mail ontvangen op 12 augustus 2022 (INK – 109557);
4. Appellant 4, gescande brief gedateerd 16 augustus 2022, per mail ontvangen op 16 augustus 2022 (INK – 109608);
5. Appellanten 5, gescande brief gedateerd 17 augustus 2022, per mail ontvangen op 17 augustus 2022 (INK – 109609);
6. Appellant 6, brief gedateerd 18 augustus 2022, per post ontvangen op 18 augustus 2022 (INK – 109648);
7. Appellanten 7, gescande brief gedateerd 19 augustus 2022, per mail ontvangen op 20 augustus 2022 en per post ontvangen op 23 augustus 2022 (INK – 109651 en INK - 109688);

Ontvankelijkheid.

Een ieder kan zienswijzen indienen. De zienswijzen zijn allen binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. In eerste instantie voldeden enkele zienswijzen die per mail waren ingediend niet aan de indieningsvereisten. Daarop is een verzoek tot aanvulling gedaan met betrekking tot ondertekening met een handtekening, contactgegevens en/of bijlage/gronden bijvoegen. Daarop zijn de aanvullingen binnen de termijn gedaan. Alle zeven zienswijzen voldoen daarmee aan de indieningsvereisten.

Informatiebijeenkomst.

Op woensdagavond 15 juni 2022 is een inloopbijeenkomst in Wijkcentrum De Driehoek gehouden. Het verslag daarvan is als bijlage 5 van de toelichting van het (ontwerp) bestemmingsplan opgenomen.

Hoorzitting.

De appellanten zijn allen uitgenodigd voor de hoorzitting. Hierbij krijgen zij de mogelijkheid om de zienswijze mondeling toe te lichten aan de hoorcommissie van de raad. Gezien het grote aantal handtekeningen bij de zienswijze van appellanten 1, is de penvoerster gevraagd om zelf of één ander als woordvoerder op te treden. Deze hoorzitting heeft plaatsgevonden op maandag 24 oktober 2022 op het stadhuis. Een verslag van deze bijeenkomst is als bijlage aan deze reactienota toegevoegd.

Behandeling zienswijzen.

De zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven. Omdat de zienswijzen deels hetzelfde luiden of dezelfde strekking hebben, worden overeenkomende zienswijzen/bezwaarpunten per onderwerp van een gemeentelijke reactie voorzien en wordt er verwezen naar de beantwoording bij de eerste zienswijze waarin het onderwerp wordt

aangehaald. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Elke zienswijze wordt in zijn totaliteit beoordeeld.

Een aantal appellanten hebben met hun zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Ary Schefferstraat' tevens bezwaar tegen het nieuwbouwplan van de gemeente Almelo m.b.t. de bouw van 10 woningen aan de Ary Scheffer / Jan Tooropstraat te Almelo. In de gezamenlijke zienswijze van de omwonenden wordt verzocht om de vergunning niet te verlenen. Omdat er nog geen omgevingsvergunning voor de bouw van de 10 woningen is aangevraagd en verleend, kan er ook geen bezwaar tegen een vergunning worden ingediend. Alle brieven worden dan ook behandeld als zijnde een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan. Daar waar het woord 'bezwaar' of 'bedenking' door appellanten wordt gebruikt, wordt dit behandeld als een 'zienswijze', een aangehaalde grond of reden tegen het voorliggende bestemmingsplan. De herziening van het bestemmingsplan is nodig om woningbouw en daarmee vergunningverlening voor woningbouw mogelijk te maken op deze plek, waar momenteel nog een maatschappelijke bestemming op rust.

Samenvatting zienswijze Omwonenden/Appellanten 1.

1. Zienswijze namens alle belanghebbenden

Deze zienswijze is namens alle belanghebbenden die ondertekend hebben. Appellanten willen alvast benadrukken dat wegens het in de vakantieperiode publiceren van het ontwerpbestemmingsplan zij in tijdnood zijn geraakt en daarom niet alle punten even grondig hebben kunnen onderbouwen. Zij begrijpen dan ook niet dat de gemeente heeft gekozen voor een publicatie in de belangrijkste weken van de zomervakantie. Er zijn omwonenden die door deze keuze van de gemeente geen kans hebben gehad om te reageren.

Reactie gemeente

De indiener namens de omwonenden heeft handtekeningenlijsten bijgevoegd en nagezonden per mail en/of afgegeven op het stadhuis. Dit betreft in totaal 96 adressen en 92 handtekeningen, al hebben sommige mensen getekend zonder een huisnummer in te vullen en op een zevental adressen is tweemaal getekend. De indieners van een separate zienswijze hebben alle zes ook deze gezamenlijke zienswijze ondertekend.

Bij de beantwoording onder 4 van deze zienswijze wordt een reactie gegeven op het moment van publicatie en de informatievoorziening aan omwonenden.

2. Omgevingsvisie

Uit de omgevingsvisie gemeente Almelo wordt in de zienswijze de volgende thema's aangehaald: Samen gezond en verzorgd, Wendbare woningen, Samen wonen en samen leven, en Werken dichtbij huis. Door de huidige inrichting onder de tijdelijke omgevingsvergunning van het perceel aan de Ary Schefferstraat zijn bovenstaande aspecten gerealiseerd. En is de saamhorigheid toegenomen. Multicultureel, veiligheid, reuring, speelruimte en ontmoeten is verbeterd. Het in geding zijnde ontwerp bestemmingsplan is in strijd met de omgevingsvisie. Het perceel wordt tevens gebruikt als een verlengstuk van het schoolplein en wordt in pauzes als ook na schooltijd door veel kinderen gebruikt. Zowel het trapveldje als het speeltoestel wat er nu staat. Het is des te opmerkelijker dat het juist dit ene perceel wat invulling geeft aan de omgevingsvisie wordt opgeofferd voor een niet nader onderbouwd hoger doel.

Reactie gemeente

In de Omgevingsvisie worden diverse belangen benoemd en tegen elkaar afgewogen. Appellanten halen de thema's aan die bijdragen aan hun wensen. In paragraaf 3.4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is juist de wens van de gemeente Almelo om een sterke centrumgemeente te zijn en te blijven aangehaald. Daarvoor zijn de drie grote ambities voor de woningvoorraad benoemd: Flexibel, Evenwichtig & gevarieerd, Toekomstbestendig & duurzaam. Daar waar de bewoners de sociale aspecten op de korte termijn benoemen, is qua woningbouwbehoefte vooral gekeken naar de langere termijn. Veel bewoners in Ossenkoppelerhoek willen in deze wijk blijven wonen, waardoor extra behoefte is aan woningen in het middensegment op de langere termijn. Anderzijds wordt het signaal van de omwonenden dat de kinderen willen spelen en dat mensen elkaar willen ontmoeten serieus genomen, zoals in de diverse ingediende zienswijzen is benoemd.

Naar aanleiding hiervan is een alternatieve invulling van de locatie onderzocht. Gekeken is naar een invulling met 6 twee-onder-één-kapwoningen en 4 rijwoningen waardoor in de noordwesthoek van het plangebied ruimte ontstaat voor een groenvoorziening met speelplek en wadi, zie ook de schets op de onderstaande afbeelding.



Door het toevoegen van de groenvoorziening zou in de buurt een sociale ontmoetingsplek behouden kunnen blijven. Met de wijziging van de inrichting van het terrein zou ook de bestaande groenstrook langs de zuidzijde van het plangebied verdwijnen. Echter, uit de 'Quickscan flora en fauna inclusief stikstofberekening, Ary Schefferstraat te Almelo' (d.d. 23-3-2022) blijkt dat deze groenstrook mogelijk een functie heeft als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen. Dit betekent dat voor het kappen van de groenstrook gewerkt moet worden volgens de Gedragscode soortenbescherming gemeenten en herplant van bomen nodig is. De nieuwe aanplant dient een minimale kroonbreedte van 2,5 meter te hebben en bomen moeten minimaal 5 meter hoog zijn, met een onderlinge afstand van maximaal 7 meter. In de directe omgeving van het plangebied is gekeken waar deze herplant plaats zou kunnen vinden. De optie langs de noordzijde van het perceel van de honk- en softbalvereniging Uitsmijters '55 (dat direct grens aan het zuiden van het plangebied) is hiervoor nader bekeken. Hier zouden 10 bomen ten zuiden van de watergang (die gelegen is tussen het plangebied en het perceel van de honk- en softbalvereniging) geplaatst kunnen worden. Herplant blijkt hier echter niet mogelijk te zijn vanwege de aanwezigheid van die watergang en het beheer- onderhoud daarvan. Een alternatief zou nog kunnen zijn het aanplanten van bomen in een 'n' vorm, langs de oost-, noord- en westgrens van het plangebied. Vanwege gebrek aan ruimte is deze optie ook niet uitvoerbaar.

Een andere optie zou zijn nader onderzoek uitvoeren zodat bepaald kan worden of deze zuidelijke groenstrook geen essentiële vliegroute is. Voor dit onderzoek moet in de periode 15 april – circa 1 oktober bezoek aan het plangebied plaatsvinden, waarvan in ieder geval 1 bezoek tussen 15 mei en 15 juli. Het uitvoeren van dit onderzoek kost dus tijd en zorgt voor vertraging. Daarnaast is de uitkomst onzeker. Blijkt het een essentiële vliegroute te zijn dan zijn maatregelen zoals herplant nodig. Hiervoor is al aangegeven dat daar geen mogelijkheden voor blijken te zijn.

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven is na de sloop van de school het terrein onbebouwd gebleven. In die periode is het terrein tijdelijk in gebruik gegeven als speelplek en voorzien van een hondenlosloopren (bij de beantwoording van deze zienswijze onder 8 wordt hier nader op ingegaan). Het was bekend dat dit gebruik op een bepaald moment beëindigd zou worden. Bovendien zijn in de wijk speelvoorzieningen aanwezig. De dichtstbijzijnde is gelegen in de (achtergelegen) Jan Voermanstraat, op een loopafstand van gemiddeld circa 250 meter. Van deze speelvoorziening kan dan ook gebruik worden gemaakt.

Dit alles overwegende weegt het belang van het toevoegen van woningen in het middensegment en de doorstroming in de wijk Ossenkoppelerhoek zwaarder dan het behouden van een speelplek die tijdelijk is toegestaan. Deze zienswijze geeft dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. *Huidige bestemmingsplan*

Een herziening van het huidige bestemmingsplan ‘Ossenkoppelerhoek’ van de ‘Enkelbestemming Maatschappelijk 1’ is nodig voor de geplande woningbouw. Anderzijds heeft de gemeente het afgelopen jaar drie percelen aan ‘Frans Halsstraat’ in de directe omgeving met woonbestemming veranderd in ‘groen’ onder kenmerk NL.IMRO.0141.00101-BP31. De percelen zijn eigendom van stichting huurdersplatform Beter Wonen. Deze percelen zijn een goed alternatief voor het bouwen van de in geding zijnde woningen aan de Ary Schefferstraat. Waarbij er voldoende groen overblijft binnen bestemmingsplan ‘Frans Halsstraat’. Uit bovenstaande valt af te leiden dat bestemmingsplannen binnen Ossenkoppelerhoek bij de eerste de beste behoefte worden aangepast en een lange termijn visie en standvastigheid ontbreken.

Reactie gemeente

De gemeente Almelo heeft een woningbouwopgave van meer dan 4.000 woningen. Om in deze behoefte te voorzien dienen op verschillende locaties in de gemeente nieuwe woningen te worden gerealiseerd. Daarvoor geldt het provinciale en gemeentelijke beleid ‘inbreiding gaat voor uitbreiding’. Het plangebied aan de Ary Schefferstraat is een voormalige schoollocatie en heeft in het huidige bestemmingsplan nog altijd een (maatschappelijke) bestemming met bebouwingsmogelijkheden. Het terrein is tijdelijk onbebouwd/zonder gebouwen gebleven en met de nieuwbouw van de woningen wordt een nieuwe invulling gegeven in stedelijk gebied. Dit past in het gemeentelijke en provinciale beleid.

Zoals door appellanten aangegeven zijn de drie percelen aan de Frans Halsstraat in eigendom van Woningstichting Beter Wonen en heeft gemeente niet de beschikking over deze percelen om in te zetten voor de bouwclaim. Gelet op de ligging in stedelijk gebied en het principe ‘inbreiding gaat voor uitbreiding’ is niet uitgesloten dat daar in de toekomst ook een mogelijke ontwikkeling plaats zal vinden. Op 14 september 2021 is het bestemmingsplan ‘Frans Halsstraat’ vastgesteld en inmiddels onherroepelijk geworden. Ten tijde van het in procedure brengen van genoemd bestemmingsplan had de woningstichting geen concrete plannen voor de drie percelen en waren deze percelen

onbebouwd. Omdat de woonblokken in elk geval niet zouden worden teruggebouwd, zoals voorheen aanwezig, is een bestemming 'Groen' toegekend evenals het feitelijke gebruik van een deel van één perceel als 'evenemententerrein'. Gezien de aanzienlijke woningbouwbehoefte binnen de gemeente Almelo is niet uitgesloten dat in de toekomst de mogelijkheden van woningbouw op deze percelen worden verkend.

4. Participatie

Appellanten geven aan dat de gemeente slechts een klein selectief groepje per brief heeft geïnformeerd over de naderende plannen en slechts dit selectieve deel heeft uitgenodigd voor de bijeenkomst. Zo zijn ouders van schoolgaande kinderen van de Compaan niet geïnformeerd over deze grote wijziging.

Een gemeente mag in de zomervakantie wijzigingen kenbaar maken, het is de vraag of dit wenselijk is. Op de bijeenkomst van 15 juni 2022 is immers door aanwezige omwonenden verzocht om dit niet in de vakantieperiode te doen, de gemeente heeft hier echter geen gehoor aan gegeven. De reden van dit verzoek is dat dit het proces om gezamenlijk een zienswijze in te dienen bemoeilijkt en van de omwonenden velen geheel of een groot deel van de reactieperiode niet bereikbaar zijn.

Reactie gemeente

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn omwonenden geïnformeerd over het voornemen voor woningbouw. Er is op verschillende momenten gecommuniceerd. In het onderstaande overzicht zijn de communicatiemomenten naar/met de buurt weergegeven.

- 6 april 2022: brief aan omwonenden verzonden naar aanleiding van vragen over uitgevoerde onderzoeken binnen het plangebied. Hierbij is het voornemen voor woningbouw kenbaar gemaakt.

- Daarnaast zijn er in april nog diverse telefonische contacten en mailwisselingen met verschillende omwonenden geweest: voornamelijk dat er nu nog geen bezwaar kan worden ingediend, omdat de bestemmingsplanprocedure nog niet gestart is.

- 8 juni 2022: brief/uitnodiging voor een inloopavond over het plan voor woningbouw op het braakliggend terrein Ary Schefferstraat/Jan Tooropstraat.

- 15 juni 2022: goed bezochte inloopavond door circa 30 omwonenden. Het gemaakte verslag is opgenomen als bijlage 5 in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Ary Schefferstraat'. Dit verslag is tevens aan omwonenden toegezonden. Tijdens deze bijeenkomst is reeds mondeling aangekondigd dat het ontwerpbestemmingsplan nog vóór de zomervakantie ter inzage zal worden gelegd.

- 6 juli 2022: Brief/begeleidend schrijven aan omwonenden met toezending van het verslag van de inloop en de publicatietekst van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

- 12 juli 2022: publicatie van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het digitaal Gemeenteblad.

- 13 juli t/m 23 augustus 2022: terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn in totaal zeven zienswijzen ontvangen, waarvan één ondertekend door een grote groep omwonenden. Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen, ondanks de vakantieperiode.

5. Verkeer

Het lijkt of er, omdat er sprake is van 'een gering' extra aantal voertuigen er nauwelijks nader onderzoek is gedaan naar de huidige verkeerssituatie. Beide straten te weten de Jan Tooropstraat en Ary Schefferstraat, halen op dit moment de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per kavel niet. De problemen ten aanzien van het verkeer worden benoemd: de aanwezigheid van de school met piektijden waarbij mensen ook rond deze tijd gaan werken, een parkeerplaats met laadpaal voor elektrische voertuigen voor algemeen nut mag niet meetellen in de genoemde 25 parkeerplaatsen binnen het project, er is sprake van eenrichtingsverkeer, veel Heracles supporters parkeren in de wijk.

Reactie gemeente

Voor het plan is een verkeerstoename berekend van afgerond 79 motorvoertuigen per etmaal. De verwachting is dat door de toename van het aantal verkeersbewegingen geen knelpunten ontstaan. De extra verkeersbewegingen gaan op in het huidige verkeersbeeld. Het eenrichtingsverkeer van de Ary Schefferstraat en Jan Tooropstraat blijft hierbij ongewijzigd. Voor een nadere beschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen moet alleen rekening worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan een eventueel bestaand tekort als regel buiten beschouwing worden gelaten. Dit houdt in dat alleen rekening moet worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan.

Voor de 10 beoogde woningen geldt een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per woning (twee-onder-een-kap), zodat in totaal 25 parkeerplaatsen benodigd zijn. Bij elke woning wordt een garage met oprit voorzien, zodat hier in praktische zin zeker ruimte is voor 2 auto's. Omdat deze voertuigen van dezelfde oprit gebruik maken, mag volgens de gemeentelijke beleidsregel 1,3 parkeerplaats per woning worden gerekend. Dit betekent dat op eigen terrein wordt voorzien in 13 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden de overige benodigde 12 parkeerplaatsen op openbaar terrein gerealiseerd. Er worden derhalve voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm.

6. Flora- en fauna

Met één veldonderzoek dat overdag is uitgevoerd wordt niet voldaan aan de basisnorm van behoorlijk en gedegen onderzoek. Het bouwen van woningen zal leiden tot verdere verstoring van foerageergebieden en vliegroutes van de vleermuizen. Een soortgelijke situatie is van toepassing voor de steenmarters die over het veld lopen. Tevens zijn er raven of kauwen gesignaleerd. Nader onderzoek op dit punt is een vereiste.

Reactie gemeente

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de gebiedsbescherming en de soortenbescherming. Eelerwoude heeft met de quickscan flora en fauna voor het plangebied hieraan in

voldoende mate getoetst. Uit deze quickscan zijn geen noodzakelijke vervolgstappen gebleken. Eelerwoude is als bureau aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus en degene die het veldbezoek heeft uitgevoerd is universitair opgeleid als ecoloog en heeft ruim 6 jaar ervaring als ecologisch adviseur/veldmedewerker. Dit zorgt ervoor dat het onderzoek is uitgevoerd door een ecologisch deskundige met een gestructureerde onderzoeksopzet.

Uit het rapport is gebleken dat verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van de door appellant genoemde soorten niet zijn aangetroffen en niet worden verwacht. Vleermuizen maken mogelijk wel gebruik van vliegroutes langs de rand van het plangebied en ook voor de steenmarter kan het plangebied onderdeel van zijn leefgebied uitmaken. De ontwikkeling zal geen invloed hebben op de geschiktheid van het plangebied voor vleermuizen, omdat de groenstrook langs de randen blijft behouden. Ook de voor de egel, steenmarter of kleine marterachtigen geschikte delen van het plangebied, te weten de randen met dichtere vegetatie, blijven behouden. Een negatief effect op beschermde grondgebonden zoogdieren is daarom uitgesloten. Er gaat echter geen essentieel leefgebied verloren, zodat nader onderzoek niet nodig is. De door appellanten gesignaleerde raven of kauwen, worden in het onderzoeksrapport niet specifiek benoemd. Voor de Wet natuurbescherming zijn echter alleen bewoonde/bezette vogelnesten beschermd. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of wanneer geen broedgeval aanwezig is, zullen er geen overtredingen van de Wet natuurbescherming optreden. Afhankelijk van het moment van uitvoering van de werkzaamheden, is mogelijk nog aanvullend onderzoek nodig naar de aanwezigheid van bezette nesten. Dit is ook in het rapport geconcludeerd.

7. Water

Er wordt aangegeven dat er geen huidige problemen met de riolering zijn. Dit is onjuist. De gemeente heeft meer dan eens klachten ontvangen van gebrekkige riolering, stankoverlast, verzakking van rioolputten, drijvende putdeksels, sinkhole, water op straten na een bui, overstromende toiletten, structurele stankoverlast in huizen en dergelijke. Daarnaast wordt door het rioleren van de wadi er ook regenwater opgevangen.

De beantwoording van de vragen 1 en 3 van de digitale watertoets zijn niet juist. Dat het waterschap en of Incite op basis van onjuiste beantwoording van twee van de vier vragen van de watertoets hun rapport hebben opgesteld, is zeer aannemelijk. Appellant adviseert om een nieuw rapport op te stellen door een derde onafhankelijke partij. Waarbij met name gekeken dient te worden naar de huidige capaciteit van het sterk verouderde rioolstelsel en de gevolgen van het aansluiten van de Wadi en 10 koopwoningen.

Reactie gemeente

De gemeente laat periodiek het rioolstelsel doorrekenen of het nog voldoende capaciteit heeft. De meest recente berekeningen geven aan dat de riolering ter plekke voldoende capaciteit heeft. Incite heeft terecht geconstateerd dat de capaciteit van de riolering voldoende is voor deze uitbreiding. De leeftijd, onderhoudsstaat, verstoppingen en eventuele schades aan de riolering staan daar los van.

Daarnaast is de rapportage in samenspraak met het waterschap beoordeeld en geaccordeerd. Er is geen reden te twijfelen aan de uitkomsten van het onderzoek. Appellant laat ook niet met tegenonderzoeken een ander inzicht zien. In de rapportage wordt juist voorzien in extra hemelwaterberging, welke noodzakelijk is om de extra verharding die ontstaat met het voorgenomen plan te compenseren. Door de aanleg van de wadi komt dit hemelwater niet in het rioolstelsel terecht.

8. Het terrein is niet braakliggend

In de inleiding staat 'Na de sloop van deze school is het terrein braak blijven liggen'. Dit is vreemd, aangezien het een plek is waar de gemeente begin 2019 een verleende omgevingsvergunning heeft afgegeven om gebruik te maken van het terrein zoals omschreven in vergunning met kenmerk Z/19/102765. Sinds deze omgevingsvergunning is het terrein in gebruik als hondenspeel-ren, speelveld en is het deels bezaaid met wilde bloemen. Daarnaast is er een overeenkomst tussen de beheerders en de gemeente. De gemeente heeft aangegeven dat zij dit initiatief ondersteund en verwijst hierbij naar openbaar groen. Dit geeft aan dat het terrein aan de Ary Schefferstraat wel degelijk een invulling heeft. In de afgelopen jaren heeft dit veld zich ontplooid tot een zeer gewaardeerde groene ruimte waarin mensen aanspraak hebben met anderen, die anders mogelijk geïsoleerd zouden raken. Bovendien is dit nog de enige groene locatie die onze directe omgeving nog heeft. Het terrein is dus zeer zeker niet braakliggend.

Reactie gemeente

Met de beschrijving dat het terrein braak is blijven liggen is bedoeld dat na sloop van de school op het terrein geen gebouwen aanwezig zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan staat in hoofdstuk 2 het huidige gebruik beschreven.

Er is inderdaad op 25 februari 2019 een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een hondenloslooprenverleend voor een periode van 10 jaar. Dit is een bouwwerk, geen gebouw zijnde. De grond is eigendom van de gemeente en er ligt geen privaatrechtelijke overeenkomst onder deze tijdelijke vergunning. Er is weliswaar een beheerovereenkomst aan vergunninghouder toegestuurd, maar deze is nooit ondertekend geretourneerd. In praktische zin zou deze beheerovereenkomst alsnog ondertekend kunnen worden en daarmee rechtskracht verkrijgen. In de beheerovereenkomsten van hondenspeelvelden is echter een opzegtermijn van 3 maanden opgenomen, zodat wij de overeenkomst dan alsnog kunnen opzeggen. Daarnaast kunnen wij de omgevingsvergunning als eigenaar van de grond met een redelijke termijn intrekken. Wij zullen daarom, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, onze toestemming voor het gebruik van het terrein als hondenloslooprenen daarmee de omgevingsvergunning als eigenaar van de grond met een redelijke termijn van 3 maanden intrekken. Daarnaast hebben wij als gemeente met de tijdelijke plaatsing van speeltoestellen en de betaling daarvan dit gebruik gedoogd. Ook het gedogen van dit tijdelijke gebruik zullen wij beëindigen als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Voor de volledigheid wordt in paragraaf 2.1 van de toelichting het huidige gebruik verduidelijkt, daar is zoals hiervoor benoemd een beschrijving van de omgevingsvergunning van de hondenloslooprenen toegevoegd.

9. Toetsing duurzame verstedelijking

In de toelichting wordt aangegeven dat er sprake is van zorgvuldig gebruik van de ruimte en wordt gesteld dat de te bouwen (koop)woningen bestemd zijn voor gezinnen binnen Almelo en scheefgroei. Daarnaast dragen de woningen bij aan een evenwichtig en gevarieerde woningvoorraad binnen de wijk. Allereerst kan de gemeente geen regio gebonden eisen opleggen aan particuliere kopers. Scheefgroei is alleen van toepassing op de huursector. En wat de bijdrage is aan een gevarieerde en evenwichtige woningvoorraad binnen de wijk wordt niet nader onderbouwd. Dit rechtvaardigt een duurzame verstedelijking niet. Bovendien is sprake van twaalf woningen, tien geplande en twee gerealiseerde woningen en dus geldt deze uitbreiding als stedelijke ontwikkeling met de daarbij behorende procedures.

Reactie gemeente

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking (zoals vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening) is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Nu het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 10 woningen betekent dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' strikt genomen niet is vereist. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is getoetst aan geldende afspraken in het kader van de Regionale Woonagenda Twente en de Woonvisie Almelo 2020-2030. Met de ontwikkeling van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan een vitale en aantrekkelijke (binnen)stad, het verbreden en vernieuwen van het bestaande woonaanbod en de vraag naar (grondgebonden) eengezinswoningen. Tevens zorgen de woningen voor een kwaliteitsslag in de wijk en bieden de woningen de mogelijkheid voor doorstroming in de wijk. Door dit woningbouwplan kunnen mensen van een rijwoning verhuizen naar een ruimere twee-onder-één-kapwoning en/of van een (huur-)appartement naar een (eerste) koopwoning. Hiermee wordt de doorstroming in de wijk te bevorderd. Voor een uitgebreide motivering wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

10. Herontwikkeling

De huidige invulling door middel van een omgevingsvergunning past beter binnen de omgevingsvisie dan het bouwen van huizen, wat enkel alleen een functie heeft voor de mensen die een woning zoeken. De huidige invulling is van belang voor de gehele buurt.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2 van deze zienswijze.

11. Vormvrije M.E.R.

In het document 'Vormvrije Mer beoordeling bestemmingsplan Ary Schefferstraat Almelo' geeft de gemeente aan geen onderzoeken te hebben uitgevoerd met betrekking tot de voortoets voor de m.e.r., maar slechts gebruik te hebben gemaakt van aanwezige specialistische kennis. Dit is onvoldoende om aan de beoordelingscriteria voor het vaststellen van de vormvrije m.e.r. te voldoen. De rapporten waar wel verwijzingen naar zijn, zijn echter karig of bevatten onjuistheden welke van invloed zijn op de uitkomsten. Zo is er naar mening van appellanten wel sprake van significant geluidsoverlast van de vele soorten sportvelden, het stadion van Heracles, de wielerbaan, kerkklokken van 2 kerken, snelwegverkeer. Daarnaast zal niet alleen het verkeer van invloed zijn, echter ook de eventuele aanleg van warmtepompen evenals de overlast van leefgeluiden die mogelijke nieuwe bewoners met zich meebrengen.

In het bodemonderzoek is naar voren gekomen dat enkele delen van de grond zwaar vervuild zijn met PAK. De gemeente biedt aan om de vervuilde grond af te voeren, het rapport laat in het midden waar deze vervuiling vandaan komt. Verder bodemonderzoek en -sanering is een vereiste en dient plaats te vinden alvorens een woonbestemming toe te kennen.

Appellanten verzoeken om te onderzoeken of er een monumentale status voor het lage tuinmuurtje, welke als begrenzing van het schoolplein diende, toegepast zou kunnen

worden. Mocht de muur een monumentale of cultuurhistorische waarde krijgen, dan zitten hier namelijk voorwaarden aan waaraan voldaan moet worden. Het zou dan niet passend zijn om in deze muur 6 nieuwe uitsparingen te maken van enkele meters breed.

Reactie gemeente

In de opgestelde vormvrije m.e.r.-beoordeling is een beperkte inschatting gemaakt van de milieuhygiënische effecten van het plan. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus een globale beoordeling van de milieugevolgen van het plan op haar omgeving. Een uitgebreide beoordeling van alle milieuaspecten staat beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor een nadere beschrijving van de aspecten geluid, bodem en monumentale waarde van het schoolmuurtje wordt verwezen naar de paragrafen 4.3, 4.9 en 4.11 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de uitvoering van de voorgenomen woningbouw. Ten aanzien van het aspect bodem is inderdaad een ernstig geval van bodemverontreiniging geconstateerd en is sanering noodzakelijk. Deze bodemsanering dient te worden uitgevoerd voordat dit planinitiatief uitgevoerd kan worden. Na deze sanering is er uit milieukundig oogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen woningbouw. Het schoolmuurtje rondom het plangebied heeft geen beschermde monumentale status en blijft niet behouden. Zie ook de ambtshalve wijzigingen na de beantwoording van de zienswijzen.

Voor een volledige motivering van de aspecten geluid, bodem en het schoolmuurtje wordt verwezen naar de hiervoor genoemde paragrafen van de toelichting van het bestemmingsplan.

12. *Informatie voorziening*

Bewoners zijn op een aantal manieren foutief of onvolledig geïnformeerd en aan de raad zijn onjuiste, onvolledige documenten verstrekt. In het principebesluit/ brief 9350 staat dat het gaat om locaties die momenteel braakliggend zijn. Er is echter een 10 jaar geldende verleende omgevingsvergunning verleend voor een hondenspeel-ren en een speelveld. Ook de luchtfoto van het perceel aan de ‘Ary Schefferstraat’ is niet actueel en de huidige invulling is niet te zien. De raad is dus onjuist en onvolledig geïnformeerd over dit perceel in deze brief en heeft hierdoor de verkeerde indruk van de huidige functie van het veld. De gemeente spreekt over een bouwclaim. Tot op heden kan of wil de gemeente geen nadere toelichting geven omtrent de betreffende bouwclaim(en).

De bijlagen behorend bij het B&W-overleg van 5 juli 2022 zijn voor externen niet in te zien als stukken die B&W heeft kunnen inzien. Er wordt dan ook getwijfeld of B&W ten tijde van deze bijeenkomst de beschikking had over alle documenten en zoals eerder aangegeven over de inhoudelijke juistheid van de documenten.

Met betrekking tot Document INT – 2282647 Verslag inloopbijeenkomst 15 juni 2022 merken appellanten op dat de gemeente omwonenden slechts 3 werkdagen voor de bijeenkomst heeft geïnformeerd over de bijeenkomst en slechts alleen het deel dat woont in het U-tje rondom Andres Schelfhoutstraat 19. Overige omwonenden zijn geïnformeerd door 2 bewoners uit de Jan Tooropstraat. De opkomst tijdens de inloopbijeenkomst had aanzienlijk veel groter geweest als de gemeente ons 2 weken voorafgaand aan de bijeenkomst al had geïnformeerd en als de gemeente meer omwonenden had geïnformeerd.

Reactie gemeente

Zoals bij de beantwoording onder 8 van deze zienswijze is aangegeven wordt met braakliggend bedoeld dat op het terrein geen gebouwen aanwezig zijn. In het principebesluit/de brief 9350 wordt op hoofdlijnen de context geschetst en het voornemen van het college beschreven en om welke locaties het gaat. Daarin is aangegeven dat voor de locaties ook een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Dat een preciezere duiding van de plannen ontbreekt betekent niet dat de raad onjuist is geïnformeerd.

Bij een bouwclaim heeft een marktpartij zijn gronden overgedragen aan de gemeente maar het bouwrecht behouden. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan zo'n bouwrecht. Nadere toelichting van de bouwclaim is in het kader van het bestemmingsplan niet relevant. Hierbij wordt opgemerkt dat als deze bouwclaim niet zou hebben bestaan dit niet betekent dat deze ontwikkeling geen doorgang zou vinden. Het perceel zou dan evengoed aan de markt aangeboden zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ary Schefferstraat' inclusief bijlagen (met plannummer:NL.IMRO.0141.00140-BP21) waarover het college van 5 juli 2022 heeft besloten is bekendgemaakt op ruimtelijkeplannen.nl. Dit zijn de documenten die bij het collegebesluit horen en met kenmerk INT-2282779 daarbij analoog is opgenomen. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is bij de stukken van het college met kenmerk INT-2282714 opgenomen, op ruimtelijke plannen is dit bijlage 1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De raadsbrief (met kenmerk Raad-2207303) is te raadplegen op de website van de gemeenteraad bij de vergadering van 27 september 2022 onder punt 5.1 van de agenda. De bijlagen bij het besluit zijn met kenmerk genoemd en als zodanig terug te vinden/op te vragen. In het kader van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur kan ervan worden uitgegaan dat het college tijdens de besluitvorming over deze (juiste) stukken beschikt.

Zoals bij de beantwoording onder 4 van deze zienswijze is aangegeven zijn bij brief van 8 juni 2022 omwonenden uitgenodigd voor de inloopavond op 15 juni 2022. Daarnaast zijn omwonenden op diverse momenten geïnformeerd, hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 4.

13. Slotpleidooi

De indruk ontstaat dat de gemeente Almelo meer dan een regulier belang heeft bij de verkoop van haar eigen perceel en de ontwikkeling van 10 koopwoningen. De behoefte van de gemeente om een oude belofte in te lossen prefereert boven de door de raad geaccordeerde standpunten zoals verwoord in de omgevingsvisie en de belangen van de omwonenden. Rapporten summier opgesteld, toetsingen onjuist uitgevoerd, omwonenden niet of nauwelijks informeren en reactietermijnen beperken door vakantieperiodes. Dit alles riekt naar onbehoorlijk bestuur en belangenverstrengeling.

De complexiteit en onvolledige informatie voorziening leidt er toe dat deze zienswijze niet volledig is, derhalve behouden appellanten het recht voor om op een later moment aanvulling op deze zienswijze in te brengen. Dan wel nieuwe 'bedenkingen' in een eventuele vervolgprocedure.

Reactie gemeente

Hier worden eerdere punten uit de zienswijzen opnieuw aangehaald. Voor een reactie op deze herhaalde punten wordt verwezen naar de eerdere beantwoordingen van deze zienswijze.

14. Bijlagen

Appellanten hebben een achttal bijlagen toegevoegd ter onderbouwing van de bovengenoemde bedenkingen.

Reactie gemeente

Naast de zienswijze zelf en de handtekeningenlijst(en) in bijlage 1 (en nagezonden) zijn ook openbare bijlagen toegevoegd. De bijlagen 2 Ontwerpbestemmingsplan 'Ary Schefferstraat', 3 Omgevingsvisie Almelo en 4 Bestemmingsplan 'Frans Halsstraat' zijn openbare stukken die op ruimtelijkeplannen.nl zonder problemen te vinden zijn. Bijlage 6 Woonvisie Almelo is een vastgesteld beleidsdocument en is op internet gemakkelijk te vinden. En bijlagen 7 en 8 betreffen de collegevoorstellen/-besluiten en de raadsbrieven behorend bij het principebesluit realisatie woningen diverse locaties in Almelo d.d. 21 juni 2022 (BW-9350 en Raad-7276) en het ontwerpbestemmingsplan 'Ary Schefferstraat' d.d. 5 juli 2022 (BW-9381 en Raad-7303) zijn in Ibabs op internet te vinden. Het benoemen van die stukken in de zienswijze is voldoende duidelijk. Gezien het feit dat er in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening was gehouden met de verleende omgevingsvergunning voor de hondenspeelren met kenmerk Z/19/102765, zoals opgenomen in bijlage 5, pag. 356 t/m 363 van de pdf), is begrijpelijk dat deze is meegestuurd. Van de overige documenten wordt ervan uitgegaan dat deze identiek zijn aan de openbare stukken en was de verwijzing naar deze documenten op internet of de nummers voldoende geweest.

Samenvatting zienswijze Appellanten 2.

1. Groen in de wijk

Plan zou worden gerealiseerd in een klein (laatste) stukje groen in de wijk (2400 m2).

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2 van de zienswijze van appellanten 1.

2. Sociale contacten

Op deze plek worden sociale contacten onderhouden, bij de hondenspeelplaats en er wordt jaarlijks burendag gehouden.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2 van de zienswijze van appellanten 1.

3. Veilige speelmogelijkheid

Deze plek dient als enige veilige speelmogelijkheid voor (kleine) kinderen in de wijk met speelattributen. Elders is dit nauwelijks mogelijk, zeker niet onder toezicht.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2 van de zienswijze van appellanten 1.

4. Bestemmingsplan luidt Maatschappelijk en geen woningbouw

Op dit moment heeft de plek een maatschappelijke invulling.

Reactie gemeente

Na de sloop van de school in 2013 is het plangebied in eerste instantie onbebouwd gebleven. De locatie is tijdelijk voorzien van enkele speeltoestellen en een hondenspeelterrein. Het terrein heeft al die tijd de bestemming Maatschappelijk behouden. Gezien de actuele woningbehoefte en de wens voor doorstroming op de woningmarkt in de wijk Ossenkoppelerhoek, is herinvulling van de locatie Ary Schefferstraat nu wel aan de orde. Omdat het voornemen om woningbouw te realiseren niet past binnen deze bestemming is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Door deze transformatie van een binnenstedelijke locatie wordt voldaan aan het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'.

5. Uitzicht weg, waardevermindering omliggende woningen

Uitzicht voor veel bewoners is weg of wordt heel erg beperkt, appellanten hebben angst voor waardevermindering van omliggende woningen.

Reactie gemeente

Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Ossenkoppelerhoek' heeft het terrein de bestemming 'Maatschappelijk – 1'. Het geldende bouwvlak omvat zowel het plangebied als de locatie van de naastgelegen basisschool. Het bouwvlak mag voor maximaal 75% bebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Er kan op basis van de huidige bestemming dan ook bebouwing worden opgericht die het uitzicht wegneemt of vermindert. Bovendien bestaat er volgens vaste jurisprudentie geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Opgemerkt wordt dat appellanten in 2015 een garage hebben gebouwd op het eigen terrein tussen hun woning en het plangebied. Hierdoor wordt het uitzicht van appellanten op het plangebied al grotendeels ontnomen.

Degenen die eventuele negatieve financiële gevolgen ondervinden van deze ontwikkeling kunnen binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het vastgestelde bestemmingsplan een verzoek om een tegemoetkoming in planschade (op basis van artikel 6.1 Wro) indienen. Op dat moment wordt onderzocht of er daadwerkelijk sprake is van planschade en/of dit voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

6. Parkeeroverlast

Parkeeroverlast. Parkeren is nu al beperkt in deze wijk.

Reactie gemeente

In het plan is rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de nieuw te bouwen woningen. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5 van de zienswijze van appellanten 1.

7. Ongeschikte locatie voor 10 woningen

Het is een zeer ongeschikte en te krappe locatie voor de bouw van 10 woningen.

Reactie gemeente

Het plangebied is gelegen in een woonwijk. Door de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie wordt voldaan aan het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door het toevoegen van 8 twee-onder-één-kapwoningen en 2 halfvrijstaande woningen wordt een kwaliteitsimpuls aan de wijk geven en een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het woningtekort. De omvang van het plangebied is zodanig dat het voldoende ruimte biedt voor de 10 woningen en parkeergelegenheid met een groenvoorziening.

8. Vergevorderde plannen

Het feit dat er op de inloopavond al een makelaar aanwezig was, versterkt dat de gemeente al vergevorderde plannen had en gewoon geld om wil zetten in dit braakliggende stukje grond.

Reactie gemeente

Tijdens de inloopavond zijn door ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente Almelo en medewerkers van Hegeman Ontwikkeling de ontwerpplannen toegelicht, vragen beantwoord en de reacties aangehoord. Dat Hegeman Ontwikkeling tevens een makelaar voor deze bijeenkomst had meegenomen, was ons vooraf niet bekend. De makelaar was aanwezig om zich een beeld te vormen en sfeer te proeven. Daarnaast is het echter niet ongebruikelijk dat de ontwikkelende partij bij een dergelijke informatiebijeenkomst een makelaar meeneemt, omdat er regelmatig ook al potentieel geïnteresseerden voor de te bouwen woningen naar deze bijeenkomsten komen. Eventuele vragen van geïnteresseerden kunnen dan direct worden beantwoord.

9. Verzoek om mantelzorgwoning aan te passen naar een vrij te verhuren woning

Het verzoek om de eigen woning van appellanten op te splitsen werd afgewezen, omdat men parkeerproblemen voorzag. Als mantelzorgwoning is dit schoorvoetend toegestaan, maar als dochter en schoonzoon de woning verlaten, moet alles in oude staat worden teruggebracht. Het bouwen van 10 woningen is dan uiterst hypocriet. Appellanten willen dat dit besluit wordt aangepast naar een vrij te verhuren woning.

Reactie gemeente

Strikt genomen staan planologische wijzigingen/verzoeken over de locatie van appellanten los van de voorliggende bestemmingsplanprocedure 'Ary Schefferstraat'. Ter verduidelijking van de situatie merken wij hierover toch het volgende op. Vermoedelijk is het verzoek van appellanten om de eigen woning te splitsen medio 2019 behandeld als klantvraag, een vergunningsaanvraag of een formele afwijzing van een vergunning is niet gedocumenteerd. Ook voor de verbouwing van de kantoorruimte (met de verleende vergunning d.d. 28 januari 2015 bedoeld als kantoorruimte t.b.v. een stratenmakersbedrijf) tot mantelzorgwoning, is geen omgevingsvergunning verleend. Omdat dit een inpandige verbouwing van het hoofdgebouw betreft, valt dit hoogstwaarschijnlijk onder de regels van het vergunningsvrij bouwen overeenkomstig artikel 2, lid 22 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Indien de medische indicatie aanwezig is, is een dergelijk gebruik vergunningsvrij en wordt momenteel voldaan aan de door het Rijk gestelde regels. Indien de noodzaak tot mantelzorg vervalt, dan dient de bebouwing teruggebracht te worden in de oorspronkelijke (vergunde) situatie. In het geval van appellanten betreft dit het terugbrengen tot kantoor en mag dit in elk geval niet als zelfstandige woonruimte gebruikt worden.

Ten aanzien van het woningsplitsen wordt opgemerkt dat op basis van de op 2 juni 2020 vastgestelde 'Beleidsregels Kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing, herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en verkleining oppervlaktemaat voor woningen' woningsplitsing binnen de bebouwde kom is uitgesloten.

10. Druk in de wijk

Met de komst van 10 extra woningen wordt het inderdaad pas druk in de wijk, waardoor ondergetekenden zwaar tegen dit plan zijn.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5 van de zienswijze van appellanten 1.

Samenvatting zienswijze Appellanten 3 en 4.

Er zijn 2 andere woningen gelegen tussen de beide woningen van de appellanten 3 en 4. De zienswijze van beide appellanten is gelijkluidend, zodat deze onderstaand eenmaal wordt weergegeven.

1. Groen in de wijk

Met het plan voor de bouw van de huizen wordt een groot stuk groen uit de wijk weggehaald. Waar veel wordt gespeeld door de kinderen van appellant, kinderen uit de buurt en de school. Hiervoor is geen nieuwe plek.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2 van de zienswijze van appellanten 1.

2. Gevaarlijke situatie

Er wordt voor de kinderen een gevaarlijke situatie gecreëerd met op en af rijden van de nieuwe huizen, het is een 1-richting straat.

Reactie gemeente

Voor het plan is een verkeerstoename berekend van afgerond 79 motorvoertuigen per etmaal. De verwachting is dat door de toename van het aantal verkeersbewegingen geen knelpunten ontstaan. De extra verkeersbewegingen gaan op in het huidige verkeersbeeld. Verkeersonveilige situaties vanwege te veel verkeer worden dan ook niet verwacht. Bovendien betreft de concrete inrichting van de aansluiting van het plangebied op de Ary Schefferstraat een uitvoeringsaspect dat geen regeling vindt in een bestemmingsplan.

3. Parkeeroverlast

De straat is nu al vaak vol geparkeerd dat gaat nog veel erger worden.

Reactie gemeente

In het plan is rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de nieuw te bouwen woningen. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5 van de zienswijze van appellanten 1.

4. Te smalle straat

De straat is veel te smal om daar huizen met een oprit te bouwen. Als onze auto voor de deur staat, kun je die draai helemaal niet maken.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor bij de beantwoording onder 2 al is opgemerkt betreft de concrete inrichting van de aansluiting van het plangebied op de Ary Schefferstraat en Jan Tooropstraat een uitvoeringsaspect dat geen regeling vindt in een bestemmingsplan.

5. Rioleringsproblemen

Het riool kan het nu al vaak niet aan, laat staan met 10 huizen meer.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 7 van de zienswijze van appellanten 1.

6. Hete wijk

De wijk zal zomers heter en benauwder worden doordat zo groot stuk groen wordt weggehaald.

Reactie gemeente

Op basis van huidige bestemmingsplan is reeds meer bebouwing mogelijk dan voorzien in het voorliggende bestemmingsplan. Ten behoeve van groenvoorzieningen is op de verbeelding van het bestemmingsplan Ary Schefferstraat de bestemming Groen vastgelegd. De bestaande groenstrook langs de zuidzijde blijft behouden en langs de oostgrens wordt een nieuwe groenstrook aangelegd. De is gesitueerd tussen de nieuwe woningen en het schoolplein om het geheel tevens een minder versteende aanblik te geven. Door deze groenvoorzieningen wordt een bijdrage geleverd aan het beperken van hitte in de wijk. Daarnaast zijn voor de woningen bouwvlakken opgenomen en is in de regels een maximum m2 aan bebouwingoppervlakte opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Hiermee worden met dit bestemmingsplan de bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk verminderd, wat ten goede komt aan mogelijke hittestress.

7. Vrije uitzicht weg

Het hele vrije uitzicht is weg en als de bouw door gaat kijken er de hele dag mensen bij appellanten naar binnen.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5 van de zienswijze van appellanten 2.

8. Huis minder waard, maar wel meer WOZ

Het huis is zoals aangegeven door de makelaar op de informatieavond en in de brief minder waard. Maar appellant moet wel meer belasting betalen want de WOZ gaat omhoog.

Reactie gemeente

Indien appellant meent dat de woning in waarde vermindert als gevolg van dit bestemmingsplan kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 5 van de zienswijze van appellanten 2.

De WOZ-waarde van een woning wordt bepaald door diverse factoren waaronder: het woningtype, de woonoppervlakte, de perceeloppervlakte, het bouwjaar, de ligging van de woning en verkoopprijzen van huizen in de buurt. De nieuw te realiseren woningen hebben dus een beperkte invloed op de bepaling van de WOZ-waarde, maar een verhoging is (mede vanwege de marktwerking in algemene zin) niet uit te sluiten. Indien appellanten het niet eens zijn met een WOZ-beschikking dan kan daar op dat moment bezwaar tegen worden gemaakt.

Wat de eventuele negatieve invloed van het plan op de waarde van de woning van appellanten betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermeerdering zodanig is dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

Overigens zit in deze zienswijze een tegenstrijdigheid, welke wij niet kunnen duiden. Indien huizen minder waard zullen worden, zal ook de WOZ-waarde van deze huizen lager worden. Indien huizen meer waard zullen worden, zal de WOZ-waarde omhoog gaan.

Samenvatting zienswijze Appellanten 5.

1. Veilige speelplek

Het enige groen waar kinderen veilig kunnen spelen door middel van goeie uitkijk van de ouders dier er rond om heen wonen, wordt weggehaald. Kinderen hebben hier een plek, waar ze zich veilig voelen en niet ergens bij de Maardijk op een veldje kunnen spelen met geen toezicht en op een uitlaat gebied.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2 van de zienswijze van appellanten 1.

2. Hondenspeelplaats

Op het veld aan de Ary Schefferstraat/Jan Tooropstraat is er een hondenspeelplaats gemaakt, waar wil je die mensen die een hond hebben dan neerzetten? Ze hebben er een uitje van gemaakt om met elkaar te zijn.

Reactie gemeente

Na de sloop van de school is het terrein onbebouwd gebleven. Omdat er geen concreet plan was voor herontwikkeling van de locatie is in 2019 tijdelijk toestemming verleend voor

de aanleg van een hondenloslooopren. Bij de aanleg van de hondenspeelplaats was bekend dat dit een tijdelijke invulling zou zijn.

Er is een reguliere hondenloslooopplek langs de Maardijk-Koedijk op circa 400 meter afstand van het plangebied. Uiteraard dient de eigenaar van de hond dan wel te blijven opletten en de hond dient te luisteren naar de baas, omdat de honden langs de openbare weg lopen.

3. *Groen in de buurt*

Het enige groen waar wat georganiseerd kan worden door de buurt, wordt weggehaald.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2 van de zienswijze van appellanten 1.

4. *Vrije uitzicht weg*

Het vrije uitzicht van diverse huizen, wordt weggehaald.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5 van de zienswijze van appellanten 2.

5. *Parkeeroverlast*

Als er straks geen parkeerplaatsen genoeg zijn, waar gaan de mensen de auto dan parkeren? De straat is vol. 's Morgens als de scholen open gaan en het einde van de middag weer uitgaan staat de hele straat al vol met auto's, als er mensen zijn die hier dan hun auto neerzetten wordt het te krap en dat zorgt nog meer voor een onveilige situatie.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5 van de zienswijze van appellanten 1

6. *Groenbeleid*

Almelo heeft een groenbeleid door meer te vergroenen zoals de renovatie van de Henriëtte Rolandholstlaan.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2 van de zienswijze van appellanten 1.

7. *Riolering*

Door meer huizen en meer bestrating kan het water niet de bodem in, maar via het riool, die het met hevige buien niet eens aankan.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 7 van de zienswijze van appellanten 1.

Samenvatting zienswijze Appellant 6.

1. Privacy

De nieuwbouw huizen zullen van de bovenste verdiepingen direct in onze tuin, keuken en een deel van de slaapkamer kunnen inzien. Dit betekent voor ons dat er geen privacy meer is. Appellant heeft het huis namelijk gekocht wegens de privacy. Zij zou zich niet vrij genoeg in het huis voelen, hetgeen ze nu gewend is. Dit heeft ook negatieve gevolgen op de plezier en sfeer die zij ervaart in de wijk.

Reactie gemeente

Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Ossenkoppelerhoek' heeft het terrein de bestemming 'Maatschappelijk – 1'. Het geldende bouwvlak omvat zowel het plangebied als de locatie van de naastgelegen basisschool. Het bouwvlak dat op een afstand van circa 20 meter van de woning van appellant is gelegen mag voor maximaal 75% bebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Er kan op basis van de huidige bestemming dan ook bebouwing worden opgericht en gebruikt die eventueel de privacy aantast. De afstand tussen de woning van appellant en de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen twee-onder-één-kapwoningen is circa 20 meter. De nieuw te bouwen woningen worden gebouwd in een stedelijke omgeving en de afstand tot bestaande woningen is niet ongebruikelijk en aanvaardbaar gelet op de situering van de bestaande woningen in de wijk. Gelet hierop leidt het plan niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

Indien appellant meent dat er sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van deze planologische ontwikkeling kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 5 van de zienswijze van appellanten 2.

2. Waardedaling huis

Bovendien zal het zorgen dat ons huis minder aantrekkelijk is voor nieuwe bewoners, wanneer appellant het huis zal verkopen. De waarde van het huis kan hierdoor dalen. Heeft de gemeente al gedacht aan de privacy van de omliggende huizen? Hoe gaat de gemeente garanderen dat er geen waardedaling zal plaatsvinden?

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording hiervoor onder 1 en naar de beantwoording van zienswijze van appellanten 2 onder 5.

3. Rioleringsproblemen

De riolering op de hoek van de Jan Tooropstraat zorgt vaak voor overlast bij hevige regenbuien. Deze loopt over. Ook appellant heeft als bewoner enorm last van overlopende wc en badkamers bij hevige regenbuien. Op navraag heeft de rioleringsbedrijf aangegeven dat het te maken heeft met de capaciteit van de riolering in onze straat. Bij toename van huizen hier en vermindering van groen, zal dit probleem verergeren. De nieuwbouwproject staat tegenover de visie van de gemeente met betrekking tot groen. De gemeente heeft diverse projecten "bijvoorbeeld: Subsidie doe eens groen" om groen in de wijken en huizen te stimuleren. Heeft de gemeente een project hoe ze deze probleem zullen verhelpen bij het bouwen van meer huizen en het weghalen van groen? Welke projecten zal de gemeente inzetten om het rioleringsprobleem op te lossen en tegen te gaan?

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 7 van de zienswijze van appellanten 1.

4. Wadi met ongedierte en insecten

In het project wordt aangegeven dat er een wadi wordt aangelegd. Het stilliggend water zal ongedierte en insecten aantrekken. In combinatie met de slecht werkende riolering, zal de buurt negatieve effecten ondervinden. Is er al nagedacht over hoe de gemeente deze ongedierte wil bestrijden? Is het mogelijk om in de tuin te zitten zonder een muggenplaag? Kunnen onze kinderen veilig in de tuin/buurt spelen, zonder geplaagd te worden door ongedierte en insecten?

Reactie gemeente

Een wadi is een opslag- en infiltratievoorziening, die alleen tijdelijk gevuld kan zijn met hemelwater. Een wadi is dus juist bedoeld om het hemelwater bij regenbuien op te vangen in een laagte of greppel, welke meestal begroeid is met gras. Het regenwater zal vervolgens binnen een redelijke termijn infiltreren in de bodem, waardoor dit hemelwater niet hoeft te worden afgevoerd via de riolering. Als gemeente hebben wij een aantal ontwerpeisen gesteld aan wadi's, waaronder een maximale ledigingstijd van 24 uur. Hierdoor zal er maximaal 24 uur stilstaand water in een wadi aanwezig zijn na een hevige regenbui. Deze tijdsduur is te kort om ongedierte aan te trekken of een muggenplaag te laten ontstaan.

5. Gevaarlijke verkeerssituatie

Er is sprake van een gevaarlijke verkeerssituatie. De weg van Ary Schefferstraat naar de Jan Tooropstraat betreft eenrichtingsverkeer, uitgezonderd voor fietsers. Kinderen die vanuit de basisscholen Bonkelaar en Compaan fietsen in de tegengestelde richting, zullen geen overzicht meer kunnen houden op of er auto's komen of niet. Dit kunnen gevaarlijke situaties ten gevolge hebben. Het nieuwbouwproject werkt belemmerend op de verkeersroute. Bovendien zorgt het nieuwbouwproject ervoor dat er meer auto's geparkeerd moeten worden op de Ary Schefferstraat/Jan Tooropstraat. Momenteel is er al weinig parkeerruimte beschikbaar. Dit zal de druk op parkeerplekken toe laten nemen. In combinatie met de veelvuldige geparkeerde auto's langs de straat, drukte op de weg en het eenrichtingsverkeer zal gevaarlijke situaties uitlokken. Hoe wilt de gemeente gevaarlijke situaties voorkomen zodat de kinderen veilig over de straat kunnen? Geeft de gemeente garantie dat er geen verkeersongelukken gebeuren met fietsende kinderen? Hoe zal de gemeente de parkeerdruk in de Ary Schefferstraat en Jan Tooropstraat verlichten.

Reactie gemeente

De extra verkeersbewegingen gaan op in het huidige verkeersbeeld. Verkeersonveilige situaties vanwege te veel verkeer worden dan ook niet verwacht. Een garantie dat er geen verkeersongelukken gebeuren met fietsende kinderen kan in het algemeen echter nooit worden gegeven. Daarnaast betreft de concrete inrichting van de aansluiting van het plangebied op de Ary Schefferstraat een uitvoeringsaspect dat geen regeling vindt in een bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2 van de zienswijze van appellanten 3 en 4. In het plan is rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de nieuw te bouwen woningen. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 5 van de zienswijze van appellanten 1.

6. Speelplek voor kinderen

Tot slot betreft het hier een speelplek voor kinderen. Ook zoals u dit in uw brief heeft vermeld, maken kinderen veelvuldig gebruik van dit veld. Met dit project is dit niet meer mogelijk. Kinderen zullen niet meer afgeschermd kunnen spelen. De speelcultuur verandert: kinderen zullen bijvoorbeeld niet en/of minder geneigd zijn buiten te spelen, waardoor zij niet meer in contact komen met de buurtkinderen/leeftijdsgenoten. Dit is ten nadele van de ontwikkeling. Het spelen en socialiseren met leeftijdgenoten zorgt voor positieve ontwikkelingen bij kinderen, hetgeen zelfs positieve effect kan hebben op het afnemen van risicofactoren (overgewicht, vandalisme etc.) op latere leeftijd. Bovendien is de wijk aantrekkelijk voor nieuwe bewoners omdat het een kindvriendelijke buurt is. De afgelopen jaren merken we op dat de oudere populatie in de wijk plaatsmaakt voor jong gezinnen. Dit zal met dit project tevens veranderen. Graag zou appellant meer informatie willen hoe de gemeente de contact, socialisatie en ontwikkeling van de buurtkinderen voor zich ziet?

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2 van de zienswijze van appellanten 1.

Samenvatting zienswijze Appellanten 7.

1. Groene speelplek

Het groen wordt ons afgenomen. Appellanten hebben een prachtig groen stuk voor de deur liggen waar de kinderen onbezorgd kunnen spelen. Er let altijd iemand op. Buiten spelen is gezond en de kleinsten van de straat kunnen we niet naar een trapveldje om de hoek sturen om te gaan spelen

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2 van de zienswijze van appellanten 1.

2. Waardedaling huis

De woningwaarde van de woningen die er direct omheen liggen (en nu dus vrijuit kijken) kelderen enorm. Tevens zal de woningwaarde kelderen omdat er nu geen groot veld met een speeltuin voor de deur is.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5 van de zienswijze van appellanten 2.

3. Vrij uitzicht

Deze woningen zijn gekocht met een vrij uitzicht zonder bestemmingsplan dan wel een bestemmingsplan voor een maatschappelijke dienstverlening (dus geen woningen).

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5 van de zienswijze van appellanten 2.

4. Privacy

Privacy is ver te zoeken als je binnen 10 meter bij een ander naar binnen kijkt.

Reactie gemeente

Er kan op basis van de huidige bestemming ook al bebouwing worden opgericht die eventueel privacy aantast. Gelet hierop en de ligging in stedelijk gebied leidt het plan niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Hiervoor wordt ook verwezen naar de beantwoording van de zienwijze van appellant 6 onder 1.

5. Verkeersdrukte

Verkeersdrukte in de straten, dan wel niet de verkeersveiligheid.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoordingen onder 5 van de zienwijzen van appellanten 1 en onder 2 van de zienswijzen van appellanten 3 en 4.

6. Parkeerdrukte

Er is nu al ruimte tekort. Het realiseren van opritten voor de nieuwe huizen heeft geen zin, de straat is te smal en je zou de draai op de oprit niet kunnen maken als onze auto's er al geparkeerd staan.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2 van de zienswijze van appellanten 3 en 4.

7. Geen zon in huis

Appellanten zullen in de ochtend en middag geen zon meer krijgen in onze huizen, waardoor zij meer elektra- en gasverbruik zullen hebben. Aangezien Almelo groener wil worden, lijkt appellanten dit niet de bedoeling.

Reactie gemeente

Gelet op de ligging en de afstand van circa 20 meter tussen de woning van appellant en de nieuw te bouwen woningen zal het plan zeer beperkt effect hebben op de bezonning van de woning van appellanten. Mogelijke schaduwwerking zal hoofdzakelijk in de ochtenden winterperiode plaatsvinden. Daarnaast is op basis van het huidige bestemmingsplan op dezelfde afstand bebouwing mogelijk die van invloed kan zijn op de bezonning van de woning en schaduwwerking in de winterperiode kan veroorzaken. Weliswaar is de bouwhoogte van 6 meter lager dan de 10 meter in het nieuwe bestemmingsplan, dit zal niet zodanig van invloed zijn dat dit plan leidt tot meer elektra- en gasverbruik.

8. WOZ-waardes schieten omhoog

WOZ-waardes van onze woningen schieten omhoog met de komst van 2 onder 1 kap woningen, dit gaat ons aan belasting veel meer kosten.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 8 van de zienswijze van appellanten 3 en 4.

9. Planschade

Appellanten maken tevens kenbaar dat zij gebruikmaken van het recht op planschade als er toch besloten wordt te gaan bouwen.

Reactie gemeente

Deze zienwijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Daarnaast wordt verwezen naar de beantwoording onder 5 van de zienswijze van appellanten 2.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Ary Schefferstraat. Wel is in de toelichting in paragraaf 2.1 het huidige gebruikt verduidelijkt, daar is een beschrijving van de omgevingsvergunning van de hondenloslopren toegevoegd. '

Ambtshalve wijzigingen.

- In het ontwerpbestemmingsplan 'Ary Schefferstraat' is het schoolmuurtje op de verbeelding aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – beeldkwaliteitseisen' met een bepaling in de regels dat deze die onderdeel uitmaakt van het architectonisch ontwerp. Het oude schoolmuurtje heeft geen beschermde monumentale status en is in slechte staat. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – beeldkwaliteitseisen' op de verbeelding en de artikelen 5.1 onder c en 5.2.3 onder b van de regels worden dan ook verwijderd en op de verbeelding wordt de bestemming 'Wonen' langs de noordzijde in een rechte lijn doorgetrokken.
- De 'Quickscan flora en fauna inclusief stikstofberekening, Ary Schefferstraat te Almelo' (d.d. 23-3-2022) bevatte alleen de stikstofberekening voor de gebruiksfase van de woningen. Inmiddels is door een uitspraak van de Raad van State ook een stikstofberekening voor de bouwfase verplicht. Deze is uitgevoerd en toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstof op een Natura 2000-gebied.

Bijlage: Verslag hoorzitting.

Datum: 24 oktober 2022 van 18.30 – 19.30 u op het stadhuis te Almelo

Aanwezig:

- Raadsleden: mevrouw J. Geerdink, de heer E. Groenendal, de heer M. Middelkamp en mevrouw L. ter Haar (voorzitter);
- beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling: mevrouw L. Brouwer (verslag);
- 6 insprekers namens de 7 ingediende zienswijzen, evenals ca. 20 toehoorders/mede-ondertekenaars van de zienswijzen;
- Afwezig met kennisgeving: de raadsleden de heer M. Christen en mevrouw M. van Doorn.

Mevrouw Ter Haar opent de hoorzitting en legt de procedure uit. De mogelijkheid wordt geboden om de zienswijze mondeling toe te lichten aan een hoorcommissie van de raadsleden, die hier op persoonlijke titel aanwezig zijn. Mevrouw Brouwer maakt een verslag (niet woordelijk, maar essentie), welke bij de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraadsvergadering tezamen met de reactienota zienswijzen ter hand wordt gesteld aan de raadsleden. De hoorcommissieleden nemen vanavond geen standpunt in en hebben al kennis genomen van de schriftelijk ingediende zienswijze.

Na een voorstelronde krijgt de eerste inspreekster (appellant 7 van de ingediende zienswijzen) het woord. Zij geeft aan haar zienswijze te hebben ingeleverd, maar wil hier nogmaals het belang benadrukken dat dit plan er niet komt. Zij vindt dat het ten koste gaat van de veiligheid in de buurt. Er is al veel verkeersdrukte, met 10 woningen erbij wordt het nog drukker in de buurt. Ze geeft aan blij te zijn met de speelgelegenheid voor de kinderen, het is zonde als dit verloren gaat. Ze is één van de bewoners aan de Jan Tooropstraat die inkijk van de geplande woningen zal krijgen, wat ten koste van haar privacy gaat. Dit stukje groen in de wijk moet behouden blijven, aldus inspreekster. Want groen is gezond.

De volgende inspreker (appellant 5 van de ingediende zienswijzen) sluit zich aan bij de woorden van de voorgaande inspreekster. Hij woont direct naast de school en vreest eveneens inkijk. Zijn woning grenst nu aan een T-splitsing. Als dit plan wordt uitgevoerd wordt dit een kruising. Uit de nieuwe weg komt ook extra verkeer, want daar zijn 20 of 15 parkeerplaatsen voorzien. Het is nu een éénrichtingsweg, maar hij vreest dat er tegen de richting in gereden gaat worden. Er zijn heel veel kleine kinderen die gebruik maken van het speelterrein. Inspreker geeft aan nu zelf nog geen kinderen te hebben, maar hij wil wel dat ze straks veilig naar de speelplek kunnen lopen.

De locaties waar de insprekers/indieners van de zienswijzen wonen worden na vragen van de hoorcommissieleden op een luchtfoto aangewezen.

De derde inspreker (appellant 3 van de ingediende zienswijzen) vult aan dat de kinderen nu veilig achter het muurtje kunnen spelen. Hij is net weer vader geworden en wil zijn zoontje daar zien voetballen. Hij vraagt zich af of hij straks nog zijn bus voor zijn eigen oprit mag parkeren, want dan kunnen de bewoners aan de overzijde niet uit hun inrit draaien. Volgens hem is over de hele wegsituering niet nagedacht. Inspreker vond dat er een erg lage opkomst was bij de inloop, waarschijnlijk omdat dit in de zomervakantie werd georganiseerd. Toen inspreker zijn

woning 11 jaar geleden kocht, stond de school er nog op het achterste deel van het groene veld. Hij had toen een vrij uitzicht en dit zou hij ook behouden. De gemeente zegt mensen in de wijk te willen laten doorstromen, maar een tarief van € 350.000 tot € 400.000 is te duur. Onze WOZ schiet omhoog door de meerwaarde van de woningen in de wijk, aldus inspreker. Andere speelplekken in de wijk zijn niet geschikt voor jongere kinderen. De voetbalkooi zit vol met jongeren van 12 tot 14 jaar. Kleine kinderen kunnen en gaan daar niet heen. Oudere mensen uit de buurt gaan naar het hondenhok/hondenspeel-terrein om bij elkaar te komen. Het is een sociale ontmoetingsplek vooral tussen vier en vijf 's middags, aldus inspreker.

De volgende inspreker (appellant 4 van de ingediende zienswijzen) geeft aan dat veel van wat hij wil vertellen een herhaling is van anderen. Dus dat gaat hij niet doen. Wel geeft hij aan dat de school een stuk van het schoolplein wordt afgepakt, terwijl de school met het aantal leerlingen groeit. Verder benoemt inspreker dat bij de nieuwe huizen 2 auto's niet achter elkaar worden gezet. Dus 1 staat op de eigen oprit, de andere auto op de bestaande parkeerplaatsen zo dicht mogelijk bij. Dus wij kunnen onze auto niet meer kwijt.

De vijfde inspreker (appellant 2 van de ingediende zienswijzen) is de bewoner/eigenaar van de voormalige stadsbank. Hij geeft aan het in grote lijnen eens te zijn met de andere insprekers. Aanvullend benoemt hij dat er nu zo'n 7 jaar met veel plezier woont. Toen hij ca. 3,5 jaar geleden vroeg om zijn 350 m2 woonoppervlakte te mogen splitsen mocht dit niet. Vanwege de ziekte van zijn dochter en vrouw kon dit wel als mantelzorgwoning, maar dan moet dit na afloop weer teruggebracht worden in oude staat. Een gewone woning kon volgens de gemeente niet, omdat het te druk was in de wijk. Inspreker vraagt zich af waarom er met 2 maten wordt gemeten als er nu opeens wel 10 woningen bij kunnen komen. Terwijl hij voldoende parkeergelegenheid heeft op eigen terrein voor de extra woning. Volgens het bestemmingsplan geldt er nu een maatschappelijke bestemming op de locatie van de geplande woningen. De huidige functie is echter sociaal-maatschappelijk. Dat gaat verloren met dit plan. En het belangrijkste: zijn vrije uitzicht gaat met dit plan verloren.

Daarna neemt de laatste inspreker (namens appellant 1 van de ingediende zienswijzen) het woord namens de indieners van de zienswijze die mede is ondertekend door een grote groep omwonenden. Hij zal vooral de juridische aspecten benadrukken. De nadien schriftelijk toegezonden presentatie/inbreng, hoewel niet letterlijk zo tijdens de hoorzitting naar voren gebracht, wordt aan het eind van dit verslag opgenomen. Hij geeft aan dat alle sociale en groene aspecten van de Omgevingsvisie verloren gaan. In zijn optiek was er geen participatie, de plannen lagen al klaar en werden gepresenteerd tijdens de inloopavond als "dit gaat gebeuren". Er komt extra druk op de wijk qua verkeer. In het beperkte flora- en fauna-onderzoek wordt de aanwezigheid van vleermuizen, raven en steenmarters niet benoemd. In de wijk is onvoldoende waterafvoer, maar dat is volgens de gemeente geen probleem. In de digitale watertoets wordt dat niet ingevuld. Er wordt gezegd dat het een braakliggend terrein is, maar er is een omgevingsvergunning verleend voor de hondenspeelren. Vindt er straks toetsing van scheefgroei plaats? Je hebt geen invloed wie er kopen, dit hoeven geen doorstromers uit de wijk te zijn. Een vormvrije MER moet voldoen aan dezelfde eisen als een reguliere MER. De diepgang van de vormvrije MER is niet zo denderend: er wordt verwezen naar rapporten of het wordt afgedaan met de kennis van ambtenaren.

De derde inspreker vult aan dat het vreemd is dat de vervuiling van de bodem in het bodemonderzoek niet naar voren is gekomen. Er zit een hele grote tank in de grond, daar waar

de PVC-buis boven de grond uitsteekt in het speelveld tussen huisnummers 70 en 72. Die tank is volgens de inspreker volgestort met beton, wel 4 vrachtwagens vol van elk 36 kuub. Hoe wil je dat gaan verwijderen?

De laatste inspreker concludeert dat het zeer karige rapporten zijn, waar geen aandacht aan de inhoud is besteed. Hij vraagt zich af waar het belang van de gemeente ligt om hier 10 woningen te bouwen? Hier waar het sociaal belang in de buurt zo groot is. Blijkbaar moet een oude belofte worden ingelost. Het is een zwaar woord, maar het lijkt op onbehoorlijk bestuur. Het riekt, aldus de inspreker.

De heer Groenendal vraagt aan de laatste inspreker op welke 'oude belofte' gedoeld wordt? De dochter van inspreker antwoordt dat tijdens de inloopbijeenkomst is gesproken over een bouwclaim Hegeman, dat zou uit de periode 2006 tot 2009 komen.

De voorzitter vraagt of de insprekers een alternatieve locatie voor de hondenren op het oog hebben en of dit voor hun wellicht bespreekbaar is? De insprekers geven aan dat de ouderen niet zo ver kunnen lopen, dus dan moet het wel dichtbij zijn. Maar het is belangrijker dat de kinderen kunnen blijven spelen, aldus de insprekers. De gehele wijk is oorspronkelijk opgebouwd met clusters van woningen met daarbij een speelveld. Deze buurt heeft het speelveld destijds opgeofferd ten behoeve van de school. Daarbij was nog wel iets groen, vóór de laagbouw van de school. Bij de Bongerd ligt alleen een voetbalkooi.

De heer Middelkamp geeft aan welke maatschappelijke bestemming er momenteel nog voor het plangebied geldt en dat dit voor 75% bebouwd mag worden. De insprekers bevestigen dat vroeger basisschool De Wissel heeft gestaan, maar die bebouwing was alleen op het achterste deel van het terrein.

De heer Middelkamp benoemt de grote behoefte aan nieuwe woningen in geheel Almelo en vraagt of de buurt heeft nagedacht over een alternatief? In eerste instantie beantwoordt de derde inspreker ontkennend door te stellen dat zijn droom met dit plan door de neus wordt geboord. De laatste inspreker heeft hier wel over nagedacht: Waar de flats aan de Jan Steenstraat hebben gestaan, kunnen wel enkele woningen worden gebouwd, maar de rest moet groen blijven. De vraag is alleen of het per sé grond van de gemeente moet zijn… In tweede instantie geeft de derde inspreker aan: Waar de honkbal vanuit 't Maatveld nu naar toe is geplaatst, daar hadden wel 40 woningen geplaatst kunnen worden. Maar dat is na de investering van enkele tonnen in de aanleg van het honkbalveld nu te laat.

De insprekers geven aan dat zij het gevoel hebben dat er over een alternatief niet te praten viel. Bij de inloop stond behalve de projectontwikkelaar ook de makelaar er zelfs al bij. In de brief die zij hebben ontvangen staat dat 1e kwartaal 2023 begonnen gaat worden met de bouw. De derde inspreker geeft aan dat hem gezegd is dat hij bezwaar kon indienen, maar hier is niets mee gedaan. Inspreker geeft aan niet te zijn geïnformeerd door de gemeente. Door één van de hoorcommissieleden wordt gevraagd wanneer de omwonenden voor het eerst een brief van de gemeente hebben gehad. Nadat de eerste onderzoeken ter plaatse zijn uitgevoerd, zijn er vragen bij de gemeente gesteld door omwonenden en zijn zij op 6 april 2022 met een brief geïnformeerd over de voorgenomen woningbouwplannen. De heer Middelkamp geeft aan dat er nog niets besloten is door de raad. De buurtbewoners benadrukken dat tijdens dit hele proces alles al vastligt. Kinderen moeten straks rekening houden met 2 richtingen waar verkeer vandaan komt, dat is gevaarlijk.

De voorzitter geeft de mogelijkheid om tijdens de rondvraag nog een laatste toevoeging te plaatsen. De ene inspreker doet dit met een oproep om niet alles vol te bouwen. De inspreker namens de buurt geeft nog een tweetal opmerkingen namens de niet-aanwezige indiener van een zienswijze (appellant 6 van de zienswijzen) door: Doe iets aan het groen, onderhoud is nodig. De tweede opmerking is dat een wadi aan de richtlijnen moet voldoen. De derde inspreker geeft aan dat als de nieuwe Omgevingswet al wel was doorgegaan, dan had dit hele plan niet kunnen doorgaan: dan moet er meer groen komen. De inspreekster geeft aan dat de woningen van insprekers minder waard worden. De planschade is per woning zo'n 20.000 tot 25.000 euro, volgens haar. Waarom dat allemaal, omdat de gemeente winst wil maken met woningen op haar eigen gronden? Door een andere inspreker wordt opgemerkt dat mensen uit andere wijken naar dit hondenspeelveld komen, omdat op andere plekken het gras te lang is of er slecht onderhoud plaatsvindt.

Tot slot licht mevrouw Brouwer het vervolg van de procedure toe. Van deze hoorzitting wordt een verslag gemaakt, welke wordt toegevoegd aan de Reactienota op de ingediende zienswijzen. Nadat het college een voorstel met de beantwoording en eventuele wijzigingen het bestemmingsplan heeft geaccordeerd, zal dit voorstel aan de raad worden voorgelegd. De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over dit voorstel en uitgenodigd als toehoorder voor de bespreking in het Politiek Beraad Oordeelsvormend en de Raadsvergadering. De raad beslist hierover door het bestemmingsplan al dan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen. Afhankelijk van het vergaderschema van de Raad zal dit naar verwachting in februari of maart 2023 plaatsvinden. Daarna volgt nog een mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Raad van State voor belanghebbenden. Eén van de insprekers benoemde dit als het indienen van een bezwaar, maar dat is een onjuiste term bij deze bestemmingsplanprocedure. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan de projectontwikkelaar de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen bij de gemeente indienen. Nadat de gemeente een omgevingsvergunning heeft verleend, kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen tegen deze verleende omgevingsvergunning.

De voorzitter sluit hierna de hoorzitting en dankt de aanwezigen voor hun komst.

Hieronder volgt de presentatie/inbreng (niet letterlijk naar voren gebracht) van de inspreker namens de door omwonenden gezamenlijk ingediende zienswijze:

Uitgangssituatie

- Omgevingsvisie
  - Uitgangspunten voor de (verdere) ontwikkeling van Almelo
  - Duidt de waarden aan waar de gemeente voor staat
    - Samen gezond en verzorgd (bladzijde 11)
    - Wendbare woningen (bladzijde 32)
    - Samen wonen en samen leven (bladzijde 43), fijne plekken
    - Werken dichtbij huis (bladzijde 43), reuring.

  Ontwerpplan strijdig met alle uitgangspunten

Uitgangssituatie

- Huidige bestemmingsplan
  - Maatschappelijk '1',
  - Geen woningbouw toegestaan

  - 3 Percelen Frans Halsstraat
  - Woningbouw toegestaan
  - Wordt / is gewijzigd in 'Groen'



Geen lange termijn visie en standvastigheid

Participatie

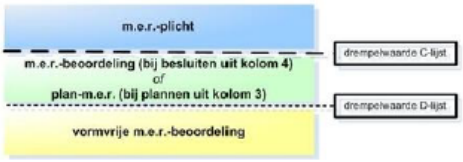
- Wijze van uitvoering
  - Kleine groep geïnformeerd en uitgenodigd
  - Zomervakantie

Ontwerpbestemmingsplan

- Inhoudelijk
  - Algemeen, meer woningen in een druk deel van de wijk
  - Verkeer, toename verkeersbewegingen, parkeer overlast
  - Flora en Fauna, zeer beperkt onderzoek; vleermuizen, steenmarter, raven en kauwen
  - Water, riolering nu al onvoldoende om water af te voeren,
    - Digitale watertoets onjuist ingevuld
  - Braakliggend terrein, omgevingsvergunning verleend voor huidige gebruik (2019)
  - Toetsing verstedelijking, termen als scheefgroei, gezinnen binnen Almelo, etc.
  - Herontwikkeling, woningen moeten passen bij woon- en omgevingsvisie.

Vormvrije M.E.R.

- Wanneer
  - Stedelijke ontwikkelingsproject
    - Categorie 11.1 valt onder D11.1 en 2



- Voorwaarden
  - Eisen conform reguliere M.E.R.
  - Aanvraag afgewijzen als uit de mer-beoordeling blijkt dat een MER nodig is.
  - Diepgang…

Diepgang

- De benodigde diepgang hangt af van:
  - de aard van de voorgenomen activiteit;
  - de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
  - de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
  - mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden
- Kadersstellende plannen

Vormvrije M.E.R.

- Inhoudelijk
  - Gebruikte onderzoeken niet aanwezig
  - Karig rapport
  - Voortoets
  - Geluid
  - Bodem
  - Archeologie