Reactienota

Zienswijze bestemmingsplan

Hospitaalweg

NL.IMRO.0141.00159-BP31

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Hospitaalweg” heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 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 er 8 zienswijzen kenbaar gemaakt.

Ingediende zienswijzen

De volgende 8 zienswijzen zijn binnen gekomen:

Nr:	Naam:	Adres:	Datum:
1.	5.1.2e	5.1.2e	20-01-2024
2.	R. en 5.1.2e	5.1.2e	21-01-2024
3.	5.1.2e en 5.1.2e	5.1.2e	22-01-2024
4.	5.1.2e en 5.1.2e	5.1.2e	23-01-2024
5.	5.1.2e	5.1.2e	25-01-2024
6.	5.1.2e en 5.1.2e	5.1.2e	26-01-2024
7.	5.1.2e en 5.1.2e	5.1.2e	27-01-2024
8.	M. en 5.1.2e 5.1.2e en J. en L. 5.1.2e	5.1.2e	29-01-2024

Ontvankelijkheid

Een ieder kan zienswijzen indienen. De zienswijzen zijn binnen de termijn dat het ontwerp ter inzage lag ingediend. De indieners van de zienswijzen zijn omwonenden van het plangebied, ofwel bewoner van de buurt Kollenveld. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Een zienswijze wordt in zijn totaliteit beoordeeld. De volledige zienswijzen zijn als bijlage toegevoegd aan de reactienota.

Hoorzitting

Op 15 april 2024 hebben indieners van de zienswijzen een toelichting kunnen geven in een hoorzitting aan de Pool hoorzitting bestemmingsplannen. Het verslag van deze hoorzitting is als bijlage bij deze Reactienota opgenomen.

Informatieavond 20 november 2023

Op 20 november 2023 is door ontwikkelcombinatie Koopman Tijhuis Projecten VOF in afstemming met de gemeente Almelo een informatieavond voor aanwonenden georganiseerd. Tijdens deze avond werd het ontwerpplan gepresenteerd en is informatie verstrekt over het proces en de procedure. Ook was de gelegenheid voor de aanwezigen om hun mening te geven over het plan. Er is veel waardevolle informatie opgehaald, waarmee bij de uitwerking van het plan rekening is gehouden. Met de aanwezigen is afgesproken

dat voor besluitvorming op de punten terug zal worden gekomen. Daartoe is een informatieavond georganiseerd op 10 april 2024.

Informatieavond 10 april 2024

Op 10 april 2024 heeft een tweede informatieavond plaatsgevonden. Voor deze avond zijn de aanwonenden uitgenodigd, evenals de indieners van de zienswijzen. Op deze avond is het aangepaste plan gepresenteerd en is zowel vanuit Koopman Tijhuis Projecten VOF als vanuit de gemeente Almelo een reactie gegeven op de eerder gestelde vragen en aan de orde gestelde aandachtspunten. Het stedenbouwkundig plan dat met het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt moet worden is mede naar aanleiding van de kenbaar gemaakte zienswijzen aangepast.

Opmerkingen en vragen informatieavonden en hoorzitting

Tijdens de informatieavonden en ook tijdens de hoorzitting op 15 april zijn door de bezoekers opmerkingen gemaakt en vragen gesteld. De meeste opmerkingen komen tevens in de kenbaar gemaakte zienswijzen naar voren en worden hieronder bij de beantwoording van de zienswijzen meegenomen. Enkele opmerkingen en vragen zijn echter gemaakt naar aanleiding van het aangepaste plan of zijn om andere redenen niet benoemd in een van de zienswijzen. Om ook daar een reactie op te geven zijn deze losse opmerkingen en vragen afzonderlijk met een gemeentelijke reactie in deze reactienota opgenomen na de zienswijzen.

Samenvatting zienswijzen en reactie college van burgemeester en wethouders

Zienswijze 1: 5.1.2e , 5.1.2e (ingediend: 20-01-2024)

Samenvatting reactie:

1. Erfafscheiding

Reclamant vraagt aandacht voor een passende erfafscheiding langs het perceel. Het perceel is direct aan het plangebied gelegen en grenst aan een beoogde strook met parkeerplaatsen. Een erfafscheiding moet hinderlijk schijnsel voorkomen en kan in de plaats komen van de huidige coniferenhaag. Voorgesteld wordt om een dichte muur (in elk geval de onderkant) te plaatsen met aan de zijde van de parkeerplaatsen een groene buffer. Reclamant wil hierover graag in overleg treden met de ontwikkelaar.

2. Verkeersdrukte en verkeersveiligheid

Reclamant vreest voor de verkeersdrukte en de verkeersveiligheid. Met het plan voor de Hospitaalweg wordt vooral ook de Hospitaalweg drukker, maar ook daar waar de Hospitaalweg aansluit op de Kieftsbeeklaan verwacht reclamant meer filevorming. Ook kruisen op deze laatste plek fietsen en auto's en wordt het door grotere drukte nog onveiliger. Gevraagd wordt om deze situatie in beeld te brengen en maatregelen te treffen om deze verkeersstromen beter te scheiden. Reclamant vraagt om de toezegging dat dit wordt meegenomen bij de maatregelen die getroffen moeten worden als gevolg van de effecten van de toekomstige aanleg van de Vloedbeltverbinding.

3. Toekomstige eigenaren woningen

Reclamant wenst duidelijkheid over wie de toekomstige bewoners zijn. Geldt ter plaatse een zelfbewoningsplicht? Reclamant vreest ervoor dat de woningen als belegging worden verkocht en vervolgens ongewenst worden (onder)verhuurd.

Reactie college van burgemeester en wethouders:

Ad 1:

Ontwikkelaar Koopman Tijhuis Projecten VOF zegt toe dat bij de nadere uitwerking van het plan en inrichting van de openbare ruimte met reclamant in contact wordt getreden over de erfafscheiding. Burgemeester en wethouders hechten aan een zorgvuldige afwikkeling hiervan en gaan er vanuit dat hierin een passende invulling wordt gevonden.

Ad 2:

Hoewel verkeerskundig de verkeersstructuur en ontsluitingsstructuur van Kollenveld het aantal auto's aan kan, erkennen burgemeester en wethouders dat er op momenten verkeersdrukte ervaren kan worden ter hoogte van de ontsluiting van de buurt op de Van Rechteren Limpurgsingel. Los van de ontwikkeling aan de Hospitaalweg, wordt de komende jaren voor deze ontsluitingssituatie dan ook door de gemeente gezocht naar een passende verkeerstechnische oplossing. En dan gaat het niet alleen om het oplossen van de ervaren drukte in de wijk, maar ook om een betere doorstroming op de singel, een betere bereikbaarheid van de wijk Paradijs/Kollenveld en veiliger oversteken voor fietsers. Van belang is hierbij dat bij het zoeken naar een passende oplossing wel ook de effecten van de mogelijke aanleg van de Vloedbeltverbinding worden meegenomen. In het kader van de Wijkopgave Hofkamp, waar Kollenveld bij is betrokken, heeft het college bij besluit van 7 december 2023 ook uitdrukkelijk besloten de verkeers- en ontsluitingssituatie van de wijk Paradijs/Kollenveld de komende jaren aan te zullen pakken. Hierbij wordt nog opgemerkt dat aanpassingen aan het kruispunt Kieftsbeeklaan/Van Rechteren Limpurgsingel direct van invloed zijn op de verkeersregeling van

dit kruispunt en de Van Rechteren Limpurgsingel. Een verandering van inrichting is daarom geen eenvoudige maatregel en zal pas plaatsvinden wanneer er meer duidelijk is over de belasting van het verkeersnetwerk in zijn geheel. Er wordt gekeken naar een andere inrichting van het kruispunt, vooral als reactie op de voorliggende plannen voor de Vloedbeltverbinding. Deze plannen zullen ingrijpend zijn. Veranderingen aan het kruispunt zijn daarom op dit moment niet opportuun.

Met betrekking tot de ontwikkeling aan de Hospitaalweg stelt het college dat met het plan de verkeersdrukte ter hoogte van de ontsluitingsweg niet substantieel veel groter wordt dan nu het geval is. Ook wordt vastgesteld dat de verkeerssituatie niet onveiliger wordt als gevolg van het plan. Desalniettemin is gekeken naar de mogelijkheden om het woningbouwprogramma op deze locatie te verkleinen om zo enerzijds meer groen en ruimte te creëren en anderzijds ook het aantal verkeersbewegingen te reduceren. Dit heeft er toe geleid dat het bestemmingsplan niet meer voor de realisatie van 51 woningen de mogelijkheid biedt, maar voor 44 woningen. Dit draagt volgens het college bij aan de kwaliteit van het plan en ook de omgeving. Een verlaging van het aantal woningen betekent ook een vermindering van het aantal verkeersbewegingen. De 44 woningen genereren naar schatting 290 vervoersbewegingen per etmaal. Gelet op de ca 3.000 vervoersbewegingen die nu in Kollenveld per etmaal plaatsvinden stelt het college dat de toename marginaal is en het effect op de ervaren verkeersdrukte in de wijk nauwelijks merkbaar.

Overigens is het van belang te beseffen dat het perceel in het huidige planologische regime ook al ontwikkelmogelijkheden heeft. Op grond van het nu geldende bestemmingsplan Kollenveld uit 2000 zijn naast enkele woningen ook bedrijven toegestaan die de nodige verkeersbewegingen kunnen genereren.

Ad 3:

Om ongewenste verhuur door beleggers/investeerders te voorkomen is met de ontwikkelaar overeengekomen en vastgelegd dat alleen de VOF zelf of een direct aan haar gelieerde onderneming (als eigenaar en ontwikkelaar) de woningen mag verhuren, mocht onverhoopt verkoop van de woningen niet slagen. Uitgangspunt blijft echter verkoop van de woningen. Voor een koper geldt een zelfbewoningsplicht. Daarmee is geborgd dat de woning niet in het huisjesmelkcircuit terecht komt.

Zienswijze 2: R. en 5.1.2e, 5.1.2e (ingediend: 21-01-2024)

Samenvatting reactie:

1. Ruimte voor groen

Reclamant is van mening dat er teveel woningen zijn geprogrammeerd. Hierdoor is er teveel ruimte voor steen en te weinig voor groen. Het plangebied sluit op dat vlak niet meer aan op de rest van de buurt.

2. Privacy

Door het grote woningbouwprogramma ontstaat een aantasting van de privacy in de tuinen en woonkamers van bestaande woningen.

3. Parkeren

Er worden te weinig parkeerplaatsen aangelegd, waardoor de parkeerdruk in de buurt nog hoger wordt. Er wordt niet voldaan aan de CROW-norm. Het autobezit in Kollenveld ligt hoger dan in andere wijken vanwege het ontbreken van voorzieningen. Vooral in de weekenden is er een probleem door een tekort aan parkeerplaatsen bij AVC Heracles. Het nu braakliggend terrein wordt regelmatig gebruikt als overloop. Wanneer het terrein ontwikkeld is, dan is deze ruimte er niet meer en worden de parkeerproblemen nog groter.

4. Verkeersdrukte Groot Hofstee / Het Vossekamp

Met het bouwplan ontstaat een toename van de verkeersdrukte aan het Groot Hofstee en het Vossekamp. Met de rijrichting moet daar rekening mee worden gehouden. Het Groot Hofstee staat haaks op het Vossekamp 3 wat zal leiden tot lichthinder.

5. Verkeersafwikkeling m.b.t. de toegang van de Wijk Het Kollenveld

Reclamant is van mening dat in het bestemmingsplan onvoldoende rekening wordt gehouden met de verkeersafwikkeling van en naar het Kollenveld. De verkeerssituatie bij de kruising Kieftsbeeklaan / Laan van Kortrijk/ fietspad van de Hospitaalweg is nu al behoorlijk druk en onveilig. Er moet meer aandacht komen voor de effecten van de uitbreiding van het aantal woningen in het Kollenveld. Op de genoemde kruising komt al het verkeer van het Kollenveld tezamen met het verkeer van zowel Preston Palace als Mc Donalds. Dit zorgt nu al voor opstoppingen en veel gevaarlijke situaties voor zowel fietsers (waaronder veel kinderen die van- en naar school of AVC Heracles onderweg zijn) als voor automobilisten. Wij vinden dat dit nu meegenomen moet worden.

6. Aangezicht van de straat en wijk (planschade)

Woonblokken van 4 of 5 woningen past niet in straatbeeld van het Vossekamp. Een straat met verder overwegend vrijstaande woningen. Men verwacht dat daardoor een waardevermindering van de bestaande woningen zal ontstaan.

7. Suggestie: minder woningen

Reclamant stelt voor om het aantal woningen naar beneden aan te passen en doet daar een aantal suggesties voor:

- De geplande beneden/boven woningen verruilen voor reguliere rijwoningen.
- Aan het Vossekamp vrijstaande woningen of tweekappers in plaats van rijwoningen;
- Aan de Groot Hofstee het geplande blok van 5 woningen aan te passen naar twee, twee onder één kap woningen.
- En voorgesteld wordt het bestaande bestemmingsplan ten zuidwesten van het plangebied (perceel 4700) te handhaven en één vrijstaande bedrijfswoning en een bedrijfspand te realiseren.

8. Suggestie: geen eenrichtingsverkeer

Reclamant stelt voor dat er goed gekeken wordt naar de route voor het verkeer naar de parkeerplaatsen van de woningen om hinder van de toename van verkeer over het Vossekamp zoveel mogelijk te voorkomen. Het toepassen van 1-richtingsverkeer in de straten van het plan heeft een ongewenste uitwerking voor het Vossekamp. Daarom wordt voorgesteld om in alle straten van het plan het verkeer in beide richtingen te laten verlopen.

9. Verkeersonderzoek / aanpassing toegangswegen

Reclamant verzoekt om verkeerstechnisch onderzoek naar het knooppunt waar het Kollenveld ontsloten wordt op de van Rechteren Limpurgsingel. Hierbij moeten zowel de verkeersdrukte als de veiligheid aan bod komen.

Reactie college van burgemeester en wethouders:

Ad 1:

Afstemming hierover heeft plaatsgevonden tussen gemeente en ontwikkelaar. Besloten is het woningprogramma op deze locatie aan te passen van 51 woningen naar 44 woningen. Dit is beter voor de kwaliteit van het plan, het ontwerp dat hieruit voort is gekomen bevat meer groen en ruimte en leidt tot een betere aansluiting op de rest van de wijk.

Ad 2:

Zoals het plan nu in gewijzigde vorm ontworpen is is er naar de mening van het college geen sprake van aantasting van privacy in tuinen of woningen van omwonenden.

Ad 3:

Voor wat betreft het parkeren merkt het college op dat in het nieuwe ontwerp voor de beoogde 44 woningen 85 parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd. 12 parkeerplaatsen op eigen terrein en 73 in het openbaar gebied. Met het beoogde programma (12 bebo-woningen, 26 rijwoningen en 6 tweekappers) zijn wanneer de gemiddelde CROW-norm aan wordt gehouden 81,2 parkeerplaatsen benodigd. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn 85 parkeerplaatsen ingetekend. Hiermee kan worden voldaan aan de gemiddelde CROW-parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Een hoger aantal is ongewenst om de redenen die in het bestemmingsplan in de verkeersparagraaf al worden aangevoerd. Op basis van onderzoeksgegevens die door verkeerskundig bureau Goudappel inzichtelijk zijn gemaakt op www.passendeparkeernorm.nl kan worden gesteld dat het werkelijk autobezit in vergelijking tot andere buurten in Kollenveld inderdaad wat hoger ligt. Het werkelijk autobezit ligt in Kollenveld op 1,8 auto per woning. Met 1,9 parkeerplaats per woning in het nieuwe deel aan de Hospitaalweg wordt daar op aangesloten. Bovendien bestaat het plan voor de Hospitaalweg voor een groot deel uit rijwoningen en BeBo-woningen en geen vrijstaande woningen. Daarmee kan ervan uit worden gegaan dat het werkelijk autobezit van de toekomstige bewoners van het plan Hospitaalweg lager zal liggen dan het werkelijk autobezit van de rest van Kollenveld.

Hoewel met de recente herinrichting van het naastgelegen AVC-sportterrein voorzien is in een groot aantal parkeerplaatsen, zal dit op piekmomenten niet altijd voldoende zijn. Zoals op veel plekken waar sportverenigingen in een bewoonde omgeving zijn gerealiseerd, zal daarvan op momenten drukte kunnen worden ervaren en zullen er niet altijd voldoende parkeerplekken beschikbaar zijn. Evenwel is het een reden om ervoor te zorgen dat als gevolg van het plan aan de Hospitaalweg geen extra parkeerdruk ontstaat in de omgeving en wordt voorzien in de invulling van de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein binnen de grenzen van het plangebied. Daarvan is volgens het college met toepassing van de gemiddelde CROW-norm sprake.

Ad 4:

Het Groot Hofstee wordt als gevolg van het plan intensiever gebruikt dan in de huidige situatie het geval is. De verkeersstructuur kan dit verkeerskundig echter goed aan. Om de toename aan drukte te spreiden over de omgeving is een deel van de parkeerplaatsen ontsloten op de Toekomstweg en een deel via het Groot Hofstee op het Vossekamp. De uitritsituatie op het Vossekamp is dusdanig dat wanneer via het Vossekamp richting de Hospitaalweg wordt ontsloten, wat het meest zal voorkomen, geen direct lichtschijnsel in de woning het Vossekamp 3 is te verwachten.

Ad 5:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 1 punt 2.

Ad 6:

Het programma aan het Vossekamp is gewijzigd ten opzichte van het eerdere ontwerp. In plaats van een rij van vier woningen is nu een tweekapper geprojecteerd. Dit sluit qua korrelgrootte beter aan op de rest van de bebouwing aan het Vossekamp en leidt bovendien tot wat meer lucht en ruimte in het plan.

Ad 7:

Aan een deel van de suggesties van reclamant kan worden tegemoet gekomen. Het aantal woningen in het plan is teruggebracht van 51 woningen naar 44 woningen en het aantal BeBo-woningen is gehalveerd van 24 naar 12. Aan het Vossekamp komt in plaats van en rij van vier rijwoningen een tweekapper. De overige suggesties zijn vooral gelet ook op de behoefte aan woningen in Almelo onwenselijk.

Ad 8:

Er is geen sprake van eenrichtingsverkeer. Om de bewegingen van de auto's van toekomstige bewoners zoveel mogelijk te spreiden ontsluit een deel op de Toekomstweg en een ander deel via het Groot Hofstee op het Vossekamp.

Ad 9:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 1 punt 2.

Zienswijze 3: 5.1.2e en 5.1.2e, 5.1.2e (ingediend: 22-01-2024)

Samenvatting reactie:

1. Ruimte voor groen

Reclamant is van mening dat er te weinig groen in het plan zit en ziet graag meer groen terug in het ontwerp.

2. Hoeveelheid woningen

Het Kollenveld is een mooie ruim opgezette wijk met veel groen. Het plan voor de gronden langs de Hospitaalweg bevat te veel woningen en parkeerplaatsen. Minder woningen en parkeerplaatsen zal leiden tot een ruimere opzet en meer eenheid met de rest van de woonwijk.

3. Parkeren

Er worden te weinig parkeerplaatsen aangelegd, waardoor de parkeerdruk in de buurt nog hoger wordt. Er wordt niet voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels. Het autobezit in Kollenveld ligt hoger dan in andere wijken vanwege het ontbreken van voorzieningen. Vooral in de weekenden is er een probleem door een tekort aan parkeerplaatsen bij AVC Heracles. Het nu braakliggend terrein wordt regelmatig gebruikt als overloop. Wanneer het terrein ontwikkeld is, dan is deze ruimte er niet meer en worden de parkeerproblemen nog groter.

4. Verkeer

Reclamant stelt dat de verkeerssituatie in Kollenveld onvoldoende is onderzocht. Hierbij moet aandacht zijn voor de huidige en toekomstige verkeersintensiteiten en verkeershinder als gevolg daarvan. Daarnaast leiden te weinig parkeerplaatsen tot onveilige situaties. Aandacht wordt gevraagd voor de verkeerssituatie ter hoogte van de kruising Kiefstsbeeklaan / Laan van Kortrijk / fietspad vanaf de Hospitaalweg. Dit punt is in de huidige situatie volgens reclamant al zeer onveilig en dat neemt alleen maar toe als gevolg van het plan. Het verkeer rond dit kruispunt staat in de spits ook regelmatig vast. Daar bovenop komt nog dat verkeer naar Mc Donalds en Preston Palace vaak voorrang neemt. Met door het verkeer zigzaggende fietsers en bij Terra dubbel geparkeerde auto's maakt dit de verkeerssituatie erg onveilig. Reclamant vraagt nadrukkelijk meer aandacht voor deze verkeerssituatie en ook de verkeersafwikkeling op de Van Rechteren Limpurgsingel. Reclamant verlangt dat de gemeente een wijziging aanbrengt in deze situatie en niet wacht op de effecten van de Vloedbeltverbinding. De andere ontsluitingsmogelijkheid over de parallelweg richting Zenderen is volgens reclamant niet geschikt als ontsluitingsweg.

5. Woningen aan het Vossekamp

Het beoogde bouwplan past niet in het huidige straatbeeld. Het Vossekamp heeft alleen maar vrijstaande woningen. Het is nooit de bedoeling geweest om aan het Vossekamp meerdere woningen te realiseren. Er zouden twee vrijstaande woningen bij komen. Door een tweekapper en een rijtje van vier te realiseren aan het begin van het Vossekamp wordt volledig afgeweken van het huidige straatbeeld.

6. Voorstel voor wijzigingen

Reclamant doet naar aanleiding van de punten aangehaald in de zienswijze de volgende suggesties voor wijzigingen in het ontwerp.

- Minder beneden-bovenwoningen zodat er minder parkeerplaatsen benodigd zijn;
- De maximale parkeernorm te hanteren;
- De woningen aan het Vossekamp meer in lijn met de huidige bebouwing te brengen;
- De verkeersveiligheid nader te beoordelen van de verkeerssituatie Kieftsbeeklaan – Van Rechteren Limpurgsingel;
- Meer groen aan het ontwerp toe te voegen.

Reactie college van burgemeester en wethouders:

Ad 1:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 2 punt 1.

Ad 2:

De buurt Kollenveld is stedenbouwkundig gezien ontworpen in verschillende zones. Een ruim opgezette landschappelijke zone langs de rand richting het Paradijs, dan verder in zuidwestelijke richting een meer stedelijke zone met wat hogere dichtheden en dan een confrontatiezone tegen de Van Rechteren Limpurgsingel aan waar een bedrijvenstrook bedacht was met een meer stedelijk karakter. In dat licht achten wij het aanvaardbaar dat in het gebied stedelijke zone/confrontatiezone hogere dichtheden worden gerealiseerd. In de huidige tijd is een continuering van de bedrijvenstrook minder gewenst en wordt gekozen voor bebouwing met een meer stedelijk karakter. Met reclamanten zijn wij het eens dat een lagere woningdichtheid met meer ruimte zorgt voor een betere aansluiting op dit deel van de bestaande woonwijk. Vandaar dat in overleg met de ontwikkelaar de dichtheid omlaag is gebracht naar 44 woningen in plaats van 51 woningen.

Ad 3:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 2 punt 3.

Ad 4:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 1 punt 2.

Ad 5:

Het ontwerp zoals dit met het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt moet worden wordt door ons zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. Zoals eerder gesteld past dit ook in het stedenbouwkundig beeld dat altijd heeft bestaan op de opzet van Kollenveld. Landschappelijke invulling naar de randen, meer stedelijk in het midden en in zuidwestelijke richting naar de Van Rechteren Limpurgsingel een confrontatiezone met mogelijk bedrijven of stedelijke functies. Dit betekent dat een invulling met meer dichtheid het Vossekamp verbindt met de stedelijke zone langs de Hospitaalweg. Dit blijkt ook uit de ontwerpen die in het verleden langs zijn gekomen voor deze zone. Daaruit blijkt dat het niet altijd de bedoeling is geweest enkel nog twee vrijstaande woningen toe te voegen.



Stedenbouwkundig plan 2006



Een ontwerp uit 2012

Gelet echter onder meer op het straatbeeld en de uitdaging om meer groen en ruimte in het ontwerp te krijgen, heeft de ontwikkelaar ervoor gekozen aan de zijde van het Vossekamp het programma aan te passen naar een tweekapper aan weerszijden van het Vossekamp. Zo sluit het ontwerp meer aan op de bestaande bebouwing in het straatbeeld.

Ad 6:

Het college neemt het grootste deel van de suggesties van reclamant over. Het college kan alleen niet meegaan in het hanteren van de maximale parkeernorm. Het hanteren van de maximale norm sluit niet meer aan bij de ambities en doelstellingen van dit gemeentebestuur. Met een lagere parkeernorm, zij het nog steeds meer dan de gemiddelde CROW-parkeernorm, wordt voorzien in (ruim) voldoende parkeervoorzieningen voor de toekomstige bewoners. De omgeving wordt daarmee niet belast. Het college ziet geen aanleiding om meer dan het noodzakelijke aantal aan te leggen. Dat gaat ten koste van onverharde ruimte voor bijvoorbeeld groen en spelen. Een verdere verlaging van het woningbouwprogramma ziet het college gelet op de woningbouwopgave en het feit dat het hier gaat om een schaarse inbreidingslocatie evenmin zitten.

Voor het overige worden de suggesties grotendeels overgenomen. Het aantal BeBo-woningen wordt gehalveerd en gaat van 24 naar 12 en het totaal aantal woningen van 51 naar 44. Er worden als gevolg daarvan minder parkeerplaatsen aangelegd (85 i.p.v. 93 pp) en er is in het plan daardoor meer ruimte voor groen. Aan het Vossekamp zijn nu twee tweekappers geprojecteerd wat beter aansluit op de bestaande bebouwing. Tenslotte wordt toegezegd dat de verkeerssituatie uitgebreid onderzocht wordt. Het college erkent op voorhand dat de verkeerssituatie verbeterd moet worden, maar geeft ook aan dat het voorliggend plan, met 44 woningen, geen significant effect heeft op de verkeersdrukte. Zoals gesteld wordt zodra de effecten van de toekomstige Vloedbeltverbinding voldoende in beeld zijn, een start gemaakt met de aanpak van de verkeersveiligheid en de doorstroming van de verkeerssituatie.

Zienswijze 4: 5.1.2e en 5.1.2e, 5.1.2e (ingediend: 23-01-2024)

Samenvatting reactie:

1. Ruimte voor groen

Reclamant is van mening dat er te weinig groen in het plan zit en ziet graag meer groen terug in het ontwerp.

2. Hoeveelheid woningen

Het Kollenveld is een mooie ruim opgezette wijk met veel groen. Het plan voor de gronden langs de Hospitaalweg bevat te veel woningen en parkeerplaatsen. Minder woningen en parkeerplaatsen zal leiden tot een ruimere opzet en meer eenheid met de rest van de woonwijk.

3. Parkeren

Er worden te weinig parkeerplaatsen aangelegd, waardoor de parkeerdruk in de buurt nog hoger wordt. Er wordt niet voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels. et autobezit in Kollenveld ligt hoger dan in andere wijken vanwege het ontbreken van voorzieningen. Vooral in de weekenden is er een probleem door een tekort aan parkeerplaatsen bij AVC Heracles. Het nu braakliggend terrein wordt regelmatig gebruikt als overloop. Wanneer het terrein ontwikkeld is, dan is deze ruimte er niet meer en worden de parkeerproblemen nog groter.

4. Verkeer

Reclamant stelt dat de verkeerssituatie in Kollenveld onvoldoende is onderzocht. Hierbij moet aandacht zijn voor de huidige en toekomstige verkeersintensiteiten en verkeershinder als gevolg daarvan. Daarnaast leiden te weinig parkeerplaatsen tot onveilige situaties. Aandacht wordt gevraagd voor de verkeerssituatie ter hoogte van de kruising Kiefstsbeeklaan / Laan van Kortrijk / fietspad vanaf de Hospitaalweg. Dit punt is in de huidige situatie volgens reclamant al zeer onveilig en dat neemt alleen maar toe als gevolg van het plan. Het verkeer rond dit kruispunt staat in de spits ook regelmatig vast. Daar bovenop komt nog dat verkeer naar Mc Donalds en Preston Palace vaak voorrang neemt. Met door het verkeer zigzaggende fietsers en bij Terra dubbel geparkeerde auto's maakt dit de verkeerssituatie erg onveilig. Reclamant vraagt nadrukkelijk meer aandacht voor deze verkeerssituatie en ook de verkeersafwikkeling op de Van Rechteren Limpurgsingel. Reclamant verlangt dat de gemeente een wijziging aanbrengt in deze situatie en niet wacht op de effecten van de Vloedbeltverbinding. De andere ontsluitingsmogelijkheid over de parallelweg richting Zenderen is volgens reclamant niet geschikt als ontsluitingsweg.

5. Woningen aan het Vossekamp

Het beoogde bouwplan past niet in het huidige straatbeeld. Het Vossekamp heeft alleen maar vrijstaande woningen. Het is nooit de bedoeling geweest om aan het Vossekamp meerdere woningen te realiseren. Er zouden twee vrijstaande woningen bij komen. Door een tweekapper en een rijtje van vier te realiseren aan het begin van het Vossekamp wordt volledig afgeweken van het huidige straatbeeld.

6. Voorstel voor wijzigingen

Reclamant doet naar aanleiding van de punten aangehaald in de zienswijze de volgende suggesties voor wijzigingen in het ontwerp.

- Minder beneden-bovenwoningen zodat er minder parkeerplaatsen benodigd zijn;
- De maximale parkeernorm te hanteren door het aantal woningen te verminderen;
- De woningen aan het Vossekamp meer in lijn met de huidige bebouwing te brengen;
- De verkeersveiligheid nader te beoordelen van de verkeerssituatie Kieftsbeeklaan – Van Rechteren Limpurgsingel;
- Meer groen aan het ontwerp toe te voegen.

Reactie college van burgemeester en wethouders:

Zie de reactie van burgemeester en wethouders onder zienswijze 3.

Zienswijze 5: 5.1.2e , 5.1.2e (ingediend: 25-01-2024)

Samenvatting reactie:

1. Verkeerssituatie Van Rechteren Limpurgsingel - Kieftsbeeklaan

Reclamant vraagt vooral aandacht voor de verkeerssituatie op dit drukke punt. Reclamant vraagt de gemeente op zoek te gaan naar oplossingen om de verkeerssituatie te verbeteren en doet daar ook een aantal suggesties voor. Suggesties worden gedaan als een extra opstelstrook zodat meer auto's opgesteld kunnen worden, verbeteringen en toevoeging aan de fietspaden en maatregelen voor een betere scheiding van fietsers en automobilisten,

Reactie burgemeester en wethouders:

Ad 1:

Het college erkent dat tijdens de ochtendspits regelmatig sprake is van een wachtrij voor de verkeerslichten bij de ontsluiting op de Van Rechteren Limpurgsingel. Dit is, zolang het niet volledig vastloopt, echter niet ongebruikelijk voor een stedelijke omgeving. Het is niet altijd op te lossen en is het gevolg van het gestegen autogebruik in ons land. Op andere tijden reizen kan daarvoor een oplossing zijn, en ook kan gekozen worden voor de route over de Hospitaalweg langs de Van Rechteren Limpurgsingel richting Zenderen. Dit is iets om en misschien niet ideaal, maar dan kan een wachtrij van auto's ontlopen worden. Evenwel heeft het college zich gecommitteerd aan het zoeken naar een passende verkeerstechnische oplossing voor onder meer de doorstroming. Zeker ook gelet op de te verwachten effecten van de Vloedbeltverbinding. Zoals in de beantwoording van punt 2 van zienswijze 1 is aangegeven wordt daar de komende jaren uitvoer aan gegeven.

Met betrekking tot het aanleggen van vrij liggende fietspaden wordt aangegeven dat de Kieftsbeeklaan een 30km/h zone betreft. Dat betekent dat al het verkeer zich over deze wegen zich kan begeven. Juist deze verwachting maakt een 30km/h weg verkeersveilig. Een vrij liggend fietspad om fietsers en voetgangers van de weg te halen is onverstandig en juist verkeersonveilig.

Het college stelt de suggesties van reclamant op prijs en neemt deze dan ook graag mee in het uitwerkingsproces voor de aanpak van de verkeerssituatie ter plaatse. Gezocht wordt dan naar een oplossing die zorgt voor een betere doorstroming op de singel, een betere bereikbaarheid van Kollenveld en veiliger oversteken voor fietsers. Deze uitwerking vindt plaats zodra er voldoende duidelijkheid bestaat over de effecten van de Vloedbeltverbinding en bij de uitwerking wordt dan nadrukkelijk ook het contact gezocht met bewoners van het gebied.

Zienswijze 6: 5.1.2e en 5.1.2e , 5.1.2e (ingediend: 26-01-2024)

Samenvatting reactie:

1. Parkeren

Er worden te weinig parkeerplaatsen aangelegd, waardoor de parkeerdruk in de buurt nog hoger wordt. Er wordt niet voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels. et autobezit in Kollenveld ligt hoger dan in andere wijken vanwege het ontbreken van voorzieningen. Vooral in de weekenden is er een probleem door een tekort aan parkeerplaatsen bij AVC Heracles. Het nu braakliggend terrein wordt regelmatig gebruikt als overloop. Wanneer het terrein ontwikkeld is, dan is deze ruimte er niet meer en worden de parkeerproblemen nog groter.

2. Verkeersdrukte Groot Hofstee / het Vossekamp

Met het bouwplan ontstaat een toename van de verkeersdrukte aan het Groot Hofstee en het Vossekamp. Met de rijrichting moet daar rekening mee worden gehouden.

3. Verkeersafwikkeling Kollenveld

Reclamant is van mening dat in het bestemmingsplan onvoldoende rekening wordt gehouden met de verkeersafwikkeling van en naar het Kollenveld. De verkeerssituatie bij de kruising Kieftsbeeklaan / Laan van

Kortrijk/ fietspad van de Hospitaalweg is nu al behoorlijk druk en onveilig. Er moet meer aandacht komen voor de effecten van de uitbreiding van het aantal woningen in het Kollenveld. Op de genoemde kruising komt al het verkeer van het Kollenveld tezamen met het verkeer van zowel Preston Palace als Mc Donalds. Dit zorgt nu al voor opstoppingen en veel gevaarlijke situaties voor zowel fietsers (waaronder veel kinderen die van- en naar school of AVC Heracles onderweg zijn) als voor automobilisten. Wij vinden dat dit nu meegenomen moet worden.

4. Aangezicht van de straat en wijk (planschade)

Woonblokken van 4 of 5 woningen past niet in straatbeeld van het Vossekamp. Een straat met verder overwegend vrijstaande woningen. Men verwacht dat daardoor een waardevermindering van de bestaande woningen zal ontstaan.

5. Minder woningen

Voorgesteld wordt minder woningen te realiseren, bijvoorbeeld door de BeBo-woningen in te wisselen voor rijwoningen. Hiermee kunnen de problemen met betrekking tot bijvoorbeeld het verkeer worden verlaagd.

6. Woningen aan het Vossekamp

Voorgesteld wordt aan het Vossekamp minder woningen te bouwen. Dan wordt beter aangesloten op het huidige straatbeeld. Hier kunnen vrijstaande of tweekappers gebouwd worden. Dan wordt het parkeren beter geregeld en wordt op eigen terrein geparkeerd.

7. Geen eenrichtingsverkeer

Reclamant stelt voor dat er goed gekeken wordt naar de route voor het verkeer naar de parkeerplaatsen van de woningen om hinder van de toename van verkeer over het Vossekamp zoveel mogelijk te voorkomen. Het toepassen van 1-richtingsverkeer in de straten van het plan heeft een ongewenste uitwerking voor het Vossekamp. Daarom wordt voorgesteld om in alle straten van het plan het verkeer in beide richtingen te laten verlopen.

8. Verkeersonderzoek / aanpassing toegangswegen

Reclamant verzoekt om verkeerstechnisch onderzoek naar het knooppunt waar het Kollenveld ontsloten wordt op de van Rechteren Limpurgsingel. Hierbij moeten zowel de verkeersdrukte als de veiligheid aan bod komen.

Reactie burgemeester en wethouders:

Ad 1:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 2 punt 3.

Ad 2:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 2 punt 4.

Ad 3:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 1 punt 2.

Ad 4:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 2 punt 6.

Ad 5:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 3 punt 2.

Ad 6:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 3 punt 5.

Ad 7:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 2 punt 8.

Ad 8:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 1 punt 2.

Zienswijze 7: 5.1.2e en 5.1.2e, 5.1.2e (ingediend: 27-01-2024)

Samenvatting reactie:

1. Ruimte voor groen

Reclamant is van mening dat er te weinig groen in het plan zit en ziet graag meer groen terug in het ontwerp.

2. Hoeveelheid woningen

Het Kollenveld is een mooie ruim opgezette wijk met veel groen. Het plan voor de gronden langs de Hospitaalweg bevat te veel woningen en parkeerplaatsen. Minder woningen en parkeerplaatsen zal leiden tot een ruimere opzet en meer eenheid met de rest van de woonwijk.

3. Parkeren

Er worden te weinig parkeerplaatsen aangelegd, waardoor de parkeerdruk in de buurt nog hoger wordt. Er wordt niet voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels. et autobezit in Kollenveld ligt hoger dan in andere wijken vanwege het ontbreken van voorzieningen. Vooral in de weekenden is er een probleem door een tekort aan parkeerplaatsen bij AVC Heracles. Het nu braakliggend terrein wordt regelmatig gebruikt als overloop. Wanneer het terrein ontwikkeld is, dan is deze ruimte er niet meer en worden de parkeerproblemen nog groter.

4. Verkeer

Reclamant stelt dat de verkeerssituatie in Kollenveld onvoldoende is onderzocht. Hierbij moet aandacht zijn voor de huidige en toekomstige verkeersintensiteiten en verkeershinder als gevolg daarvan. Daarnaast leiden te weinig parkeerplaatsen tot onveilige situaties. Aandacht wordt gevraagd voor de verkeerssituatie ter hoogte van de kruising Kiefstsbeeklaan / Laan van Kortrijk / fietspad vanaf de Hospitaalweg. Dit punt is in de huidige situatie volgens reclamant al zeer onveilig en dat neemt alleen maar toe als gevolg van het plan. Het verkeer rond dit kruispunt staat in de spits ook regelmatig vast. Daar bovenop komt nog dat verkeer naar Mc Donalds en Preston Palace vaak voorrang neemt. Met door het verkeer zigzaggende fietsers en bij Terra dubbel geparkeerde auto's maakt dit de verkeerssituatie erg onveilig. Reclamant vraagt nadrukkelijk meer aandacht voor deze verkeerssituatie en ook de verkeersafwikkeling op de Van Rechteren Limpurgsingel. Reclamant verlangt dat de gemeente een wijziging aanbrengt in deze situatie en niet wacht op de effecten van de Vloedbeltverbinding. De andere ontsluitingsmogelijkheid over de parallelweg richting Zenderen is volgens reclamant niet geschikt als ontsluitingsweg.

5. Woningen aan het Vossekamp

Het beoogde bouwplan past niet in het huidige straatbeeld. Het Vossekamp heeft alleen maar vrijstaande woningen. Het is nooit de bedoeling geweest om aan het Vossekamp meerdere woningen te realiseren. Er zouden twee vrijstaande woningen bij komen. Door een tweekapper en een rijtje van vier te realiseren aan het begin van het Vossekamp wordt volledig afgeweken van het huidige straatbeeld.

6. Voorstel voor wijzigingen

Reclamant doet naar aanleiding van de punten aangehaald in de zienswijze de volgende suggesties voor wijzigingen in het ontwerp.

- Minder beneden-bovenwoningen zodat er minder parkeerplaatsen benodigd zijn;
- De maximale parkeernorm te hanteren;
- De woningen aan het Vossekamp meer in lijn met de huidige bebouwing te brengen;
- De verkeersveiligheid nader te beoordelen van de verkeerssituatie Kieftsbeeklaan – Van Rechteren Limpurgsingel;
- Meer groen aan het ontwerp toe te voegen.

Reactie burgemeester en wethouders:

Zie de reactie van burgemeester en wethouders onder zienswijze 3.

Zienswijze 8: M. en 5.1.2e 5.1.2e en J. en 5.1.2e, 5.1.2e (ingediend: 29-01-2024)

Samenvatting reactie:

1. Ruimte voor groen

Reclamant is van mening dat er te weinig groen in het plan zit en ziet graag meer groen terug in het ontwerp.

2. Hoeveelheid woningen

Het Kollenveld is een mooie ruim opgezette wijk met veel groen. Het plan voor de gronden langs de Hospitaalweg bevat te veel woningen en parkeerplaatsen. Minder woningen en parkeerplaatsen zal leiden tot een ruimere opzet en meer eenheid met de rest van de woonwijk.

3. Parkeren

Er worden te weinig parkeerplaatsen aangelegd, waardoor de parkeerdruk in de buurt nog hoger wordt. Er wordt niet voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels. et autobezit in Kollenveld ligt hoger dan in andere wijken vanwege het ontbreken van voorzieningen. Vooral in de weekenden is er een probleem door een tekort aan parkeerplaatsen bij AVC Heracles. Het nu braakliggend terrein wordt regelmatig gebruikt als overloop. Wanneer het terrein ontwikkeld is, dan is deze ruimte er niet meer en worden de parkeerproblemen nog groter.

4. Verkeer

Reclamant stelt dat de verkeerssituatie in Kollenveld onvoldoende is onderzocht. Hierbij moet aandacht zijn voor de huidige en toekomstige verkeersintensiteiten en verkeershinder als gevolg daarvan. Daarnaast leiden te weinig parkeerplaatsen tot onveilige situaties. Aandacht wordt gevraagd voor de verkeerssituatie ter hoogte van de kruising Kiefstsbeeklaan / Laan van Kortrijk / fietspad vanaf de Hospitaalweg. Dit punt is in de huidige situatie volgens reclamant al zeer onveilig en dat neemt alleen maar toe als gevolg van het plan. Het verkeer rond dit kruispunt staat in de spits ook regelmatig vast. Daar bovenop komt nog dat verkeer naar Mc Donalds en Preston Palace vaak voorrang neemt. Met door het verkeer zigzaggende fietsers en bij Terra dubbel geparkeerde auto's maakt dit de verkeerssituatie erg onveilig. Reclamant vraagt nadrukkelijk meer aandacht voor deze verkeerssituatie en ook de verkeersafwikkeling op de Van Rechteren Limpurgsingel. Reclamant verlangt dat de gemeente een wijziging aanbrengt in deze situatie en niet wacht op de effecten van de

Vloedbeltverbinding. De andere ontsluitingsmogelijkheid over de parallelweg richting Zenderen is volgens reclamant niet geschikt als ontsluitingsweg.

5. Woningen aan de Toekomstweg

Als gevolg van de woningbouwopgave heeft de gemeente op tal van locaties in de stad bouwplannen. Er wordt daarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt van inbreidingslocaties. De gemeente stelt daarbij de belangen van de bouw van veel woningen boven andere belangen.

Het beoogde bouwplan past niet in het huidige straatbeeld. De Toekomstweg bestaat uit de bouw van Twee onder één kapwoningen zo ook vrijstaande woningen. Voor wat betreft de uitstraling van de Toekomstweg, wijkt het ontwerp van de gemeente volledig af van het huidige straatbeeld. Het straatbeeld zal daarmee volledig te niet gedaan worden en de ruime opzet hiermee ook verdwijnen.

6. Voorstel voor wijzigingen

Reclamant doet naar aanleiding van de punten aangehaald in de zienswijze de volgende suggesties voor wijzigingen in het ontwerp.

- Minder beneden-bovenwoningen zodat er minder parkeerplaatsen benodigd zijn;
- De maximale parkeernorm te hanteren;
- De woningen aan het Vossekamp meer in lijn met de huidige bebouwing te brengen;
- De verkeersveiligheid nader te beoordelen van de verkeerssituatie Kieftsbeeklaan – Van Rechteren Limpurgsingel;
- Meer groen aan het ontwerp toe te voegen.

Reactie burgemeester en wethouders:

Ad 1:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 3 punt 1.

Ad 2:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 3 punt 2.

Ad 3:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 3 punt 3.

Ad 4:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 3 punt 4.

Ad 5:

Het college hecht inderdaad veel waarde aan oplossing van de woningbouwopgave in de gemeente Almelo. Inbreidingslocaties zijn daarin zeer waardevol, aangezien inbreiding betekent dat minder uitgebreid moet worden. Evenwel geldt hierbij dat het college waarde hecht aan de andere belangen die spelen in een omgeving. Een zorgvuldige belangenafweging is ook een van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waar het gemeentebestuur zich ook aan dient te houden. Ook juridisch planologisch kan alleen meegewerkt worden aan een ontwikkeling wanneer geen sprake is van een onevenredige aantasting van belangen. Het college is van mening dat daarvan hier geen sprake is, zeker met de aanpassingen die in het ontwerp zijn gedaan.

Ook voor wat betreft de Toekomstweg is het woningprogramma gewijzigd. De rijwoningen hebben plaats gemaakt voor een tweekapper die daarmee goed in het huidige straatbeeld past en aansluit op de overige bebouwing aan de Toekomstweg.

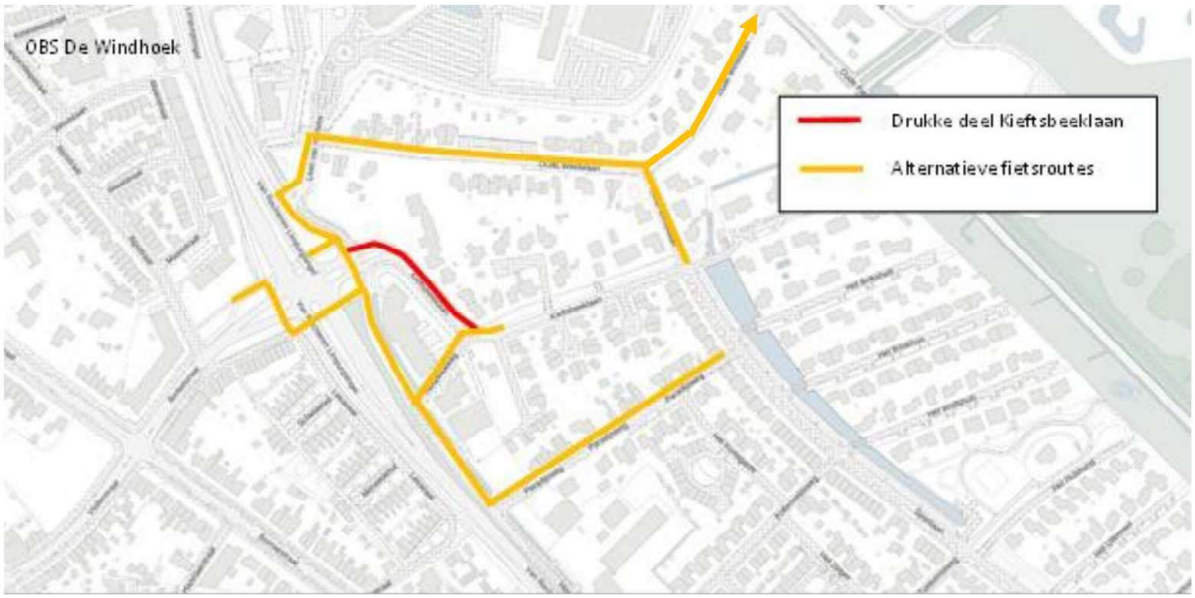
Ad 6:

Zie reactie burgemeester en wethouders bij zienswijze 3 punt 6.

Opmerkingen en vragen informatieavond 11 april 2024 en hoorzitting 15 april 2024

1. Met name het laatste deel van de Kieftsbeeklaan, langs het Terra-gebouw, wordt als onveilig ervaren voor fietsers die tussen de auto's moeten bewegen. De vraag is gesteld of een vrij liggend fietspad langs de Kieftsbeeklaan een optie is om het daar voor fietsers veiliger te maken.

De afweging voor een vrij liggend fietspad hangt af van meerdere factoren. De Kieftsbeeklaan is voor een groot deel een 30 km/h zone. 30 km/h zones zijn zo ingericht dat er sprake is van uitwisseling van verschillende verkeersdeelnemers. Daarnaast is ook de afweging tussen de intensiteiten fietsers en automobilisten een aspect. Op de Kieftsbeeklaan is deze intensiteit heel laag. Het is daarom niet gegrond om een vrij liggend fietspad aan te leggen. Dit staat nog los van de technische inpassing in een wadi. Langs de Kieftsbeeklaan liggen werkende wadi's. Een wadi combineren met een fietspad is technisch moeilijk uitvoerbaar en indien mogelijk een zeer kostbare uitwerking. Hierbij komt ook nog dat er voor de fietsers veiliger alternatieven voor handen zijn. Fietsers kunnen namelijk achter het Terra-gebouw langs de Hospitaalweg op. Hiermee wordt het laatste drukke deel van de Kieftsbeeklaan vermeden. Deze veiligere route betekent wel 50 meter omfietsen en mogelijk extra verkeerslichten indien er niet voor wordt gekozen de Kieftsbeeklaan over te steken ter hoogte van de verkeerslichten. Naast deze optie is er nog de mogelijkheid om via de Oude Windslaan te fietsen. Dit betekent wel verder omfietsen. Er is zelfs nog een optie om helemaal achter Preston Palace langs uiteindelijk over de Hofkampstraat te fietsen naar basisschool De Windhoek. Dat lijkt een heel eind om, maar is vier minuten fietsen in plaats van drie minuten. Het betekent wel dat geen enkel verkeerslicht genomen hoeft te worden en dit lijkt dan ook de meest veilige optie. Voor het grootste deel van het Kollenveld geldt overigens dat de Kieftsbeeklaan niet gebruikt hoeft te worden als ontsluiting voor fietsers, omdat via de Paradijsweg, de Toekomstweg en het Vossenkamp de Hospitaalweg bereikt kan worden.



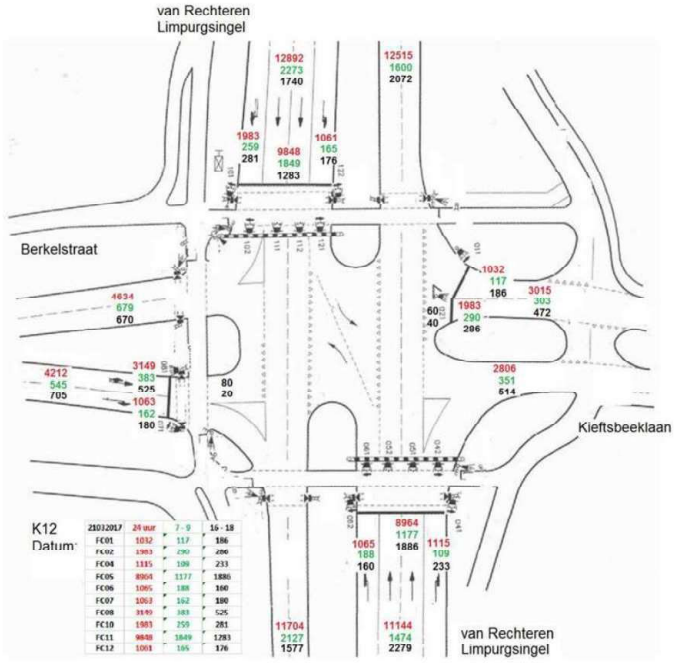
2. Kan de gemeente dan niets doen om de situatie daar te verbeteren?

Verkeerstechnische aanpassingen vragen veelal om een flinke investering. Zoals eerder aangegeven is het met het oog op de onzekerheden met betrekking tot de Vloedbeltverbinding op dit moment niet opportuun grote investeringen te doen met het risico dat deze uiteindelijk niet nodig blijken te zijn. Evenwel hebben we naar aanleiding van de reacties gekeken waar maatregelen te treffen zijn om de verkeersituatie ter plaatse op korte termijn te verbeteren. In dat kader achten wij het wenselijk dat de weg optisch wordt aangepast (suggestiestrepen aan de zijkant) in die zin dat de weg meer ingericht wordt als een 30 km/h zone. Ook is het verplaatsen van de 30 km/h zone richting het kruispunt wellicht logischer. De gemeente werkt dit verder uit. Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit voor een optische verbetering kan zorgen en dat het mogelijk leidt tot een meer logische inrichting van het einde van de Kieftsbeeklaan, maar dat dit niet per se zorgt voor een oplossing van de ongemakken die fietsers/automobilisten nu ervaren. De gemeente stelt zich op het standpunt dat wanneer alle weggebruikers zich aan de geldende verkeersregels houden en de meest veilige route kiezen in plaats van de snelste route, dat er dan geen sprake hoeft te zijn van een verkeersonveilige situatie.
Ook is gekeken of er een parkeerverbod ingesteld moet worden langs het Terra-gebouw. Dit is ook geopperd vanuit de omgeving. Formeel mag er niet geparkeerd worden op dit deel van de Kieftsbeeklaan. Reden is dat het eerste deel van de Kieftsbeeklaan nét buiten de 30 km/u zone is gelegen. Het is daarom niet toegestaan daar te parkeren. Dat zal echter niet voor iedereen duidelijk genoeg zijn. De gemeente bekijkt de komende tijd of de 30 km/u zone kan worden uitgebreid en/of daar met bebording kan worden aangegeven dat er niet geparkeerd mag worden.

3. Wat zijn nu precies de intensiteiten op de Kieftsbeeklaan? Die 3000 per etmaal die worden genoemd is dat inclusief verkeer dat uit het Paradijs komt? Wat is precies de toename als gevolg van de 44 woningen Hospitaalweg?

Wat deze intensiteiten precies zijn zou uit een gedetailleerde actuele verkeerstelling moeten blijken. Op basis van de CROW-kencijfers kunnen we echter wel een realistische inschatting maken van het aantal verkeersbewegingen. De buurt Kollenveld bestaat uit ca 400 woningen. Het betreft dan een mix tussen rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Op basis

daarvan kan een norm worden toegepast van gemiddeld 7,5 verkeersbewegingen per etmaal per dag. Wanneer je dan veronderstelt dat alle voertuigen over de Kieftsbeeklaan gaan, wat niet per se het geval hoeft te zijn, dan leidt dat tot 400 x 7,5 = 3.000 voertuigen per dag. In die berekening zit dus niet het verkeer dat vanuit het Paradijs over de Kieftsbeeklaan zou ontsluiten. Gelet op de ligging van het Paradijs en de ontsluitingsmogelijkheden die daar voor handen zijn lijkt het echter niet aannemelijk dat veel bewoners via de Kieftsbeeklaan ontsluiten. Mogelijk dat enkele bewoners van het Paradijs wel van de Kieftsbeeklaan gebruik maken dan ligt het aantal verkeersbewegingen nog iets hoger.



Een verkeerstelling kan duidelijkheid geven over het werkelijke aantal verkeersbewegingen op de Kieftsbeeklaan. Wel is er in 2017 nog eens een telling gedaan op het kruispunt (zie boven). Hieruit komt naar voren dat 3000 een correcte inschatting is. Hierbij zit ook het verkeer dat vanaf de Laan van Kortrijk komt (vanaf richting McDonalds), dus inclusief het Paradijs.

Voor de 44 woningen is op basis van de genoemde kencijfers van het CROW een reële inschatting te maken van het aantal verkeersbewegingen:

Functie	***Type***	***Norm (gemiddeld)***	***Aantal***	***Aantal verkeersbewegingen***
Wonen	Tussen/hoek	7,1 per woning	26	7,1*26 = 184,6
Wonen	Twee-onder-één-kap	7,8 per woning	6	7,8*6 = 46,8
Wonen	Appartement/BeBo	4,9 per woning	12	4,9*12 = 58,8
Totaal aantal verkeersbewegingen: 290 (afgerond) per etmaal				

De 44 nieuw te bouwen woningen voegen 290 verkeersbewegingen per etmaal toe aan de naar schatting 3.000 verkeersbewegingen die er nu al plaats vinden.

4. Is er budget beschikbaar voor aanpassing van de ontsluitingssituatie met het oog op de Vloedbeltverbinding?

Op dit moment is er nog geen budget beschikbaar gesteld. Eerst moet duidelijk zijn welke maatregelen genomen moeten gaan worden, daarna worden de middelen en budgetten beschikbaar gesteld.

5. Kunnen de verkeerslichten zo afgesteld worden dat in de ochtendspits (tussen 8 en 9 uur (of korter: tussen 8 en 8:30 uur, of alleen op dinsdag en donderdagochtend) dat de lichten vanaf de Kieftsbeeklaan 10 seconden langer op groen staan?

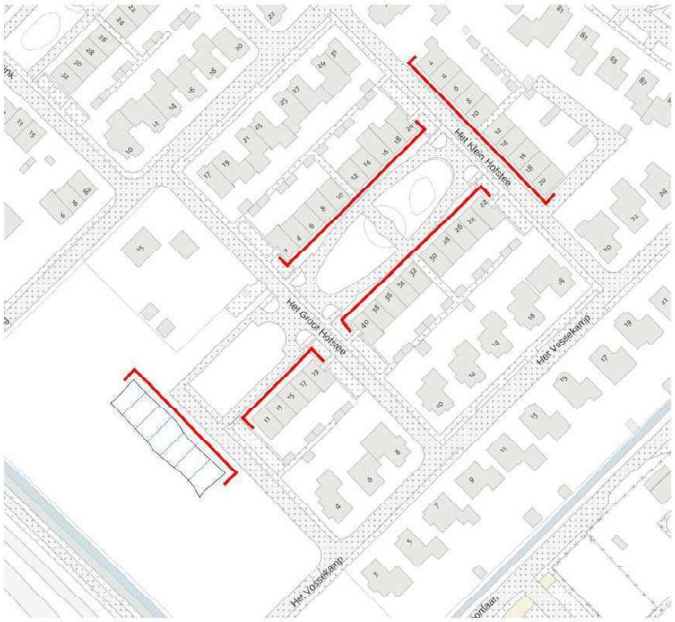
Dit is bekeken en wellicht mogelijk, maar niet wenselijk. Het heeft namelijk nadelige gevolgen voor de doorstroming op de Van Rechteren Limpurgsingel. Deze staat met het oog op de volledige verkeersdoorstroming in Almelo in hiërarchie hoger dan de Kieftsbeeklaan. Daarom krijgt deze meer groentijd.

6. Hoe is de parkeernorm van AVC (ca 85 parkeerplaatsen) tot stand gekomen? Hoe kan parkeeroverlast op de piekmomenten bij voetbalvereniging A.V.C. Heracles zoveel mogelijk worden voorkomen?

Het aantal parkeerplaatsen bij A.V.C. is berekend aan de hand van de CROW-parkeernormen voor voetbalclubs in matig stedelijk gebied en dan de maximum norm per veld. A.V.C. voldoet aan deze norm. Wel kan het dan op piekmomenten toch te druk worden op en rondom het terrein van de voetbalvereniging. Dat kan overlast geven. De gemeente gaat met het bestuur van A.V.C. in gesprek om te kijken naar maatregelen waarmee de overlast voor de buurt zoveel mogelijk kan worden beperkt. Wellicht kan er wat in de planning van wedstrijden gebeuren of kunnen er afspraken gemaakt worden met de leden over het halen en brengen van kinderen en over locaties waar de kinderen bijvoorbeeld verzamelen voor uitwedstrijden. Dit gaat de gemeente met A.V.C. verkennen.

7. Met de aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan is aan veel wensen tegemoet gekomen. Dat wordt door velen gewaardeerd. Een van de aanpassingen betreft een robuuste groenstrook om zodoende meer ruimte en groen aan het plan toe te voegen. Ook zijn rijwoningen omgezet naar tweekappers. Om die ruimte te creëren is het blok dat dient als afsluiting van het hofje aan Groot Hofstee 10 meter verschoven en is deze rij met woningen uitgebreid van 5 naar 7 woningen. Een omwonende heeft nu aangegeven niet gelukkig te zijn met die aanpassing omdat de woningen nu te dichtbij komen en een rij van 7 woningen niet past in de bestaande stedenbouwkundige structuur in dit deel van het Kollenveld. Aangegeven wordt dat er geen rijen van zeven aanwezig zijn in het Kollenveld. De aanwonende ziet dit dan ook graag aangepast.

Hier is naar gekeken. Dit blok is inderdaad verbreed en verschoven. Dit heeft meerdere redenen. Dat het in noordelijke richting is opgeschoven komt door de extra groene ruimte die aan het plan is toegevoegd. Dat de rij is verbreed van vijf naar zeven woningen heeft vooral te maken met het compenseren van de woningen die op plekken elders zijn vervallen. Daarnaast sluit deze rij van zeven goed aan op de rij van zeven er precies achter die aan de Hospitaalweg is gesitueerd. Dat zorgt voor stedenbouwkundige eenheid. Ook wordt stedenbouwkundig juist de conclusie getrokken dat een rij van zeven hier het hofje passend afsluit. Wat dat betreft wordt de mening van de aanwonende niet gedeeld dat het niet in de stedenbouwkundige structuur past. Exact aan de overzijde van het hofje aan het Klein Hofstee staat in principe zelfs een rij van tien woningen (twee keer vijf woningen met een brandgang van een meter ertussen). Een rij van tien (twee keer vijf woningen) onder langs het hofje zou wat te veel zijn. Met een rij van zeven vindt er stedenbouwkundig echter evenwel een passende afsluiting van het hofje plaats.



De hoeken van de rij bevinden zich in de toekomstige situatie op een afstand van ca 18 meter van de zijgevel van de eerste woning aan het Groot Hofstee. Dat achten wij een voldoende grote afstand. Zeker ook omdat het een zijgevel betreft en niet de voorgevel. Ter vergelijking: de rij langs het Klein Hofstee aan de overzijde van het hofje bevindt zich in een zelfde situatie op 15 meter vanaf de zijgevel van de eerste woning aan het Klein Hofstee. Wij hebben begrip voor het standpunt van de aanwonende en zien ook dat de bebouwing ten opzichte van het eerder ter inzage gelegde ontwerp dichterbij komt, maar zijn daarnaast van mening dat het de kwaliteit van het plan ten goede komt én dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefgenot van omwonenden als gevolg van de wijziging. Nog steeds is er sprake van een voldoende afstand. Een verdere vermindering van het aantal woningen op deze inbreidingslocatie zien wij gelet op de woningnood niet als noodzakelijk. Ook zien wij zeker de kwalitatieve meerwaarde van de in het plan opgenomen groene strook die mogelijk is geworden door verschuiving van het blok.

Conclusie

De zienswijzen vormen aanleiding voor aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd ten opzichte van het ontwerp ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Het stedenbouwkundig ontwerp, alsook het woningbouwprogramma is gewijzigd:

- Het aantal woningen is verlaagd van 51 woningen naar 44 woningen;
- Rijwoningen aan de Toekomstweg en het Vossenkamp zijn omgezet naar tweekappers;
- Er is geschoven met bouwblokken om zo meer ruimte en groen in het plan te krijgen;
- Uiteindelijk zijn er als laatste stap nog extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

Dit leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

1. Het aantal wooneenheden binnen de bouwvlakken wordt aangepast en afgestemd op het gewijzigde stedenbouwkundig ontwerp.

2. De opgenomen bouwaanduidingen binnen de bouwvlakken worden aangepast en afgestemd op het gewijzigde stedenbouwkundig ontwerp.
3. Bestemmings- en bouwvlakken worden aangepast en afgestemd op het gewijzigde stedenbouwkundig ontwerp.

Bijlage

Zienswijzen

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2 4 5 8 10 11 12 14 15

5.1.2e & 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e @gmail.com
5.1.2e

Aan:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

INGEKOMEN 30 JAN. 2024

Onderwerp
Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Hospitaalweg (NL.IMRO.0141.00159-BP21)

Datum
20 januari 2024

Geacht college,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan 'Hospitaalweg'. Wij wonen op het perceel Toekomstweg 15 direct grenzend aan het te ontwikkelen perceel en zijn door de ontwikkelaar geïnformeerd over de plannen. In hoofdlijnen kunnen wij ons vinden in de plannen. Graag brengen wij nog de volgende punten onder uw aandacht:

Inrichting erfgrens met perceel Toekomstweg 15
Langs ons perceel worden volgens het plan parkeerplaatsen gerealiseerd. Wij vragen u om de erfafscheiding op een dusdanige manier vorm te geven dat wij geen overlast krijgen van onder meer zwerfvuil en inschijnend licht van koplampen. Onze huidige (oude) erfafscheiding bestaande uit coniferen, hekwerk en schutting hebben wij laten staan in afwachting van de ontwikkeling van het perceel aan de Hospitaalweg. Dit biedt de mogelijkheid om de erfafscheiding op een passende duurzame manier vorm te geven.
Graag zien wij – in ieder geval aan de onderzijde – een dichte afscheiding (muur) en aan de zijde van de parkeerplaatsen een groene buffer van beplanting die ook direct bijdraagt aan natuur en biodiversiteit in de wijk (wat nu verloren gaat door de ontwikkeling van het braakliggende terrein).
Graag treden wij met gemeente en ontwikkelaar in overleg om samen tot een passende inrichting te komen. Kunt u ons deze toezegging doen?

Verkeersdrukte en -veiligheid
De ontwikkeling van het plan met 51 woningen zal leiden tot extra vervoersbewegingen in de wijk (ruim 10%). Met name op de Hospitaalweg zal de verkeersdrukte significant toenemen. Op basis van de rekenmodellen zal dit passend zijn, maar wij vragen toch extra aandacht voor de verkeersveiligheid. Rond het Terra-gebouw zal als gevolg van extra autobewegingen meer filevorming optreden. Dit is juist ook de plek waar fietsers en wandelaars de rijbanen van de auto's kruisen. In de huidige situatie is er in de spits al sprake van gevaarlijke en onoverzichtelijke situaties.
Wij vragen u om de situatie ter plekke te bekijken en analyseren en te onderzoeken hoe de routes van wandelaars en fietsers rond Terra beter gescheiden kunnen worden van gemotoriseerd verkeer. Hierbij valt wat ons betreft zeker te denken aan een tunnel of een brug. Mogelijk kan dit ook mee worden genomen bij maatregelen als gevolg van de effecten van de toekomstige aanleg van de Vloedbeltverbinding. Kunt u ons toezeggen dat hier serieus naar gekeken wordt los van de uitkomst van theoretische berekeningen aan de verkeersintensiteit met modellen?

Toekomstige eigenaren woningen
Het is onduidelijk wie de uiteindelijke eigenaren van de woningen worden. Dit zijn particulieren maar naar wij begrepen kunnen dat ook ontwikkelaars zijn die de huizen gaan verhuren. Kunt u aangeven welke woningen particulier danwel aan ontwikkelaars worden verkocht? Wij maken ons zorgen over eventuele (onder)verhuur met ongewenste ontwikkelingen als gevolg. Hoe gaat de gemeente dit voorkomen? Kunnen ontwikkelaars worden uitgesloten en wordt er een bewoningsplicht voor huiseigenaren ingesteld?

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e @gmail.com
5.1.2e

Aan:
Gemeenteraad, Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

INGEKOMEN 23 JAN. 2024

21-01-2024

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Gemeente Almelo - NL.IMRO.0141.00159-BP21

Geachte raad,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende het ontwerp bestemmingsplan Hospitaalweg, IMRO-idn NL.IMRO.0141.00159-BP21, dat op 20-12-2023 ter inzage is gelegd.

Wij willen hierbij een verzoek doen om in het ontwerp een aantal zaken mee te laten wegen, die wij belangrijk vinden. Allereerst zijn wij ons bewust van de noodzaak van de provincie om meer woningen te realiseren en staan we in de basis ook positief tegenover het realiseren van woningen op de kavels die dit bestemmingsplan omvat. Echter er zijn verschillende punten waarover wij ons (als direct aanwonenden van het plangebied) grote zorgen maken en waarvoor wij willen verzoeken de plannen aan te passen.

Ruimte voor groen

De wijk is van oorsprong opgezet met veel ruimte voor groen en water. De huidige bewoners hebben ook bij de bouw allen rekening moeten houden met verschillende zaken die hiermee verband houden. Door het grote aantal woningen dat nu gepland is op een relatief klein oppervlak, wordt zeer veel ruimte ingenomen door 'steen' in de vorm van woningen, bestrating en parkeren. De eenheid met het achterliggende deel van de wijk is hierdoor totaal verbroken.

Privacy

Wij zijn van mening dat het aantal wooneenheden te hoog is, waardoor er een aantal problemen ontstaan. Allereerst op het gebied van privacy. Er zijn een aantal zogenaamde beneden boven woningen gepland, waarvan de woonkamers/terrassen een direct zicht hebben op tuinen en woonkamers van bestaande woningen. Daarover maken wij ons dan ook zorgen.

Parkeren

Tevens maken wij ons bezorgd over het (relatief ten opzichte van het aantal woningen) lage aantal parkeerplaatsen (volgens de CROW-norm een tekort van 34 (!)). In het ontwerp bestemmingsplan staat de aanname dat een laag aantal parkeerplaatsen het meer-autobezit moet ontmoedigen. Uit onderzoeken (o.a. CROW) blijkt dat het effect hiervan zeer klein is. Daarnaast is het Kollenveld een wijk zonder voorzieningen, waardoor autobezit en -gebruik *juist* een stuk hoger ligt dan in andere wijken.

Verder is er in de weekenden al een groot tekort aan parkeerplaatsen bij de voetbalvereniging AVC Heracles, waarvoor nu een groot deel van het braakliggende terrein wordt gebruikt als overloop. Als dat terrein straks bebouwd is, gaat dit een groot probleem veroorzaken in de weekenden, wat in combinatie met het geringe aantal begrote parkeerplaatsen voor veel problemen zal zorgen. Daarbij is er in het huidige plan geen enkele flexibele ruimte over, om in de toekomst alsnog parkeerruimte te creëren.

Verkeersdrukte groot Hofstee / het Vossekamp

Door de bouw van de geplande woningen zal de verkeersdrukte toenemen in de straten Groot Hofstee en het Vossekamp. In het huidige plan staat de rijrichting voor het Groot Hofstee nog ter discussie. Er wordt overwogen om dit eenrichting te maken, waardoor veel verkeer afgewikkeld zal worden via het Vossekamp. Omdat alle parkeerplaatsen (ook die van de woningen aan de Hospitaalweg) zich achter de woningen bevinden, moet al het verkeer door het Vossekamp wat het eerste deel van het Vossekamp veel drukker zal maken qua verkeer. Daarnaast staat het Groot Hofstee ook haaks op het Vossekamp 3, wat veel lichthinder zal opleveren bij de bewoners aldaar.

Verkeersafwikkeling m.b.t. de toegang van de Wijk Het Kollenveld

Wij zijn van mening dat in het bestemmingsplan onvoldoende rekening wordt gehouden met de verkeersafwikkeling van- en naar het Kollenveld. De verkeerssituatie bij de kruising Kieftsbeeklaan / Laan van Kortrijk/ fietspad van de Hospitaalweg is nu al behoorlijk druk en onveilig. De grote hoeveelheid verkeersbewegingen die zullen ontstaan tijdens- en na de uitbreiding van het aantal woningen in het Kollenveld dient meer aandacht te krijgen. Op de genoemde kruising komt al het verkeer van het Kollenveld tezamen met het verkeer van zowel Preston Palace als van de Mc Donalds. Dit zorgt nu al voor opstoppingen en veel gevaarlijke situaties voor zowel fietsers (waaronder veel kinderen die van- en naar school of AVC Heracles onderweg zijn) als voor automobilisten. Wij vinden dat dit onderwerp niet genegeerd- en op de lange baan geschoven kan worden bij deze uitbreiding van de wijk, zoals nu het geval lijkt te zijn. *Er dient ook niet onderschat te worden hoeveel verkeersbewegingen AVC Heracles, Preston Palace en Mc Donalds toevoegen aan het geheel.*

Aangezicht van de straat en wijk (Planschade)

De straat 'het Vossekamp' is een straat met uitsluitend ruim opgezette, vrijstaande woningen. Het toevoegen van woonblokken van 4 of 5 woningen in het eerste deel van deze straat past niet in het verdere aangezicht van de straat. Deze verandering van het aangezicht zal een uitwerking hebben in de vorm van planschade, omdat er een waardedaling ontstaat voor woningen aan het Vossekamp. Dit is met name het geval bij de eerste woningen vanaf de Hospitaalweg gezien. In het huidige bestemmingsplan staat er aan de oneven kant van deze straat 1 vrijstaande woning begroot, met een bijbehorend bedrijfspand. De nieuwe situatie met een twee onder 1 kap tegenover een blok van 4 en blok van 5 woningen op hetzelfde perceel langs de hospitaalweg zien wij als een achteruitgang, zeer waarschijnlijk resulterend in planschade.

Alternatieven

Wij stellen voor om het aantal woningen naar beneden aan te passen. Hiervoor zijn er verschillende mogelijkheden die gezamenlijk tot een verbetering van het plan kunnen leiden.

> Allereerst stellen wij voor om ***alle geplande beneden/boven woningen te verruilen voor reguliere rijwoningen***. Dit resulteert in een afname van 12 woningen, draagt bij aan het verlagen van de problemen omtrent verkeer (parkeren, drukte, etc.) en lost daarnaast de privacy bezwaren op.
>
> Verder stellen we voor om woningen die aan het ***Vossekamp*** gelegen zullen worden, meer in lijn met de huidige bebouwing te brengen. Dat wil zeggen ***vrijstaande woningen of twee onder een kap woningen***, en zeker geen woonblokken zoals nu begroot in het concept bestemmingsplan wijziging. Vrijstaande (of twee onder één kap) woningen verlagen veel bezwaren omtrent parkeren omdat er op het eigen terrein wordt geparkeerd, zoals in de gehele straat het Vossekamp het geval is.
>
> Ook in de straat Groot Hofstee, stellen we voor om het geplande blok van 5 woningen om te zetten in twee, ***twee onder één kap woningen***.

Het is eventueel ook een optie om het bestaande bestemmingsplan ten zuidwesten van het plangebied (perceel 4700) handhaven, waarbij er één vrijstaande bedrijfswoning en een bedrijfspand gepland is.

Overige zaken
Verder stellen we voor dat er gekeken wordt naar de route voor het verkeer naar de parkeergelegenheden van de woningen. We zien graag hoe het voorkomen kan worden dat er een hele grote toename van verkeer door het Vossekamp zal ontstaan zoals nu dreigt.

Wij zijn daarbij van mening dat het toepassen van 1-richtingsverkeer in de straten van het plan een ongewenste uitwerking heeft voor het Vossekamp en daarom stellen we voor om in alle straten van het plan het verkeer in beide richtingen te laten verlopen.

Verkeersonderzoek / aanpassing toegangswegen
We willen graag zien dat het knooppunt waar het Kollenveld ontsloten wordt op de van Rechteren Limpurgsingel verkeerstechnisch wordt onderzocht. Hierbij komen zowel de verkeersdrukte als de veiligheid aan bod. Concepten op basis van modellen en calculaties voor de verkeersafwikkeling, waarop tot dusverre de plannen worden gebaseerd, zijn niet voldoende. Als dit onderzoek om aanpassingen van dit knooppunt vraagt, worden deze geïmplementeerd voor- of tijdens de uitbreiding van de wijk.

Samengevat:
Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan. Daarom verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp omgevingsvisie gewijzigd vast te stellen. Uiteraard ben ik (zijn wij) bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik verzoek om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Hoogachtend,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e @gmail.com
5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e @gmail.com
5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van de Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Almelo, 22 januari 2024

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 'Hospitaalweg' met nummer NL.IMRO.0141.00159-BP21

Geachte raad,

In het Gemeenteblad van 20 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan 'Hospitaalweg' bekend gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Hospitaalweg' ziet op de realisatie van 51 woningen en 93 parkeerplaatsen, ter plaatse van de braakliggende gronden aan de Hospitaalweg in Almelo (NL.IMRO.0141.00159-BP21).

Allereerst vermelden wij graag dat wij content zijn met het voornemen van de gemeente om woningen te realiseren op de braakliggende gronden aan de Hospitaalweg in Almelo. Zeker ook met het oog op de woningbouwopgave die de gemeente heeft.

Het ontwerp bestemmingsplan roept bij ons wel de nodige vragen op en baart ons enige zorgen, waardoor wij graag van de gelegenheid gebruik maken om een zienswijze in te dienen betreffende dit ontwerpbestemmingsplan.

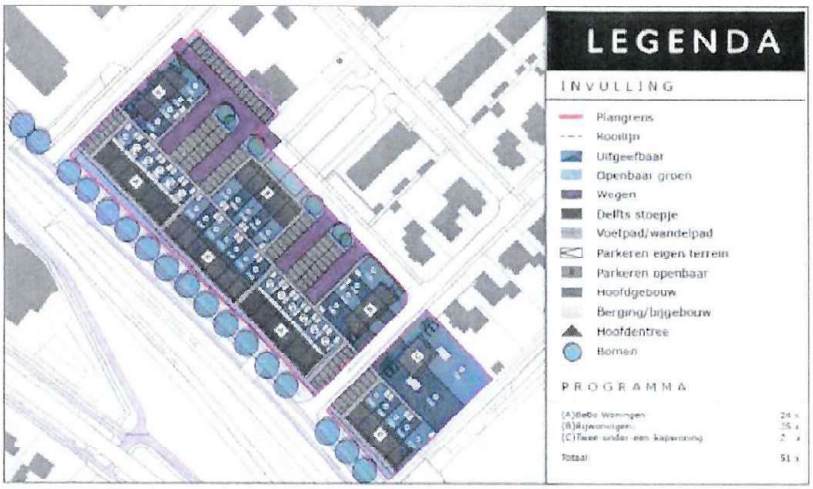
Groen
De wijk het Kollenveld is een mooie, ruim opgezette woonwijk met veel groen en ruimte voor water. Deze opzet wordt in het ontwerp bestemmingsplan helaas niet voortgezet/gehandhaafd.

De braakliggende gronden hebben een totale oppervlakte van iets meer dan 10.000 m2. Binnen deze 10.000 m2 is de gemeente voornemens ruimte te bieden aan 51 woningen en 93 parkeerplaatsen. Slechts een zeer klein deel zal worden bestemd voor openbaar groen.

Wij vragen ons af of er na realisering van het plan nog voldoende ruimte overblijft voor groen, bijvoorbeeld voor de (in het plan ingetekende) bomenrij langs de Hospitaalweg. De uitbreiding van de voetbalvelden bij Avc Heracles hebben immers al geleid tot de kap van een flink aantal grote bomen. In de directe nabijheid hebben wij hiervan nog geen herplant mogen ervaren. Graag zouden wij daarom meer groen terug willen zien in het ontwerp.

Hoeveelheid woningen
Zoals eerder vermeld is het Kollenveld een mooie ruim opgezette wijk met voornamelijk vrijstaande woningen en deels geschakelde woningen. De ruime opzet van de woonwijk, de groene wadi's en de ruime speelweides geven een toegevoegde waarde aan de prachtige opzet van de wijk.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Hospitaalweg' biedt ruimte aan 51 woningen en 93 parkeerplaatsen op de braakliggende gronden (ongeveer 10.000 m2) aan de Hospitaalweg.



Afbeelding 3.1. Beoogde situatie plangebied (Bron: EVE Architecten)

Het voorliggende plan wijkt volledig af van de verder zo mooi en ruim opgezette woonwijk. Waar in de huidige situatie op een oppervlakte van 10.000 m2 ongeveer de 25 woningen staan, is de gemeente voornemens om op de braakliggende gronden 51 woningen te realiseren (een verdubbeling van het aantal woningen). Daar waar de meeste bewoners van het Kollenveld hun voertuig(en) parkeren op het eigen perceel, is in het voorliggende plan gekozen voor dichte bebouwing en parkeren op daarvoor ingerichte algemene parkeerplaatsen (= meer grijs in plaats van groen). Een ruimere opzet van de te realiseren bebouwing op de braakliggende gronden zal bijdragen aan meer eenheid met de rest van de woonwijk.



Parkeerplaatsen

De gemeente is voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen het plangebied voornemens om af te wijken van het normaliter door haar gehanteerde beleid (uitgaande van de CROW-norm behorende bij Rest bebouwde kom, matig stedelijk, maximale norm).
In de beleidsregel is opgenomen dat buiten het centrum in principe voldaan moet worden aan de maximale parkeernorm binnen de bandbreedte vanuit de CROW. Zo niet, dan kan de ruimtelijke ontwikkeling in principe niet plaatsvinden. Maatwerk is mogelijk, als de afwijking van de maximale parkeernorm goed onderbouwd kan worden.

De gemeente geeft als reden voor het afwijken van de maximale parkeernorm de volgende argumenten:

1. met een (te) hoge norm wordt vooral het tweede autobezit gestimuleerd;
2. een aantal van meer dan 120 parkeerplaatsen gaat leiden tot veel verharding en weinig groene ruimte;
3. met het afwijken van de maximale norm (dus minder parkeerplaatsen) kan een hogere ruimtelijke kwaliteit worden bereikt.

Voor wat betreft het argument van de gemeente dat meer parkeerplaatsen in het plan het tweede autobezit zullen situleren, merken wij het volgende op:

Het Kollenveld is een woonwijk zonder voorzieningen (geen openbaar vervoer, geen scholen, geen winkels). Dit maakt dat de bewoners met eigen vervoersmiddelen (auto, fiets) de woonwijk moeten verlaten voor werk, school, boodschappen, etc. Het tweede autobezit is daarom voor veel bewoners noodzakelijk. Voor de toekomstige bewoners van de te realiseren woningen zal over het algemeen hetzelfde gelden. Ook zij zijn genoodzaakt gebruik te maken van de voorzieningen buiten de woonwijk.

Verder gaat de gemeente ervan uit dat de benedenwoningen voornamelijk bewoond zullen gaan worden door senioren en alleenstaanden en dat er bij die senioren sprake zal zijn van afnemend autobezit. Dit zijn natuurlijk slechts aannames.

Verder merken wij op dat er in het weekend (tijdens wedstrijden) te weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn bij Avc Heracles. Ondanks de recent aangelegde parkeerplaatsen ten behoeve van Avc Heracles, parkeren veel bezoekers van de club op een deel van de braakliggende grond. Als op deze grond woningen zullen verrijzen, dan zullen de bezoekers (bij het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen) hun voertuig parkeren langs de Hospitaalweg of elders in de woonwijk. Parkeren langs de Hospitaalweg zal tot gevolg hebben dat fietsers moeten uitwijken naar de rijbaan voor motorvoertuigen.

Naar onze mening zal het afwijken van de maximale parkeernorm daarom leiden tot ongewenste en verkeersgevaarlijke situaties.

Verkeer

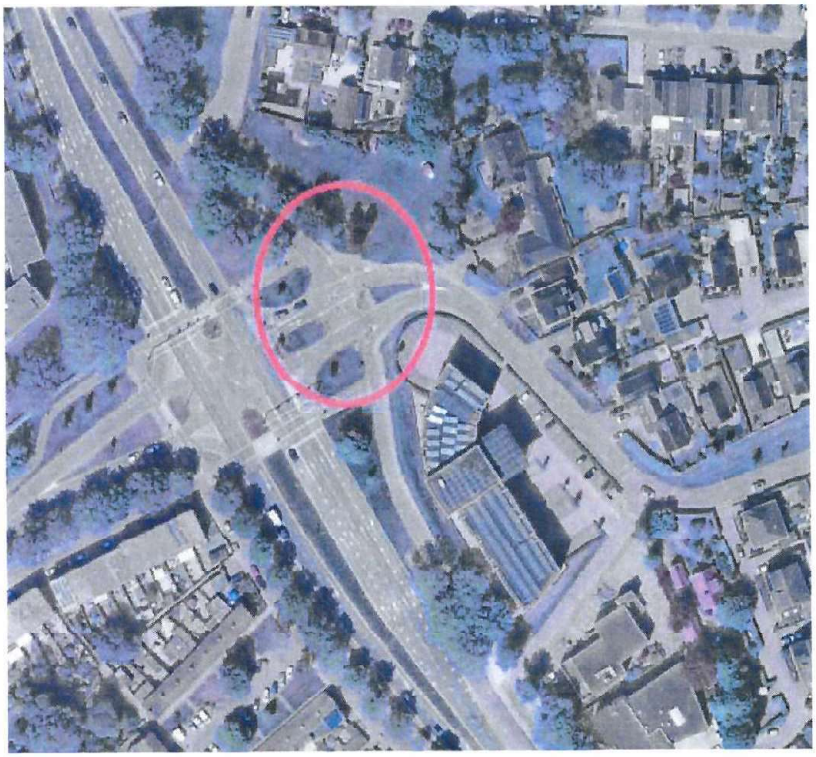
In het ontwerpbestemmingsplan hebben wij geen verkeersonderzoek aangetroffen. Als een bestemmingsplan voor woningbouw gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid in het plangebied (of in de directe omgeving), dan moet er een verkeersonderzoek worden uitgevoerd. Hierbij spelen de (bestaande en toekomstige) verkeersintensiteiten en verkeershinder een belangrijke rol.

Allereerst verwijzen wij in dit verband nogmaals naar het hierboven vermelde punt met betrekking tot de aanwezigheid van te weinig parkeerplaatsen en de verkeersgevaarlijke situaties die dit tot gevolg zal hebben.

Verder is de verkeerssituatie ter hoogte van de kruising Kieftsbeeklaan / Laan van Kortrijk / fietspad van de Hospitaalweg in de huidige situatie al zeer verkeersonveilig (zeker voor fietsers). Het verkeer dat via de Kieftsbeeklaan de wijk wil verlaten, staat in de spits regelmatig vast. Fietsers zigzaggen daar vaak nog tussendoor. Ter hoogte van de Laan van Kortrijk neemt het verkeer van en naar

Preston Palace en Mc Donalds (ondanks de aanwezige haaientanden op het wegdek) vaak voorrang, waardoor het lastig is om op een veilige manier de wijk te verlaten. Vooral de fietsers (lees schoolgaande kinderen) die de kruising Hospitaalweg-Laan van Kortrijk moeten oversteken, hebben te kampen met verkeersonveilige situaties. Overigens is ter hoogte van de tandarts aan de Hospitaalweg vaak sprake van dubbel geparkeerde auto's als gevolg van te weinig parkeerplaatsen.

De nieuwe woningen ter hoogte van de Hospitaalweg zullen niet alleen tijdens de bouw, maar ook na realisatie, zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename heeft hoe dan ook gevolgen voor de verkeerssituatie ter hoogte van de ontsluiting van het Kollenveld.



De ontsluitingssituatie en de verkeersafwikkeling op de Van Rechteren Limpurgsingel heeft volgens de gemeente de aandacht. Daarmee geeft de gemeente al aan dat de ontsluiting niet voldoet. Ondanks meldingen van bewoners over de ontsluiting en de verkeersgevaarlijke situatie, is de gemeente voorlopig niet voornemens een wijziging in de situatie aan te brengen (in afwachting van de effecten van de Vloedbeltverbinding). Dit betreuren wij ten zeerste.

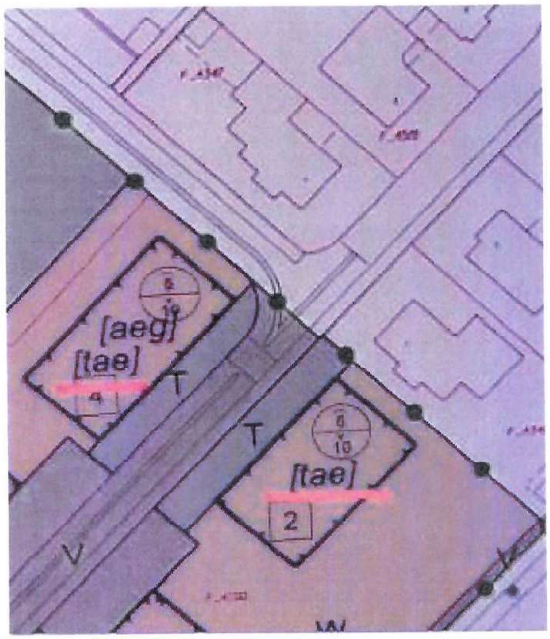
In het ontwerp bestemmingsplan geeft de gemeente aan dat de wijk Het Kollenveld een tweetal ontsluitingen heeft. De eerste en tevens hoofdontsluiting betreft de ontsluiting Hospitaalweg/Van Rechteren Limpurgsingel/Berkelstraat. Deze ontsluiting is, zoals hiervoor al omschreven, in de huidige situatie onoverzichtelijk en gevaarlijk.
De tweede ontsluiting betreft de parallelweg van de Van Rechteren Limpurgsingel (Bornsestraat) richting Zenderen. Bewoners van de wijk Het Kollenveld maken gebruik van deze weg, maar of deze wegals een ontsluitingsweg beargumenteerd kan worden, betwijfelen wij. De weg is op sommige delen erg smal, waardoor voertuigen elkaar slecht kunnen passeren. Het vrachtverkeer dat het bedrijf 'Plastic Industrie Twente B.V. bezoekt, zorgt ook voor extra alertheid. Immers parkerende en draaiende vrachtauto's, schoolgaande kinderen op fietsen en personenauto's die elkaar slecht kunnen passeren veroorzaken gevaarlijke situaties. Dit gevaar zal extra toenemen bij meer verkeersbewegingen als gevolg van het voorgestelde inpassingsplan.

Woningen aan Het Vossekamp
Als gevolg van de woningbouwopgave heeft de gemeente op tal van locaties in de stad bouwplannen. Er wordt daarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt van inbreidingslocaties.
De gemeente geeft in het ontwerp bestemmingsplan 'Hospitaalweg' duidelijk te kennen, dat zij het belang van de bouw van zo veel mogelijk woningen (op een relatief klein stuk grond) boven andere belangen stelt.
De eisen en voorwaarden die aan de huidige bewoners van onder andere Het Vossekamp zijn gesteld ten aanzien van de bouw van hun woning, lijken door het huidige belang van de gemeente (de bouw van zoveel mogelijk woningen) ineens minder belangrijk.
De bestaande bewoners hebben bij de aanschaf van hun woning gekozen voor de uitstraling van de ruime opzet van de wijk en hebben ook geïnvesteerd in het woongenot daarvan.

Bij de bouw van de woningen aan Het Vossekamp bestond onder andere de voorwaarde dat de nieuw te bouwen woning moest passen in het straatbeeld. Het Vossekamp heeft enkel vrijstaande woningen.
Voor wat betreft de uitstraling van Het Vossekamp, wijkt het ontwerp van de gemeente volledig af van het huidige straatbeeld. Op de locatie waar het oorspronkelijk de bedoeling was om aan weerzijden van de straat nog 1 vrijstaande woning te (laten) realiseren, namelijk Het Vossekamp 1 en Het Vossekamp 2, wordt het door de gemeente nu mogelijk gemaakt 2 woningen (twee-onder-een-kap) te realiseren aan de oneven zijde van de straat en een rij van 4 woningen aan de even zijde van de straat.

Het straatbeeld zal daarmee volledig te niet gedaan worden.

Tijdens de informatiebijeenkomst heeft de projectontwikkelaar te kennen gegeven dat er nog een optie bestaat om de rij van 4 woningen aan Het Vossekamp te wijzigen in een twee-onder-een-kap (2 woningen). Dit zou qua uitstraling al beter in het straatbeeld passen dan een rij met 4 woningen.
De twee-onder-een-kap woningen hebben als voordeel de bewoners op eigen terrein kunnen parkeren, zodat de algemene parkeerplaatsen niet belast hoeven te worden door de bewoners van deze woningen.



Tae = twee-aaneen

Aeg = aaneengebouwd

.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u, met inachtneming van onze zienswijze, het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door:

- De voorgestelde beneden-boven woningen aan de Hospitaalweg te vervangen door rijwoningen, waardoor een aanpassing van de parkeernorm kan plaatsvinden;
- De maximale parkeernorm te hanteren;
- De woningen aan Het Vossekamp meer in lijn met de huidige bebouwing te brengen;
- De verkeersveiligheid nader te beoordelen (ter hoogte van de Hospitaalweg, Kieftsbeeklaan, Laan van Kortrijk en de ontsluiting naar de Van Rechteren Limpurgsingel).
- Meer groen aan het ontwerp toe te voegen.

Ik ga ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e @gmail.com

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e @gmail.com

Aan de Gemeenteraad van de Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

INGEKOMEN 23 JAN. 2024

Almelo, 23 januari 2024

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 'Hospitaalweg' met nummer NL.IMRO.0141.00159-BP21

Geachte raad,

In het Gemeenteblad van 20 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan 'Hospitaalweg' bekend gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Hospitaalweg' ziet op de realisatie van 51 woningen en 93 parkeerplaatsen, ter plaatse van de braakliggende gronden aan de Hospitaalweg in Almelo (NL.IMRO.0141.00159-BP21).

Allereerst vermelden wij graag dat wij content zijn met het voornemen van de gemeente om woningen te realiseren op de braakliggende gronden aan de Hospitaalweg in Almelo. Zeker ook met het oog op de woningbouwopgave die de gemeente heeft.

Het ontwerp bestemmingsplan roept bij ons wel de nodige vragen op en baart ons enige zorgen, waardoor wij graag van de gelegenheid gebruik maken om een zienswijze in te dienen betreffende dit ontwerpbestemmingsplan.

Groen

De wijk het Kollenveld is een mooie, ruim opgezette woonwijk met veel groen en ruimte voor water. Deze opzet wordt in het ontwerp bestemmingsplan helaas niet voortgezet/gehandhaafd.

De braakliggende gronden hebben een totale oppervlakte van iets meer dan 10.000 m2. Binnen deze 10.000 m2 is de gemeente voornemens ruimte te bieden aan maar liefst 51 woningen en 93 parkeerplaatsen. Slechts een zeer klein deel zal worden bestemd voor openbaar groen.

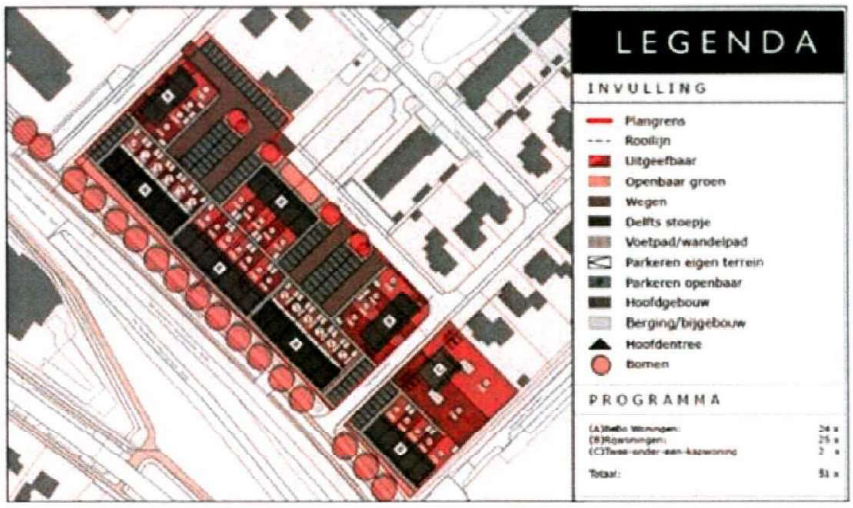
Na realisering van het plan blijft er ons inziens onvoldoende ruimte over voor groen, bijvoorbeeld voor de (in het plan ingetekende) bomenrij langs de Hospitaalweg. Het terrein zal volledig worden bebouwd.

De uitbreiding van de voetbalvelden bij Avc Heracles hebben al geleid tot de kap van een flink aantal grote bomen. In de directe nabijheid hebben wij hiervan nog geen herpant mogen ervaren. Graag zouden wij daarom meer groen terug willen zien in het ontwerp.

Hoeveelheid woningen

Zoals eerder vermeld is het Kollenveld een mooie ruim opgezette wijk met voornamelijk vrijstaande woningen en deels geschakelde woningen. De ruime opzet van de woonwijk, de groene wadi's en de ruime speelweides geven een toegevoegde waarde aan de prachtige opzet van de wijk.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Hospitaalweg' biedt ruimte aan 51 woningen en 93 parkeerplaatsen op de braakliggende gronden (ongeveer 10.000 m2) aan de Hospitaalweg.



Afbeelding 3.1: Beoogde situatie plangebied (Bron: EVE Architecten)

Het voorliggende plan wijkt volledig af van de verder zo mooi en ruim opgezette woonwijk.

Waar in de huidige situatie op een oppervlakte van 10.000 m2 ongeveer de 25 woningen staan, is de gemeente voornemens om op de braakliggende gronden 51 woningen te realiseren (een verdubbeling van het aantal woningen).

Daar waar de meeste bewoners van het Kollenveld hun voertuig(en) parkeren op het eigen perceel, is in het voorliggende plan gekozen voor dichte bebouwing en parkeren op daarvoor ingerichte algemene parkeerplaatsen (= meer grijs in plaats van groen). Een ruimere opzet van de te realiseren bebouwing op de braakliggende gronden zal bijdragen aan meer eenheid met de rest van de woonwijk.



Parkeerplaatsen

De gemeente is voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen het plangebied voornemens om af te wijken van het normaliter door haar gehanteerde beleid (uitgaande van de CROW-norm behorende bij Rest bebouwde kom, matig stedelijk, maximale norm).

In de beleidsregel is opgenomen dat buiten het centrum in principe voldaan moet worden aan de maximale parkeernorm binnen de bandbreedte vanuit de CROW. Zo niet, dan kan de ruimtelijke ontwikkeling in principe niet plaatsvinden. Maatwerk is mogelijk, als de afwijking van de maximale parkeernorm goed onderbouwd kan worden.

Volgens de norm zou er sprake moeten zijn van 127 parkeerplaatsen. Dit houdt in dat er 34 parkeerplaatsen tekort zullen zijn. De gemeente geeft aan dat de maximale norm niet noodzakelijk is en ongewenst. Ons inziens motiveert de gemeente onvoldoende waarom van de eigen opgestelde beleidsregels wordt afgeweken.

De gemeente geeft als reden voor het afwijken van de maximale parkeernorm de volgende argumenten:

1. met een (te) hoge norm wordt vooral het tweede autobezit gestimuleerd;
2. een aantal van meer dan 120 parkeerplaatsen gaat leiden tot veel verharding en weinig groene ruimte;
3. met het afwijken van de maximale norm (dus minder parkeerplaatsen) kan een hogere ruimtelijke kwaliteit worden bereikt.

Voor wat betreft het argument van de gemeente dat meer parkeerplaatsen in het plan het tweede autobezit zullen stimuleren, merken wij het volgende op:

Het Kollenveld is een woonwijk zonder voorzieningen (geen openbaar vervoer, geen scholen, geen winkels). Dit maakt dat de bewoners met eigen vervoersmiddelen (auto, fiets) de woonwijk moeten verlaten voor werk, school, boodschappen, etc.

Het tweede autobezit is daarom voor veel bewoners noodzakelijk. Voor de toekomstige bewoners van de te realiseren woningen zal over het algemeen hetzelfde gelden. Ook zij zijn genoodzaakt gebruik te maken van de voorzieningen buiten de woonwijk.

Verder gaat de gemeente ervan uit dat de benedenwoningen voornamelijk bewoond zullen gaan worden door senioren en alleenstaanden en dat er bij die senioren sprake zal zijn van afnemend autobezit. Dit zijn natuurlijk slechts aannames.

Verder merken wij op dat er in het weekend (tijdens wedstrijden) te weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn bij Avc Heracles. Ondanks de recent aangelegde parkeerplaatsen ten behoeve van Avc Heracles, parkeren veel bezoekers van de club op een deel van de braakliggende grond. Als op deze grond woningen zullen verrijzen, dan zullen de bezoekers (bij het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen) hun voertuig parkeren langs de Hospitaalweg of elders in de woonwijk. Parkeren langs de Hospitaalweg zal tot gevolg hebben dat fietsers moeten uitwijken naar de rijbaan voor motorvoertuigen.

Naar onze mening zal het afwijken van de maximale parkeernorm daarom leiden tot ongewenste en verkeersgevaarlijke situaties.

Verkeer

In het ontwerpbestemmingsplan hebben wij geen verkeersonderzoek aangetroffen. Als een bestemmingsplan voor woningbouw gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid in het plangebied (of in de directe omgeving), dan moet er een verkeersonderzoek worden uitgevoerd. Hierbij spelen de (bestaande en toekomstige) verkeersintensiteiten en verkeershinder een belangrijke rol.

De wijk het Kollenveld bestaat momenteel uit circa 410 woningen, waarbij men uitgaat van 3000 vervoersbewegingen per dag. Met de realisatie van het plan komen hier 311 vervoersbewegingen per dag bij. Het huidige plan heeft dus meer impact op de verkeersintensiteit in de wijk. Dit zal ons inziens leiden tot ongewenste en gevaarlijke (verkeers)situaties.

De gemeente geeft aan dat het bekend is dat de bewoners van het Kollenveld al veel drukte ervaren in de huidige situatie. Met het ontwerp zullen er 10% meer vervoersbewegingen bijkomen, wat een significant effect zal hebben op de ontsluiting situatie.

Allereerst verwijzen wij in dit verband nogmaals naar het hierboven vermelde punt met betrekking tot de aanwezigheid van te weinig parkeerplaatsen en de verkeersgevaarlijke situaties die dit tot gevolg zal hebben.

Verder is de verkeerssituatie ter hoogte van de kruising Kieftsbeeklaan / Laan van Kortrijk / fietspad van de Hospitaalweg in de huidige situatie al zeer verkeersonveilig (zeker voor fietsers). Het verkeer dat via de Kieftsbeeklaan de wijk wil verlaten, staat in de spits regelmatig vast. Fietsers zigzaggen daar vaak nog tussendoor.

Daarnaast zijn er veel verkeersbewegingen naar het altijd drukke Preston Palace en Mc Donalds.Ter hoogte van de Laan van Kortrijk neemt het verkeer van en naar Preston Palace en Mc Donalds (ondanks de aanwezige haaientanden op het wegdek) vaak voorrang, waardoor het lastig is om op een veilige manier de wijk te verlaten. Vooral de fietsers (lees schoolgaande kinderen) die de kruising Hospitaalweg-Laan van Kortrijk moeten oversteken, hebben te kampen met verkeersonveilige situaties.

Ook het Terra kantoorpand zorgt voor extra vervoersbewegingen in de wijk en drukte op de Kiefstbeeklaan en gedeeltelijk op de Hospitaalweg. De vraag rijst of deze verkeersbewegingen en de verkeersbewegingen van en naar Preston Palace en Mc Donalds zijn meegenomen in de berekening.

Overigens is ter hoogte van de tandarts aan de Hospitaalweg vaak sprake van dubbel geparkeerde auto's als gevolg van te weinig parkeerplaatsen.

De nieuwe woningen ter hoogte van de Hospitaalweg zullen niet alleen tijdens de bouw, maar ook na realisatie, zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename heeft hoe dan ook gevolgen voor de verkeerssituatie ter hoogte van de ontsluiting van het Kollenveld.



De ontsluitingssituatie en de verkeersafwikkeling op de Van Rechteren Limpurgsingel heeft volgens de gemeente de aandacht. Uit de verkeerskundige analyse gevolgen MER Vloedbeldverbinding voor Almelo blijkt dat het kruispunt vraagt om grotere ingrepen. Daarmee geeft de gemeente al aan dat de ontsluiting in de huidige situatie al niet voldoet.

Ondanks meldingen van bewoners over de ontsluiting en de verkeersgevaarlijke situatie, is de gemeente voorlopig niet voornemens een wijziging in de situatie aan te brengen (in afwachting van de effecten van de Vloedbeltverbinding). Dit betreuren wij ten zeerste.

De gemeente geeft wel aan dat het ook mogelijk is om de wijk te verlaten via de Bornsestraat richting Zenderen. Deze weg is (mede gelet op de daar vaak langs de weg geparkeerde auto's) niet breed genoeg om elkaar te passeren. Meer verkeer over deze weg zal gevaarlijke situaties tot gevolg hebben, hetgeen onwenselijk is.

Woningen aan Het Vossekamp

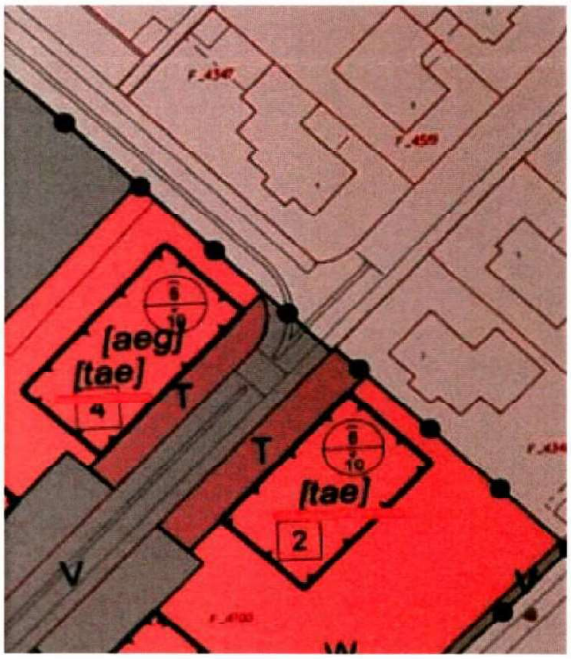
Als gevolg van de woningbouwopgave heeft de gemeente op tal van locaties in de stad bouwplannen. Er wordt daarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt van inbreidingslocaties.
De gemeente geeft in het ontwerp bestemmingsplan 'Hospitaalweg' duidelijk te kennen, dat zij het belang van de bouw van zo veel mogelijk woningen (op een relatief klein stuk grond) boven andere belangen stelt.

De eisen en voorwaarden die aan de huidige bewoners van onder andere Het Vossekamp zijn gesteld ten aanzien van de bouw van hun woning, lijken door het huidige belang van de gemeente (de bouw van zoveel mogelijk woningen) ineens minder belangrijk.
De bestaande bewoners hebben bij de aanschaf van hun woning gekozen voor de uitstraling van de ruime opzet van de wijk en hebben ook geïnvesteerd in het woongenot daarvan.

Bij de bouw van de woningen aan Het Vossekamp bestond onder andere de voorwaarde dat de nieuw te bouwen woning moest passen in het straatbeeld. Het Vossekamp heeft enkel vrijstaande woningen. Voor wat betreft de uitstraling van Het Vossekamp, wijkt het ontwerp van de gemeente volledig af van het huidige straatbeeld. Op de locatie waar het oorspronkelijk de bedoeling was om aan weerzijden van de straat nog 1 vrijstaande woning te (laten) realiseren, namelijk Het Vossekamp 1 en Het Vossekamp 2, wordt het door de gemeente nu mogelijk gemaakt 2 woningen (twee-onder-een-kap) te realiseren aan de oneven zijde van de straat en een rij van 4 woningen aan de even zijde van de straat.

Het straatbeeld zal daarmee volledig te niet gedaan worden.

Tijdens de informatiebijeenkomst heeft de projectontwikkelaar te kennen gegeven dat er nog een optie bestaat om de rij van 4 woningen aan Het Vossekamp te wijzigen in een twee-onder-een-kap (2 woningen). Dit zou qua uitstraling al beter in het straatbeeld passen dan een rij met 4 woningen.
De twee-onder-een-kap woningen hebben als voordeel de bewoners op eigen terrein kunnen parkeren, zodat de algemene parkeerplaatsen niet belast hoeven te worden door de bewoners van deze woningen.



Tae = twee-aaneen

Aeg = aaneengebouwd

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u, met inachtneming van onze zienswijze, het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door:

- De voorgestelde beneden-boven woningen aan de Hospitaalweg te vervangen door rijwoningen, waardoor een aanpassing van de parkeernorm kan plaatsvinden;
- De maximale parkeernorm te hanteren door het aantal te bouwen woningen hieraan aan te passen;
- De woningen aan Het Vossekamp meer in lijn met de huidige bebouwing te brengen;
- De verkeersveiligheid nader te beoordelen (ter hoogte van de Hospitaalweg, Kieftsbeeklaan, Laan van Kortrijk en de ontsluiting naar de Van Rechteren Limpurgsingel).
- Meer groen aan het ontwerp toe te voegen.

Ik ga ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

H

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

INGEKOMEN 29 JAN. 2024

Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e

Almelo, 25 februari 2024

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Hospitaalweg.

De bouw van 51 woningen in het Kollenveld zal hoe dan ook toename van verkeer met zich meebrengen. Ik begrijp de uitleg in het bestemmingsplan onder het kopje 'Verkeer'. Als er op dit moment geen problemen waren, dan is die uitleg prima.

Er zijn echter wel problemen. Met name in de ochtendspits vorm er een lange rij auto's vanaf het kruispunt VR Limpurgsingel-Kieftsbeeklaan tot aan de bocht Kieftsbeeklaan-Hospitaalweg. Er blijft daarbij (te) weinig ruimte over voor fietsers om naast de auto's te passeren waardoor (onder andere mijn eigen) schoolgaande kinderen regelmatig moet uitwijken naar de berm wanneer een automobilist alvast zijwaarts uitwijkt op zoek gaat naar opstelruimte voor de twee stroken op het kruispunt. Daarbij wordt regelmatig diezelfde berm gebruikt.

Daar komt bij dat sinds kort de parkeerdruk langs de Kieftsbeeklaan (tussen Hospitaalweg en Sportlaan) is toegenomen doordat kantoorgebouw Terra (Kieftsbeeklaan) en het kantoor van Preston Palace (Hospitaalweg) alleen nog parkeren toestaan voor eigen bezoekers.

Het zou de gemeente sieren nu alvast op zoek te gaan naar oplossingen op het bestaande kruispunt en daarbij rekening houdend met de toekomstige toename van verkeer door het project Vloedbeldverbinding in Zenderen. Ik ben natuurlijk geen verkeersdeskundige maar te denken valt aan het volgende:

1. Het creëren van een extra opstelstrook op de kruising VR Limpurgsingel/ Kieftsbeeklaan voor linksaf, richting Borne, waardoor er meer auto's opgesteld kunnen worden en de rij auto's in de spits korter wordt.
2. Het aanleggen van een extra strook (bij voorkeur vrij-liggend) fietspad naast de Kieftsbeeklaan, richting stad/Berkelstraat.
3. Het doortrekken van het kleine stukje fietspad richting Laan van Kortrijk vanaf Kieftsbeeklaan 10 en deze laten aansluiten op het fietspad genoemd bij punt 2.
4. Het creëren van een fysieke afscheiding (tussen auto en fietser) op de Kieftsbeeklaan (richting Berkelstraat) om te voorkomen dat auto's fietsers richting de berm kunnen duwen. Met name in de bocht bij Kieftsbeeklaan 8.
5. Het aanleggen van (bij voorkeur vrij liggend) fietspad boven de wadi's aan de

Kieftsbeeklaan (tot aan de bocht met de Sportlaan).

Met vriendelijke groet,

Namens bewoners Kieftsbeeklaan 41-57

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e

5.1.2e @outlook.com
5.1.2e

Gemeenteraad, Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

INGEKOMEN 29 JAN. 2024

26-01-2024

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Gemeente Almelo - NL.IMRO.0141.00159-BP21

Geachte raad,

Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende het ontwerp bestemmingsplan Hospitaalweg, IMRO-idn NL.IMRO.0141.00159-BP21, dat op 20-12-2023 ter inzage is gelegd.

Wij willen hierbij een verzoek doen om in het ontwerp een aantal zaken mee te laten wegen, die wij belangrijk vinden. Allereerst zijn wij ons bewust van de noodzaak van de provincie om meer woningen te realiseren en staan we in de basis ook positief tegenover het realiseren van woningen op de kavels die dit bestemmingsplan omvat. Echter er zijn verschillende punten waarover wij ons, zorgen maken en waarvoor wij willen verzoeken de plannen aan te passen.

Parkeren

Wij zijn bezorgd over het lage aantal parkeerplaatsen, volgens de norm een tekort van 34. In het ontwerp bestemmingsplan staat de aanname dat een laag aantal parkeerplaatsen het meer autobezit moet ontmoedigen. Uit onderzoeken blijkt dat het effect hiervan zeer klein is. Daarnaast is het Kollenveld een wijk zonder voorzieningen zoals openbaarvervoer en winkels, waardoor autobezit en gebruik juist een stuk hoger ligt dan in andere wijken.

Verder is er in de weekenden al een groot tekort aan parkeerplaatsen bij de voetbalvereniging AVC Heracles, waarvoor nu een groot deel van het braakliggende terrein wordt gebruikt als overloop. Als dat terrein straks bebouwd is, gaat dit een groot probleem veroorzaken in de weekenden. Auto's zullen dan weer in de berm aan de Verlengde Sportlaan geparkeerd worden. Daarbij is er in het huidige plan geen enkele flexibele ruimte over, om in de toekomst alsnog parkeerruimte te creëren.

Verkeersdrukte groot Hofstee / het Vossekamp

Door de bouw van de geplande woningen zal de verkeersdrukte toenemen in de straten Groot Hofstee en het Vossekamp. In het huidige plan staat de rijrichting voor het Groot Hofstee nog ter discussie. Er wordt overwogen om dit eenrichting te maken, waardoor veel verkeer afgewikkeld zal worden via het Vossekamp. Omdat alle parkeerplaatsen ook die van de woningen aan de Hospitaalweg zich achter de woningen bevinden, moet al het verkeer door het Vossekamp wat het eerste deel van het Vossekamp veel drukker zal maken qua verkeer.

Verkeersafwikkeling m.b.t. de toegang van de Wijk Het Kollenveld

Wij zijn van mening dat in het bestemmingsplan onvoldoende rekening wordt gehouden met de verkeersafwikkeling van en naar het Kollenveld. De verkeerssituatie bij de kruising Kieftsbeeklaan / Laan van Kortrijk/ fietspad van de Hospitaalweg is nu al behoorlijk druk en onveilig. De grote hoeveelheid verkeersbewegingen die zullen ontstaan tijdens en na de uitbreiding van het aantal woningen in het Kollenveld dient meer aandacht te krijgen. Op de genoemde kruising komt al het verkeer van het Kollenveld tezamen met het verkeer van zowel Preston Palace als van de Mc Donalds. Dit zorgt nu al voor opstoppingen en veel gevaarlijke situaties voor zowel fietsers. Waaronder veel kinderen die van en naar school of AVC Heracles onderweg zijn, als voor automobilisten. Wij vinden dat dit onderwerp niet genegeerd en op de lange baan geschoven kan worden bij deze uitbreiding van de wijk, zoals nu het geval lijkt te zijn.

Aangezicht van de straat en wijk /Planschade

De straat 'het Vossekamp' is een straat met uitsluitend ruim opgezette, vrijstaande woningen. Het toevoegen van woonblokken van 4 of 5 woningen in het eerste deel van deze straat past niet in het verdere aangezicht van de straat. Deze verandering van het aangezicht zal een uitwerking hebben in de vorm van planschade, omdat er een waardedaling ontstaat voor woningen aan het Vossekamp. In het huidige bestemmingsplan staat er aan de oneven kant van deze straat 1 vrijstaande woning begroot, met een bijbehorend bedrijfspand. De nieuwe situatie met een twee onder 1 kap tegenover een blok van 4 en blok van 5 woningen op hetzelfde perceel langs de hospitaalweg zien wij als een achteruitgang.

Alternatieven

Wij stellen voor om het aantal woningen naar beneden aan te passen. Hiervoor zijn er verschillende mogelijkheden die gezamenlijk tot een verbetering van het plan kunnen leiden.

Allereerst stellen wij voor om alle geplande beneden/boven woningen te verruilen voor reguliere rijwoningen. Dit resulteert in een afname van 12 woningen en draagt bij aan het verlagen van de problemen omtrent verkeer.

Verder stellen we voor om woningen die aan het Vossekamp gelegen zullen worden, meer in lijn met de huidige bebouwing te brengen. Dat wil zeggen vrijstaande woningen of twee onder een kap woningen, en zeker geen woonblokken zoals nu begroot in het concept bestemmingsplan wijziging. Vrijstaande of twee onder één kap woningen verlagen veel bezwaren omtrent parkeren omdat er op het eigen terrein wordt geparkeerd, zoals in de gehele straat het Vossekamp het geval is.

Overige zaken

Verder stellen we voor dat er gekeken wordt naar de route voor het verkeer naar de parkeergelegenheden van de woningen. We zien graag hoe het voorkomen kan worden dat er een hele grote toename van verkeer door het Vossekamp zal ontstaan zoals nu dreigt.

Wij zijn daarbij van mening dat het toepassen van 1-richtingsverkeer in de straten van het plan een ongewenste uitwerking heeft voor het Vossekamp en daarom stellen we voor om in alle straten van het plan het verkeer in beide richtingen te laten verlopen.

Verkeersonderzoek / aanpassing toegangswegen

We willen graag zien dat het knooppunt waar het Kollenveld ontsloten wordt op de van Rechteren Limpurgsingel verkeerstechnisch wordt onderzocht. Hierbij komen zowel de verkeersdrukte als de veiligheid aan bod. Concepten op basis van modellen en calculaties voor de verkeersafwikkeling, waarop tot dusverre de plannen worden gebaseerd, zijn niet voldoende. Als dit onderzoek om aanpassingen van dit knooppunt vraagt, worden deze geïmplementeerd voor of tijdens de uitbreiding van de wijk.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan. Daarom verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp omgevingsvisie gewijzigd vast te stellen.

Ik verzoek u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e @gmail.com

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e @gmail.com

Aan de Gemeenteraad van de Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

INGEKOMEN 30 JAN. 2024

Almelo, 27 januari 2024

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Hospitaalweg' NL.IMRO.0141.00159-BP21

Geachte raad,

In het Gemeenteblad van 20 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan 'Hospitaalweg' bekend gesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Hospitaalweg' behandeld de realisatie van 51 woningen en 93 parkeerplaatsen, ter plaatse van de braakliggende gronden aan de Hospitaalweg in Almelo (NL.IMRO.0141.00159-BP21).

Allereerst vermelden wij graag dat wij content zijn met het voornemen van de gemeente om woningen te realiseren op de al lang braakliggende gronden aan de Hospitaalweg in Almelo.

Het ontwerp bestemmingsplan roept bij ons wel de nodige vragen op en baart ons enige zorgen, waardoor wij graag van de gelegenheid gebruik maken om een zienswijze in te dienen betreffende dit ontwerpbestemmingsplan.

Groen
De wijk het Kollenveld is een mooie, ruim opgezette woonwijk met veel groen en ruimte voor water. Deze opzet wordt in het ontwerp bestemmingsplan ons inziens helaas niet voortgezet/gehandhaafd.

De braakliggende gronden hebben een totale oppervlakte van iets meer dan 10.000 m2. Binnen deze 10.000 m2 is de gemeente voornemens ruimte te bieden aan 51 woningen en 93 parkeerplaatsen. Slechts een zeer klein deel zal worden bestemd voor openbaar groen.

Wij zijn van mening dat er na realisering van het plan onvoldoende ruimte overblijft voor groen. De uitbreiding van de voetbalvelden bij AVC Heracles hebben immers al geleid tot de kap van een flink aantal grote bomen. In de directe nabijheid hebben wij hiervan nog geen herplant mogen ervaren. Graag zouden wij daarom meer groen terug willen zien in het ontwerp.

Hoeveelheid woningen
Zoals eerder vermeld is het Kollenveld een mooie ruim opgezette wijk met groene wadi's en de ruime speelweides. Het voorliggende plan wijkt hier van af.

Waar in de huidige situatie op een oppervlakte van 10.000 m2 ongeveer de 25 woningen staan, is de gemeente voornemens om op de braakliggende gronden 51 woningen te realiseren (een verdubbeling per m2 van het aantal woningen). Daar waar de meeste bewoners van het Kollenveld hun voertuig(en) parkeren op het eigen perceel, is in het voorliggende plan gekozen voor dichte bebouwing en parkeren op daarvoor ingerichte algemene parkeerplaatsen (= meer grijs in plaats van groen). Wij zijn van mening dat een ruimere opzet van de te realiseren bebouwing op de braakliggende gronden zal bijdragen aan meer eenheid met de rest van de woonwijk.

Parkeerplaatsen

De gemeente is voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen het plangebied voornemens om af te wijken van het normaliter door haar gehanteerde beleid (uitgaande van de CROW-norm behorende bij Rest bebouwde kom, matig stedelijk, maximale norm).
In de beleidsregel is opgenomen dat buiten het centrum in principe voldaan moet worden aan de maximale parkeernorm binnen de bandbreedte vanuit de CROW. Zo niet, dan kan de ruimtelijke ontwikkeling in principe niet plaatsvinden. Maatwerk is mogelijk, als de afwijking van de maximale parkeernorm goed onderbouwd kan worden.

De gemeente geeft als reden voor het afwijken van de maximale parkeernorm de volgende argumenten:

1. met een (te) hoge norm wordt vooral het tweede autobezit gestimuleerd;
2. een aantal van meer dan 120 parkeerplaatsen gaat leiden tot veel verharding en weinig groene ruimte;
3. met het afwijken van de maximale norm (dus minder parkeerplaatsen) kan een hogere ruimtelijke kwaliteit worden bereikt.

Voor wat betreft het argument van de gemeente dat meer parkeerplaatsen in het plan het tweede autobezit zullen situleren, merken wij het volgende op:

Het Kollenveld is een woonwijk zonder voorzieningen (geen openbaar vervoer, geen scholen, geen winkels). Dit maakt dat de bewoners de woonwijk moeten verlaten voor werk, school, boodschappen, etc. Daarnaast wonen er in het Kollenveld veel twee-verdieners. Beide zaken dragen bij aan de keuze om een tweede auto aan te schaffen. Voor toekomstige bewoners van de te realiseren woningen zullen boevngenoemde zaken ook van toepassingen zijn.

Daarnaast gaat de gemeente ervan uit dat de benedenwoningen voornamelijk bewoond zullen gaan worden door senioren en alleenstaanden en dat er bij die senioren sprake zal zijn van afnemend autobezit. Dit zijn natuurlijk slechts aannames, gezien het feit dat senioren steeds langer zelfstandig blijven en er geen openbaar vervoer aanwezig is in de wijk.

Verder merken wij op dat er in het weekend (tijdens wedstrijden) te weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn bij AVC Heracles. De recent aangelegde parkeerplaatsen zijn niet afdoende waardoor veel bezoekers van de club op een deel van het nu nog braakliggende terrein hun auto parkeren. Als op deze grond woningen zijn gebouwd, dan zullen de bezoekers hun voertuig op andere plekken in de woonwijk parkeren wat mogelijk tot extra overlast en tot gevaarlijke verkeerssituaties leidt.

Naar onze mening zal het afwijken van de maximale parkeernorm daarom leiden tot overlast en mogelijk verkeersgevaarlijke situaties.

Verkeer

In het ontwerpbestemmingsplan hebben wij geen verkeersonderzoek aangetroffen. Als een bestemmingsplan voor woningbouw gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid in het plangebied (of in de directe omgeving), dan moet er een verkeersonderzoek worden uitgevoerd. Hierbij spelen de (bestaande en toekomstige) verkeersintensiteiten en verkeershinder een belangrijke rol.

Allereerst verwijzen wij in dit verband nogmaals naar het vermelde punt met betrekking tot de aanwezigheid van te weinig parkeerplaatsen en de verkeersgevaarlijke situaties die dit tot gevolg kan hebben.

Verder vinden wij de verkeerssituatie ter hoogte van de kruising Kieftsbeeklaan / Laan van Kortrijk / fietspad van de Hospitaalweg in de huidige situatie zeer verkeersonveilig (zeker voor fietsers). Het verkeer dat via de Kieftsbeeklaan de wijk wil verlaten, staat in de spits regelmatig vast. Ter hoogte van de Laan van Kortrijk neemt het verkeer van en naar Preston Palace en Mc Donalds (ondanks de aanwezige haaientanden op het wegdek) vaak voorrang, waardoor het lastig is om op een veilige manier de wijk te verlaten. Vooral de fietsers (lees schoolgaande kinderen) die de kruising Hospitaalweg-Laan van Kortrijk moeten oversteken, hebben te kampen met verkeersonveilige situaties door de aanwezigheid van de vele auto's die de wijk willen verlaten. Overigens is ter hoogte van het tandheelkundig centrum aan de Kieftsbeeklaan vaak sprake van dubbel geparkeerde auto's als gevolg van te weinig parkeerplaatsen.

De te realiseren nieuwe woningen zullen niet alleen tijdens de bouw, maar ook na realisatie, zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename heeft hoe dan ook gevolgen voor de verkeerssituatie ter hoogte van de ontsluiting van het Kollenveld.

De ontsluitingssituatie en de verkeersafwikkeling op de Van Rechteren Limpurgsingel heeft volgens de gemeente de aandacht. Daarmee geeft de gemeente al aan dat de ontsluiting niet voldoet. Ondanks meldingen van bewoners over de ontsluiting en de verkeersgevaarlijke situatie, is de gemeente voorlopig niet voornemens een wijziging in de situatie aan te brengen (in afwachting van de effecten van de Vloedbeltverbinding). Dit betreuren wij ten zeerste.

In het ontwerp bestemmingsplan geeft de gemeente aan dat de wijk Het Kollenveld een tweetal ontsluitingen heeft. De eerste en tevens hoofdontsluiting betreft de ontsluiting Hospitaalweg/Van Rechteren Limpurgsingel/Berkelstraat. Volgens ons is deze ontsluiting, zoals hiervoor al omschreven, in de huidige situatie onoverzichtelijk en gevaarlijk.
De tweede ontsluiting betreft de parallelweg van de Van Rechteren Limpurgsingel (Bornsestraat) richting Zenderen. Bewoners van de wijk Het Kollenveld maken gebruik van deze weg, maar of deze weg als een ontsluitingsweg beargumenteerd kan worden, betwijfelen wij. De weg is op sommige delen, ondanks de recente bermverharding, erg smal, waardoor voertuigen elkaar slecht kunnen passeren. Het vrachtverkeer dat het bedrijf 'Plastic Industrie Twente B.V. bezoekt, zorgt voor stremmingen. De parkerende en draaiende vrachtauto's, fietsers en personenauto's die elkaar slecht kunnen passeren veroorzaken gevaarlijke situaties. Dit gevaar zal extra toenemen bij meer verkeersbewegingen als gevolg van het voorgestelde plan.

Woningen aan Het Vossekamp
Als gevolg van de woningbouwopgave heeft de gemeente op tal van locaties in de stad bouwplannen. Er wordt daarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt van inbreidingslocaties.
De gemeente geeft in het ontwerp bestemmingsplan 'Hospitaalweg' duidelijk te kennen, dat zij het belang van de bouw van zo veel mogelijk woningen (op een relatief klein stuk grond) boven andere belangen stelt.
De eisen en voorwaarden die aan de huidige bewoners van onder andere Het Vossekamp zijn gesteld ten aanzien van de bouw van hun woning, lijken door het huidige belang van de gemeente (de bouw van zoveel mogelijk woningen) ineens ondergeschikt.
De bestaande bewoners hebben bij de aanschaf van hun woning gekozen voor de uitstraling van de ruime opzet van de wijk en hebben daarmee geïnvesteerd in het woongenot op Het Vossekamp.

Bij de bouw van de woningen aan Het Vossekamp bestond onder andere de voorwaarde dat de nieuw te bouwen woning moest passen in het straatbeeld. Het Vossekamp heeft enkel vrijstaande woningen. Voor wat betreft de uitstraling van Het Vossekamp, wijkt het ontwerp van de gemeente volledig af van het huidige straatbeeld. Op de locatie waar het oorspronkelijk de bedoeling was om aan weerzijden van de straat nog één vrijstaande woning te (laten) realiseren, namelijk Het Vossekamp 1 en Het Vossekamp 2, wijkt de gemeente ons inziens totaal af door een twee-onder-een-kap te realiseren aan de oneven zijde van de straat en een rij van vier woningen aan de even zijde van de straat. Daarmee zal het straatbeeld van Het Vossekamp volledig gewijzigd worden.

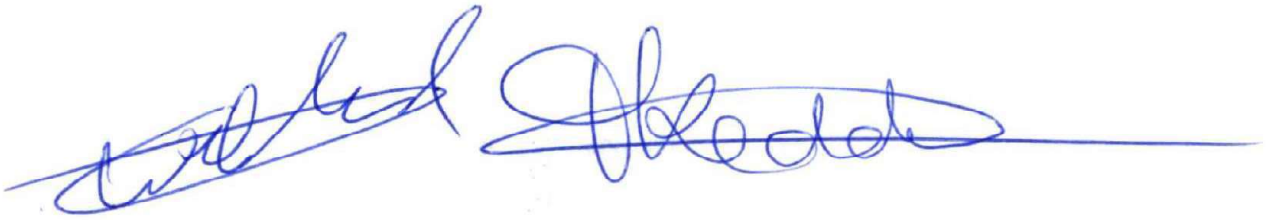
Tijdens de informatiebijeenkomst op 20 november jl. heeft de projectontwikkelaar te kennen gegeven dat er nog een optie bestaat om de rij van vier woningen aan Het Vossekamp te wijzigen in een twee-onder-een-kap woning. Dit zou qua uitstraling al beter in het straatbeeld passen dan een rij met vier woningen, maar wijkt nog steeds af van de rest van de straat. Twee-onder-een-kap woningen (en ook vrijstaande woningen) hebben als voordeel dat de bewoners op eigen terrein kunnen parkeren, zodat de algemene parkeerplaatsen niet belast hoeven te worden door de bewoners van deze woningen.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u, met inachtneming van onze zienswijze, het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door:

- De voorgestelde beneden-boven woningen aan de Hospitaalweg te vervangen door rijwoningen, waardoor een aanpassing van de parkeernorm kan plaatsvinden;
- De maximale parkeernorm te hanteren;
- De woningen aan Het Vossekamp meer in lijn met de huidige bebouwing te brengen;
- De verkeersveiligheid nader te beoordelen (ter hoogte van de Hospitaalweg, Kieftsbeeklaan, Laan van Kortrijk en de ontsluiting naar de Van Rechteren Limpurgsingel).
- Meer groen aan het ontwerp toe te voegen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



5.1.2e 5.1.2e & 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e @gmail.com

Aan de Gemeenteraad van de Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

INGEKOMEN 31 JAN. 2024

Almelo, 29 januari 2024

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 'Hospitaalweg' met nummer NL.IMRO.0141.00159-BP21

Geachte Gemeenteraad,

In het Gemeenteblad van 20 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan 'Hospitaalweg' bekend gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Hospitaalweg' ziet op de realisatie van 51 woningen en 93 parkeerplaatsen, ter plaatse van de braakliggende gronden aan de Hospitaalweg in Almelo (NL.IMRO.0141.00159-BP21).

Allereerst vermelden wij graag dat wij content zijn met het voornemen van de gemeente om woningen te realiseren op de braakliggende gronden aan de Hospitaalweg in Almelo. Zeker ook met het oog op de woningbouwopgave die de gemeente heeft.

Het ontwerp bestemmingsplan roept bij ons wel de nodige vragen op en baart ons enige zorgen, waardoor wij graag van de gelegenheid gebruik maken om een zienswijze in te dienen betreffende dit ontwerpbestemmingsplan.

Groen

De wijk het Kollenveld is een mooie, ruim opgezette woonwijk met veel groen en ruimte voor water. Deze opzet wordt in het ontwerp bestemmingsplan helaas niet voortgezet/gehandhaafd.

De braakliggende gronden hebben een totale oppervlakte van iets meer dan 10.000 m2. Binnen deze 10.000 m2 is de gemeente voornemens ruimte te bieden aan maar liefst 51 woningen en 93 parkeerplaatsen. Slechts een zeer klein deel zal worden bestemd voor openbaar groen.

Na realisering van het plan blijft er ons inziens onvoldoende ruimte over voor groen, bijvoorbeeld voor de (in het plan ingetekende) bomenrij langs de Hospitaalweg. Het terrein zal volledig worden bebouwd.

De uitbreiding van de voetbalvelden bij Avc Heracles hebben al geleid tot de kap van een flink aantal grote bomen. In de directe nabijheid hebben wij hiervan nog geen herpant mogen ervaren. Graag zouden wij daarom meer groen terug willen zien in het ontwerp.

Hoeveelheid woningen

Zoals eerder vermeld is het Kollenveld een mooie ruim opgezette wijk met voornamelijk vrijstaande woningen en deels geschakelde woningen. De ruime opzet van de woonwijk, de groene wadi's en de ruime speelweides geven een toegevoegde waarde aan de prachtige opzet van de wijk.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Hospitaalweg' biedt ruimte aan 51 woningen en 93 parkeerplaatsen op de braakliggende gronden (ongeveer 10.000 m2) aan de Hospitaalweg.



Afbeelding 3.1: Beoogde situatie plangebied (Bron: EVE Architecten)

Het voorliggende plan wijkt volledig af van de verder zo mooi en ruim opgezette woonwijk.

Waar in de huidige situatie op een oppervlakte van 10.000 m2 ongeveer de 25 woningen staan, is de gemeente voornemens om op de braakliggende gronden 51 woningen te realiseren (een verdubbeling van het aantal woningen).

Daar waar de meeste bewoners van het Kollenveld hun voertuig(en) parkeren op het eigen perceel, is in het voorliggende plan gekozen voor dichte bebouwing en parkeren op daarvoor ingerichte algemene parkeerplaatsen (= meer grijs in plaats van groen). Een ruimere opzet van de te realiseren bebouwing op de braakliggende gronden zal bijdragen aan meer eenheid met de rest van de woonwijk.



Parkeerplaatsen

De gemeente is voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen het plangebied voornemens om af te wijken van het normaliter door haar gehanteerde beleid (uitgaande van de CROW-norm behorende bij Rest bebouwde kom, matig stedelijk, maximale norm).

In de beleidsregel is opgenomen dat buiten het centrum in principe voldaan moet worden aan de maximale parkeernorm binnen de bandbreedte vanuit de CROW. Zo niet, dan kan de ruimtelijke ontwikkeling in principe niet plaatsvinden. Maatwerk is mogelijk, als de afwijking van de maximale parkeernorm goed onderbouwd kan worden.

Volgens de norm zou er sprake moeten zijn van 127 parkeerplaatsen. Dit houdt in dat er 34 parkeerplaatsen tekort zullen zijn. De gemeente geeft aan dat de maximale norm niet noodzakelijk is en ongewenst. Ons inziens motiveert de gemeente onvoldoende waarom van de eigen opgestelde beleidsregels wordt afgeweken.

De gemeente geeft als reden voor het afwijken van de maximale parkeernorm de volgende argumenten:

1. met een (te) hoge norm wordt vooral het tweede autobezit gestimuleerd;
2. een aantal van meer dan 120 parkeerplaatsen gaat leiden tot veel verharding en weinig groene ruimte;
3. met het afwijken van de maximale norm (dus minder parkeerplaatsen) kan een hogere ruimtelijke kwaliteit worden bereikt.

Voor wat betreft het argument van de gemeente dat meer parkeerplaatsen in het plan het tweede autobezit zullen stimuleren, merken wij het volgende op:

Het Kollenveld is een woonwijk zonder voorzieningen (geen openbaar vervoer, geen scholen, geen winkels). Dit maakt dat de bewoners met eigen vervoersmiddelen (auto, fiets) de woonwijk moeten verlaten voor werk, school, boodschappen, etc.

Het tweede autobezit is daarom voor veel bewoners noodzakelijk. Voor de toekomstige bewoners van de te realiseren woningen zal over het algemeen hetzelfde gelden. Ook zij zijn genoodzaakt gebruik te maken van de voorzieningen buiten de woonwijk.

Verder gaat de gemeente ervan uit dat de benedenwoningen voornamelijk bewoond zullen gaan worden door senioren en alleenstaanden en dat er bij die senioren sprake zal zijn van afnemend autobezit. Dit zijn natuurlijk slechts aannames.

Verder merken wij op dat er in het weekend (tijdens wedstrijden) te weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn bij Avc Heracles. Ondanks de recent aangelegde parkeerplaatsen ten behoeve van Avc Heracles, parkeren veel bezoekers van de club op een deel van de braakliggende grond. Als op deze grond woningen zullen verrijzen, dan zullen de bezoekers (bij het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen) hun voertuig parkeren langs de Hospitaalweg of elders in de woonwijk. Parkeren langs de Hospitaalweg zal tot gevolg hebben dat fietsers moeten uitwijken naar de rijbaan voor motorvoertuigen.

Naar onze mening zal het afwijken van de maximale parkeernorm daarom leiden tot ongewenste en verkeersgevaarlijke situaties.

Verkeer

In het ontwerpbestemmingsplan hebben wij geen verkeersonderzoek aangetroffen. Als een bestemmingsplan voor woningbouw gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid in het plangebied (of in de directe omgeving), dan moet er een verkeersonderzoek worden uitgevoerd. Hierbij spelen de (bestaande en toekomstige) verkeersintensiteiten en verkeershinder een belangrijke rol.

De wijk het Kollenveld bestaat momenteel uit circa 410 woningen, waarbij men uitgaat van 3000 vervoersbewegingen per dag. Met de realisatie van het plan komen hier 311 vervoersbewegingen per dag bij. Het huidige plan heeft dus meer impact op de verkeersintensiteit in de wijk. Dit zal ons inziens leiden tot ongewenste en gevaarlijke (verkeers)situaties.

De gemeente geeft aan dat het bekend is dat de bewoners van het Kollenveld al veel drukte ervaren in de huidige situatie. Met het ontwerp zullen er 10% meer vervoersbewegingen bijkomen, wat een significant effect zal hebben op de ontsluiting situatie.

Allereerst verwijzen wij in dit verband nogmaals naar het hierboven vermelde punt met betrekking tot de aanwezigheid van te weinig parkeerplaatsen en de verkeersgevaarlijke situaties die dit tot gevolg zal hebben.

Verder is de verkeerssituatie ter hoogte van de kruising Kieftsbeeklaan / Laan van Kortrijk / fietspad van de Hospitaalweg in de huidige situatie al zeer verkeersonveilig (zeker voor fietsers). Het verkeer dat via de Kieftsbeeklaan de wijk wil verlaten, staat in de spits regelmatig vast. Fietsers zigzaggen daar vaak nog tussendoor.

Daarnaast zijn er veel verkeersbewegingen naar het altijd drukke Preston Palace en Mc Donalds.Ter hoogte van de Laan van Kortrijk neemt het verkeer van en naar Preston Palace en Mc Donalds (ondanks de aanwezige haaientanden op het wegdek) vaak voorrang, waardoor het lastig is om op een veilige manier de wijk te verlaten. Vooral de fietsers (lees schoolgaande kinderen) die de kruising Hospitaalweg-Laan van Kortrijk moeten oversteken, hebben te kampen met verkeersonveilige situaties.

Ook het Terra kantoorpand zorgt voor extra vervoersbewegingen in de wijk en drukte op de Kiefstbeeklaan en gedeeltelijk op de Hospitaalweg. De vraag rijst of deze verkeersbewegingen en de verkeersbewegingen van en naar Preston Palace en Mc Donalds zijn meegenomen in de berekening.

Overigens is ter hoogte van de tandarts aan de Hospitaalweg vaak sprake van dubbel geparkeerde auto's als gevolg van te weinig parkeerplaatsen.

De nieuwe woningen ter hoogte van de Hospitaalweg zullen niet alleen tijdens de bouw, maar ook na realisatie, zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename heeft hoe dan ook gevolgen voor de verkeerssituatie ter hoogte van de ontsluiting van het Kollenveld.



De ontsluitingssituatie en de verkeersafwikkeling op de Van Rechteren Limpurgsingel heeft volgens de gemeente de aandacht. Uit de verkeerskundige analyse gevolgen MER Vloedbeldverbinding voor Almelo blijkt dat het kruispunt vraagt om grotere ingrepen. Daarmee geeft de gemeente al aan dat de ontsluiting in de huidige situatie al niet voldoet.

Ondanks meldingen van bewoners over de ontsluiting en de verkeersgevaarlijke situatie, is de gemeente voorlopig niet voornemens een wijziging in de situatie aan te brengen (in afwachting van de effecten van de Vloedbeltverbinding). Dit betreuren wij ten zeerste.

De gemeente geeft wel aan dat het ook mogelijk is om de wijk te verlaten via de Bornsestraat richting Zenderen. Deze weg is (mede gelet op de daar vaak langs de weg geparkeerde auto's) niet breed genoeg om elkaar te passeren. Meer verkeer over deze weg zal gevaarlijke situaties tot gevolg hebben, hetgeen onwenselijk is.

Woningen aan de Toekomstweg

Als gevolg van de woningbouwopgave heeft de gemeente op tal van locaties in de stad bouwplannen. Er wordt daarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt van inbreidingslocaties.
De gemeente geeft in het ontwerp bestemmingsplan 'Hospitaalweg' duidelijk te kennen, dat zij het belang van de bouw van zo veel mogelijk woningen (op een relatief klein stuk grond) boven andere belangen stelt.

De eisen en voorwaarden die aan de huidige bewoners van onder andere de Toekomstweg zijn gesteld ten aanzien van de bouw van hun woning, lijken door het huidige belang van de gemeente (de bouw van zoveel mogelijk woningen) ineens minder belangrijk.
De bestaande bewoners hebben bij de aanschaf van hun woning gekozen voor de uitstraling van de ruime opzet van de wijk en hebben ook geïnvesteerd in het woongenot daarvan.

Wij zijn op de de hoogte dat bij de bouw van de woningen aan Het Vossekamp onder andere de voorwaarde was dat de nieuw te bouwen woning(en) moest passen in het straatbeeld.

De Toekomstweg bestaat uit bouw van Twee onder één kapwoningen zo ook vrijstaande woningen.
Voor wat betreft de uitstraling van de Toekomstweg, wijkt het ontwerp van de gemeente volledig af van het huidige straatbeeld.
Het straatbeeld zal daarmee volledig te niet gedaan worden en de ruime opzet hiermee ook verdwijnen.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u, met inachtneming van onze zienswijze, het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door:

- De voorgestelde beneden-boven woningen aan de Hospitaalweg te vervangen door rijwoningen, waardoor een aanpassing van de parkeernorm kan plaatsvinden;
- De maximale parkeernorm te hanteren door het aantal te bouwen woningen hieraan aan te passen;
- De woningen aan de Toekomstweg meer in lijn met de huidige bebouwing te brengen;
- De verkeersveiligheid nader te beoordelen (ter hoogte van de Hospitaalweg, Kieftsbeeklaan, Laan van Kortrijk en de ontsluiting naar de Van Rechteren Limpurgsingel).
- Meer groen aan het ontwerp toe te voegen.

Ik ga ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Namens de bewoners v

5.1.2e en 5.1.2e 5.1.
5.1.2e 5.1.2e der Woude,
5.1.2e en 5.1.2e

5.1.2e

P/A

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e @gmail.com