

## ZIENSWIJZENREACTIENOTA

### Bestemmingsplan 'Markgravenweg 1'

#### **Inleiding**

Aan de Markgravenweg 1 in Almelo is een onbebouwd perceel met een bedrijfsbestemming aanwezig. Voorheen was hier antiekhandel De Löchte gevestigd (destijds genummerd aan de Ootmarsumsestraat 451).

Er is verzocht op dit perceel een zorginstelling te kunnen realiseren. De zorginstelling is bedoeld voor personen met dementie personen die intensieve 24-uurs zorg behoeven. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan Markgravenweg 1 ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Markgravenweg 1' heeft van woensdag 27 februari 2019 tot en met dinsdag 9 april 2019 ter inzage gelegen. Hiertegen zijn vijf zienswijzen ingediend.

Er heeft op 13 mei 2019 een hoorzitting plaatsgevonden. Tijdens deze hoorzitting is een nadere toelichting gegeven door de indieners van de zienswijzen. Aan deze nota is het verslag van de zitting toegevoegd. Op 25 juni 2019 heeft een politiek beraad plaatsgevonden.

In deze zienswijzenreactienota worden de ingebrachte zienswijzen behandeld. De zienswijzen worden samengevat met daarbij de gemeentelijke reactie. Daar waar een zienswijze aanleiding geeft het bestemmingsplan te wijzigen wordt dit aangegeven.

#### **Behandeling zienswijzen**

##### **Adressant 1**

##### *Ontvankelijkheid:*

De zienswijze is gedateerd op 2 april 2019 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 2 april 2019. De zienswijze is tijdig ingediend.

##### *Samenvatting zienswijze:*

##### Privacy verlies

Aan de voorzijde van de kavel van betrokkene ligt op de hoek Slot – Sluitersveldssingel het appartementencomplex De Koningshoek. Bewoners van deze appartementen kunnen zeker "inkijken" op de kavel. Dit levert de nodige overlast / privacy verlies op. Nu komt ook aan de achterkant een hoger gebouw dan het huidige bestemmingsplan toestaat. De inijk richting het perceel neemt (fors) toe. De ontwikkeling heeft negatieve consequenties.

##### *Gemeentelijke reactie:*

De kortste afstand tussen de tuin en het op te richten gebouw bedraagt ongeveer 30 meter. De afstand tussen het gebouw en de woning is nog groter. Dat is circa 50 meter. Dit zijn passende afstanden binnen stedelijk gebied in het algemeen en in Almelo ook niet ongebruikelijk. Deze afstanden achten wij ruimschoots afdoende waardoor er ons inziens geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

### Oplossing

Er vindt overleg plaats met de initiatiefnemers om te komen tot een oplossing. Door beplanting en hekwerk op de kavel van appellant te realiseren moet minder inzicht het resultaat zijn. Hierover is echter nog geen definitieve overeenstemming vandaar de ingediende zienswijze.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Wij onderschrijven onderling overleg om te komen tot een oplossing ten opzichte van de juridische procedures. Initiatiefnemer heeft ons bekendgemaakt dat in april wordt overgegaan tot de aanleg van een hekwerk en leilindes op het perceel van betrokkene.

### Planschade

Door het privacy verlies wordt schade geleden en het voornemen bestaat om in een later stadium een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen.

#### *Gemeentelijke reactie:*

In artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening is aangegeven dat burgemeester en wethouders degene die schade lijdt of zal lijden ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan een tegemoetkoming toekent, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Eventuele vermeende waardevermindering kan onderwerp zijn van een afzonderlijk verzoek om vergoeding van planschade. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Alle planschade voortvloeiende uit de herziening van dit bestemmingsplan komt voor rekening van de initiatiefnemer.

### **Adressant 2:**

#### *Ontvankelijkheid:*

De zienswijze is gedateerd op 1 april 2019 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 2 april 2019. De zienswijze is tijdig ingediend.

#### *Samenvatting zienswijze:*

### Leefbaarheid en woongenot

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een grote aantasting van de leefbaarheid van de wijk en past niet in de omgeving. Dit komt door de massieve uitstraling en hoogte van het beoogde appartementencomplex. Het verstoort tevens het groene karakter van de omgeving. Er wordt niet voldaan aan de uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals voor deze locatie zijn vastgesteld.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Er is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals deze begin 2011 zijn vastgesteld. Hierin wordt naast een woonontwikkeling ook uitgegaan van een ontwikkeling ten behoeve van zorgeenheden en kinderdagverblijf of een ontwikkeling van die strekking. Het plan gaat uit van een passend gebruik van gronden die nu braak liggen. Het gebruik voegt zich goed in de omgeving. Er is dan ook geen sprake van aantasting van de leefbaarheid van de wijk.

### Privacy aantasting

In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op het perceel van appellanten, zowel in de tuin als in de woning. Dit leidt tot een ernstige aantasting van de privacy. Doordat er sprake is van intensieve 24 uren zorg wordt de privacy dag en nacht onevenredig aangetast.

#### *Gemeentelijke reactie:*

De kortste afstand tussen de woning en het te op richten gebouw bedraagt ongeveer 28 meter. De afstand tussen het gebouw en de achtertuin is nog groter. Dat is bijna 40 meter. Dit zijn passende afstanden binnen stedelijk gebied in het algemeen en in Almelo ook niet ongebruikelijk. Deze afstanden achten wij ruimschoots afdoende waardoor er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

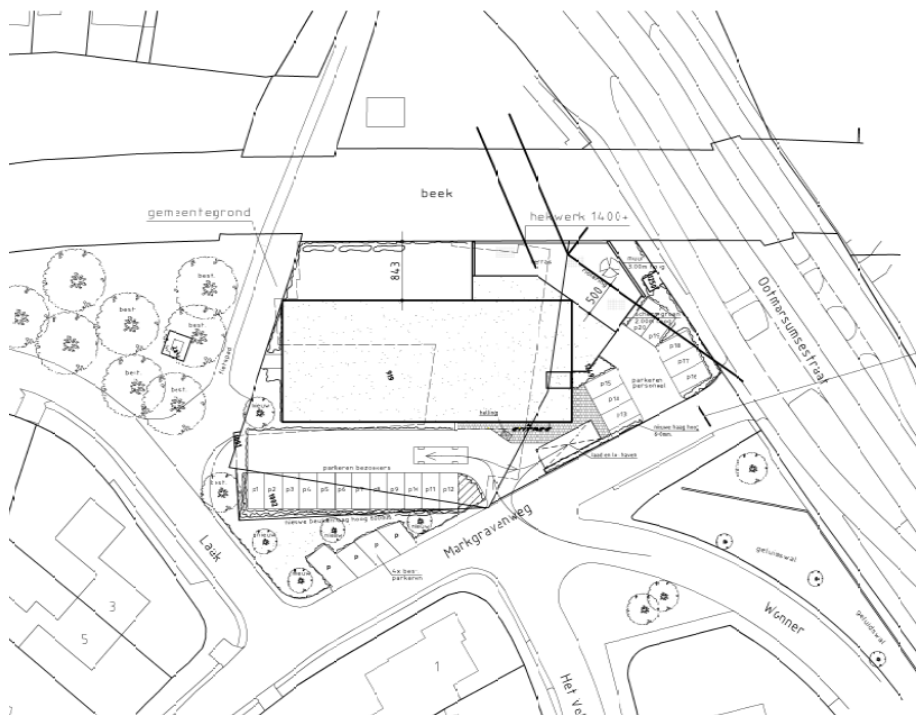
Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de afstand van het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan 'Markgraven' en de woning ongeveer 15 meter bedraagt. De bouwhoogte bedraagt weliswaar 6 meter in plaats van 10 meter dat het nieuwe bestemmingsplan toestaat maar het gebouw wordt verder weg gesitueerd dan kan op basis van het geldende bestemmingsplan.

#### Forse toename van de verkeersdruk en geen ruimte voor vrachtvervoer

Er wordt gevreesd dat de toename van de verkeersdruk zal zorgen voor levensgevaarlijke taferelen voor de naar schoolgaande kinderen. Er is geen rekening gehouden met de grootte van vrachtvervoer, daar is absoluut geen ruimte voor op het parkeerterrein van de medewerkers.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Het vrachtvervoer zal voornamelijk bestaan uit bestelbussen die worden ingezet voor beleving en het halen van huisvuil. Hier is in het ontwerpplan geen aparte parkeerruimte voor ingeruimd. Om de overlast en eventueel gevaar voor weggebruikers door manoeuvreren op de openbare weg te voorkomen, wordt de plattegrond op de volgende wijze aangepast:



Een gedeelte van het parkeerterrein voor bezoekers wordt door bevoorradend verkeer en de afvaldienst als manoeuvreerruimte gebruikt. Gezien het geringe aantal voertuigen dat dit betreft, zal de hinder hiervan gering zijn.

Personeel, bezoekers en bevoorradend verkeer zullen gebruik maken van de Wonner omdat deze weg logisch gelegen is parallel aan de Ootmarsumsestraat en een kortere afstand biedt dan alternatieve routes. Aan de Wonner zijn binnen de omliggende omgeving de minste woningen gelegen.

Thuisgenoten heeft als toekomstig gebruiker aangegeven dat bevoorrading en het ophalen van afval op werkdagen tussen 10:00 en 12:00 uur zal plaatsvinden. De personele wisseling vindt drie keer per dag plaats om 07:00 uur, 15:00 uur en 23:00 uur. Dit is buiten de piekmomenten waarin kinderen naar school en omwonenden naar werk of andere wijze van dagbesteding verplaatsen

#### Geluidsoverlast

De geluidsreflectie van het appartementencomplex zal leiden tot een hoger geluidsniveau, waardoor het woon- en leefklimaat wordt aangetast.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Geluid wordt gereflecteerd waarbij de 'hoek van inval' gelijk is aan de 'hoek van uitval'. Door de richting van het gebouw zal het geluid van de Ootmarsumsestraat nauwelijks zo reflecteren dat het geluid bij omliggende woningen in de Markgraven wordt verhoogd.

Het nieuwe gebouw heeft juist als voordeel dat een deel van het geluid van de Ootmarsumsestraat wordt afgeschermd. De veronderstelling in de zienswijze is daarom ook niet juist. Door de bouw van de appartementen zal het geluid vanaf de Ootmarsumsestraat (N349) bij de woningen in de Markgraven afnemen. Het woon- en leefklimaat wordt hierdoor niet aangetast.



***Figuur: situering pand in de omgeving***

#### Waardedaling woning

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

#### *Gemeentelijke reactie:*

In artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening is aangegeven dat burgemeester en wethouders degene die schade lijdt of zal lijden ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan een tegemoetkoming toekent, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Waardevermindering kan onderwerp zijn van een afzonderlijk verzoek om vergoeding van planschade. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Alle planschade voortvloeiende uit de herziening van dit bestemmingsplan komt voor rekening van de initiatiefnemer.

Gelet op de mogelijkheden die het huidige geldende bestemmingsplan Markgravenweg biedt zijn wij van mening dat er geen onevenredige planologische verandering plaatsvindt.

### Zorgvuldige belangenafweging

Appellanten ondervinden onevenredig veel nadeel van het plan. De indruk bestaat niet dat hun belangen, maar ook het belang om vooral zorg te dragen voor een leefbare woonomgeving, goed zijn afgewogen.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Wij zijn van oordeel dat er een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden ten aanzien van de inpasbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. In de plantoelichting alsook de reacties op de diverse zienswijzen is aandacht besteed aan alle relevante belangen. Van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel is dan ook geen sprake.

### Alternatieve uitwerking

Appellanten zijn er niet op tegen dat er gebouwd wordt op het onderhavige perceel. Het oordeel is dat huidig plan niet strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wegens onevenredig veel nadeel voor de leefomgeving. Er wordt dan ook op aangedrongen dat een alternatief plan wordt onderzocht en ontwikkeld voor bijvoorbeeld de realisatie van woningen in plaats van een appartementencomplex, om aan te sluiten bij de omgeving. Ten slotte wordt opgemerkt dat de gemeente meer moet opkomen voor de belangen van omwonenden dan voor de commerciële belangen van de initiatiefnemer.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Bij de keuze van een bestemming dient een afweging te worden gemaakt van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij hebben wij beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegewogen.

Voor de locatie zijn begin 2011 de uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Hier wordt naast een woonontwikkeling ook uitgegaan van een ontwikkeling ten behoeve van zorgeenheden en kinderdagverblijf of een ontwikkeling van die strekking. Er zijn dus meerdere alternatieven aangedragen voor de locatie. Voor de initiatiefnemer is uiteindelijk de keuze gevallen op een ontwikkeling gericht op de zorg. De gevraagde ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar. Er is dan geen noodzaak voor het overwegen van alternatieven.

### **Adressant 3:**

#### *Ontvankelijkheid:*

De zienswijze is gedateerd op 8 april 2019 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 8 april 2019. De zienswijze is tijdig ingediend.

#### *Samenvatting zienswijze:*

### Bestemming

Er heeft geen toetsing plaatsgevonden over de hardheid en economische haalbaarheid van dit plan. Dat maakt het onduidelijk of het plan in genoemde vorm ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. Er bestaat in feite alle ruimte tot ontwikkeling van commercieel vastgoed. Verzocht wordt tot het nader uitwerken van meerdere gebruiksscenario's.

#### *Gemeentelijke reactie:*

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming beschreven als bedoeld voor zorginstellingen, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten en bijbehorende voorzieningen.

Naar aanleiding van de zienswijze van de bewoners van de Markgravenweg en het Laak (zie punt 4) wordt dit nog verder ingekaderd. Hierdoor is geen sprake van ontwikkeling van commercieel vastgoed. De eigenaar/ontwikkelaar bepaalt binnen deze randvoorwaarden zelf wat hij daarvan realiseert. Hij is dus niet verplicht om de bestemming te verwezenlijken.

Slechts indien wij op voorhand in redelijkheid hadden kunnen inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van tien jaar zou dat leiden tot de conclusie dat een plan financieel niet uitvoerbaar is (zie uitspraak ECLI:NL:RVS:2016:2921, rechtsoverweging 18.1). De financiering van het project is rond en er ligt een huurcontract. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de voorgenomen ontwikkeling niet gerealiseerd zal kunnen worden.

### Parkeren

De berekening van de parkeernorm is rooskleurig voorgesteld. Ouderenzorg draait voor een groot deel op vrijwilligers. Hierdoor wordt een veelvoud verwacht aan verkeersbewegingen, maar ook een fors gebrek aan parkeerruimte. Om die reden wordt graag een parkeergarage onder het gebouw gezien.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Wij hebben in de beoordeling van de parkeervraag aansluiting gezocht bij de CROW aanbevolen normen voor verpleeg- en verzorgingstehuizen. Daarbij geldt een parkeernorm van maximaal 0,7 parkeerplaats per eenheid. Gelet op vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ECLI:NL:RVS:2014:3013, rechtsoverweging 8.3) kunnen wij in redelijkheid aansluiten bij de parkeernorm voor verpleeg- en verzorgingstehuizen uit de CROW-publicatie. In de parkeernormen zijn ook vrijwilligers verdisconteerd. Een veelvoud van verkeersbewegingen is om die reden niet te verwachten. Daarnaast is sprake van zware zorg met specialistische (betaalde) inzet waardoor de inzet van vrijwilligers minimaal zal zijn. Omdat er wordt voorzien in 20 parkeerplekken, is de bouw van een parkeergarage niet nodig.

### Ontsluiting

Ontsluiting van de locatie zal via de Ootmarsumsestraat moeten plaatsvinden. Afvoer zou kunnen door een verplichte uitrijrichting (richting Mariaparochie) in te stellen. Het omrijden dat hierdoor ontstaat, is in feite korter dan het verkeer via de woonwijk te laten verlopen. De aanrijroute naar de zorglocatie vanaf de Ootmarsumsestraat kan met een uitvoeger worden gerealiseerd.

#### *Gemeentelijke reactie:*

In de plantoelichting is het volgende opgenomen: *Er is gekeken naar de mogelijkheid de beoogde zorginstelling te ontsluiten op de Ootmarsumsestraat. Echter is de Ootmarsumsestraat een gebiedsontsluitingsweg waar een maximumsnelheid van 50 km/u van kracht is. Uit oogpunt van verkeersveiligheid is het gewenst het aantal uitritten op dergelijke wegen zo beperkt mogelijk houden. Elke uitrit vormt immers weer een nieuw potentieel conflictpunt. Daar komt bij dat er gedurende de spitsperioden sprake is van hoge intensiteiten op de Ootmarsumsestraat. Dat maakt dat eventueel invoegen vanuit de Markgravenweg dan erg problematisch kan zijn. Met als gevolg dat er lang gewacht moet worden wat weer kan leiden tot roekeloos gedrag (met nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid). Voor fietsers blijft de uitrit op de Ootmarsumseweg wel beschikbaar omdat fietsers in de twee keer kunnen oversteken (voor autoverkeer is de opstelruimte in de middenberm onvoldoende groot), niet hoeven in te voegen en geen fietspad hebben aan de zuidzijde van de Ootmarsumsestraat.* Gelet hierop wordt de zorginstelling ontsloten op de Markgravenweg.

### Omliggende parkeerproblematiek

Zonder parkeergarage wordt veel parkeerproblematiek aan de Wonner, De Markgravenweg, 't Veld en de Laak verwacht. De wegen zijn in de huidige situatie al vaak moeilijk te berijden als gevolg van onhandig parkeergedrag, om nog maar niet te spreken van de verkeeronveiligheid die hiermee gepaard gaat.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Er wordt voorzien in afdoende parkeerruimte op eigen terrein. Hierbij is uitgegaan van de maximale parkeernorm. De komst van de zorginstelling zal dan ook niet zorgen voor parkeerproblematiek op het omliggende wegennet. Daarnaast dient volgens vaste jurisprudentie bij de beantwoording van de vraag of voorzien wordt in voldoende parkeermogelijkheden alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan. Een eventueel reeds bestaand tekort mag derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Of te wel, een eventueel probleem elders mag niet toe worden geschreven aan een nieuw initiatief, waarbij niet is gezegd dat wij parkeerproblematiek in het omliggende wegennet onderschrijven.

### Geluid

Het verhogen van de geluidsnorm maakt de weg vrij voor de toelaatbaarheid van grotere geluidseffecten vanaf de Ootmarsumsestraat, die als dan voor veel meer percelen zullen gaan gelden dan alleen de zorglocatie; te denken valt hierbij aan grotere en zwaardere verkeersafhandeling via de Ootmarsumsestraat van en naar de gemeentegrens.

Daarnaast is nog niet inzichtelijk gemaakt wat het effect is van de toename van verkeersbewegingen langs de Wonner, alwaar het geluidsscherm het geluid juist de huizen in lijkt te weerkaatsen. Het geluidsscherm is ontworpen voor het verstrooien van het geluid vanaf de Ootmarsumsestraat.

Ook de geluidseffecten voor de overige straten in de Markgraven die een vergrote verkeersafwikkeling zullen moeten verwerken zijn niet inzichtelijk gemaakt.

#### *Gemeentelijke reactie:*

De Wet geluidhinder geeft regels voor nieuwe situaties zoals de bouw van dit zorggebouw. De wet stelt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij wegverkeersgeluid en vraagt bij overschrijding van die waarde om een afweging van maatregelen eerst aan de bron, daarna in de overdracht en als laatste bij de ontvanger. In de stad is het eigenlijk niet mogelijk om langs een weg te bouwen zonder dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Op grond van het gemeentelijk gebiedsgericht geluidbeleid wordt de afweging gemaakt. De hogere grenswaarde vormt een begrenzing van het toelaatbare verkeersgeluid. Zonder die hogere grenswaarde kan het verkeersgeluid juist onbeperkt toenemen. De veronderstelling dat het verkeersgeluid na vaststelling van de hogere waarde flink kan toenemen is dus niet juist. Overigens zijn bij veel nieuwe en bestaande woningen langs de Ootmarsumsestraat hogere grenswaarde vastgesteld.

De zorginstelling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking. De antiekwinkel die eerder op dit perceel stond had ook een verkeersaantrekkende werking. Per saldo zal de verkeersaantrekkende werking toenemen. Dat heeft ook effecten op het geluid bij omliggende woningen. Op de Wanschersweg, de wijkontsluitingsweg, worden in 2030 ongeveer 2000 motorvoertuigen per etmaal verwacht. Dat verkeer verspreidt zich over de Wonner, de Wanschersweg en de Ware. In 2018 heeft een verkeerstelling uitgewezen dat er van maandag t/m zaterdag gemiddeld 315 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) over de Wonner rijden. De zorginstelling zal ongeveer 100 mvt/etm genereren. Omdat er asfalt op de genoemde wegen ligt, de wegen een maximale rijnsnelheid van 30 km/uur hebben en er vrijwel uitsluitend personenauto's rijden toont een eenvoudige berekening aan dat ook bij 1.000 mvt/etm de voorkeursgrenswaarde bij de woningen, ook bij volledige reflectie tegen de achterzijde van het scherm, niet zal worden overschreden. De conclusie is dat de hoeveelheid verkeer zal toenemen, maar dat het verkeersgeluid in het gebied aanvaardbaar blijft.

#### Grond

De wijze waarop wordt gecommuniceerd over de sanering van de vervuilde grond geeft ruimte voor interpretatie. Er is sprake van ernstige vervuiling, doch een saneringsdatum wordt niet vastgesteld. Dit zou in een slecht scenario kunnen betekenen dat saneren ook niet wordt uitgevoerd.

Er wordt wel aangegeven dat de grond voor de bouw moet worden gesaneerd, maar de aard van de sanering wordt vervolgens gebaseerd op veronderstellingen en niet op feiten.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Er is geen sprake van een spoedeisend geval waardoor er geen saneringsdatum is vastgesteld. Er kan worden aangesloten bij een natuurlijk moment. Dat natuurlijke moment is de start van de bouw van het gebouw. Zodoende ontstaat er één bouwstroom met zo min mogelijk overlast voor de wijk. De saneringsopgave is gebaseerd op meerdere onderzoeken. Wij delen de opvatting dan ook niet dat de saneringsopgave gebaseerd is op veronderstellingen.

#### Verhard grondoppervlak en hemelwater afvoer

Verwacht wordt dat aanvullende parkeerplaatsen al snel na de start van in gebruikname van de zorglocatie (of andere invulling) nodig zullen blijken te zijn. Dat zal ten koste gaan van huidig groen en daarmee ook ten koste gaan van het beleid tot ontkoppelen van het riool voor de afvoer van hemelwater. Dit maakt het beleidsmatig verzoek aan bewoners van Almelo om hun hemelwaterafvoer te ontkoppelen van het riool ongeloofwaardig.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Zoals eerder gesteld is deze aanname niet te verwachten omdat wordt voorzien in afdoende parkeerplaatsen.



### Hinder omwonenden

Het plan vermeldt op geen enkele wijze hoe de hinder voor bewoners van aanpalende percelen wordt tegengegaan op het gebied van onder andere inkijk vanuit het gebouw; geluid vanaf het gebouw zelf, zoals afzuiginstallaties, airco's en afvalstoffencontainers, uitzicht; schaduwval en dwalende personen met dementie.

#### *Gemeentelijke reactie:*

De afstand tot omliggende percelen maakt dat inkijk van het gebouw dan wel uitzicht niet zodanig is dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

Het geluid van het gebouw zelf door bijvoorbeeld afzuiginstallaties wordt niet geregeld in het bestemmingsplan maar de regels hieromtrent staan in het Bouwbesluit 2012.

Van dwalende personen met dementie zal geen sprake zijn omdat de bewoners een zender om krijgen. Als zij bij de in- en uitgang komen dan gaat de deur dicht.

### **Adressant 4:**

#### *Ontvankelijkheid:*

De zienswijze is gedateerd op 7 april 2019 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 9 april 2019. De zienswijze is tijdig ingediend.

#### *Samenvatting zienswijze:*

### Omschrijving en mogelijkheden bestemming Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' wordt te ruim geacht. De functie zoals deze nu voorzien is, een zorginstelling voor personen met dementie, zou in de toekomst kunnen worden ingeruild voor andere doelgroepen (bijvoorbeeld personen met ernstige psychiatrische problematiek, een verslaving etc.) die niet op voorhand passend worden geacht op deze locatie, gezien het effect die deze functies hebben op de omgeving. Er dient te worden vastgelegd dat andere doelgroepen van zorg slechts na nadere afweging, als wordt voldaan aan nadere voorwaarden, kunnen worden toegestaan.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Wij zijn met appellanten eens dat in het ontwerpbestemmingsplan allerlei vormen van zorg op de locatie mogelijk is. De locatie is gelegen in een gebied dat zich voornamelijk kenmerkt als woonomgeving. Het is hierdoor goed denkbaar dat er vormen van zorg zijn die zich minder goed verenigen met deze woonomgeving. Om die reden wordt de gebruiksmogelijkheid van de gronden door een aanpassing in de omschrijving nader ingeperkt dat het uitsluitend bedoeld is voor personen met dementie. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

### Bijbehorende voorzieningen

Het begrip bijbehorende voorzieningen is niet nader gedefinieerd. Het is om die reden voor meerdere uitleg vatbaar.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Wij zijn met appellanten eens dat dit begrip niet nader gedefinieerd is en daardoor voor meerdere uitleg vatbaar is. Bij nader inzien blijkt dat er geen bijbehorende voorzieningen in het zorggebouw zijn voorzien. In eerste instantie werd voorzien in twee hospiceruimtes maar die zijn komen te vervallen. Om die reden wordt uit artikel 3.1 lid a "en bijbehorende voorzieningen" geschrapt. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

### Parkeergelegenheid

Het aantal van 11 (bezoekers)parkeerplaatsen is een te laag aantal, mede gezien het aantal bewoners en het te verwachten bezoek. Dit zal in de praktijk hoger liggen. Bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen is aangegeven dat deze parkeerplaatsen 1 keer per etmaal gebruikt worden. In de praktijk zal dit uiteraard meer zijn. Op basis daarvan zouden meer parkeerplaatsen voor bezoekers moeten worden aangelegd omdat het aantal bezoekers hoger ligt.



#### *Gemeentelijke reactie:*

Wij hebben aansluiting gezocht bij de CROW aanbevolen normen voor verpleeg- en verzorgingstehuizen. Daarbij geldt volgens de CROW-publicatie een parkeernorm van maximaal 0,7 parkeerplaats per eenheid. Gelet op vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ECLI:NL:RVS:2014:3013, rechtsoverweging 8.3) kunnen wij in redelijkheid aansluiten bij de parkeernorm voor verpleeg- en verzorgingstehuizen uit de CROW-publicatie. In de parkeernormen zijn ook bezoekers verdisconteerd. Die veelvoud van verkeersbewegingen is om die reden niet te verwachten. Er wordt op eigen terrein met 20 parkeerplaatsen voorzien in voldoende parkeerruimte.

#### Verkeersbewegingen

Er wordt niet gevolgd dat is uitgegaan van een worst-case scenario; het scenario dat wordt beschreven is gebaseerd op de standaard normering van het CROW met daarbij een beschrijving van hoe vaak parkeerplaatsen per dag bezet zijn plus hoeveel bezorgdiensten naar schatting dagelijks ter plaatse zullen komen. Waarbij het aantal van 14 bezorgdiensten per dag aan de lage kant is.

#### *Gemeentelijke reactie:*

De verkeersbewegingen zijn niet gebaseerd op cijfers van het CROW. Die zijn er immers niet. Bij de berekening is uitgegaan van eigen ervaringscijfers en van andere plannen in den lande. Uit ervaring van de initiatiefnemer elders in de regio is het aantal van 14 bezorgdiensten als betrouwbaar te bestempelen.

#### Afvalcontainers

Het is niet duidelijk waar de afvalcontainers worden neergezet. Wellicht is het zo dat deze afvalcontainers een parkeerplaats innemen.

#### *Gemeentelijke reactie:*

De afvalcontainers zullen binnen worden geplaatst. Ze nemen dus geen parkeerplaats in.

#### Maximaliseren zorgappartementen

Het aantal zorgappartementen is niet gemaximaliseerd in de regels. Om te voorkomen dat de parkeerdruk toeneemt door bijvoorbeeld vergunningsvrije wijzigingen in het gebouw, moet een maximaal aantal zorgappartementen (27) worden opgenomen.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Het opnemen van het aantal zorgeenheden in de planregels stuit niet op bezwaren. Zoals eerder gemeld wordt het begrip "bijbehorende voorzieningen" geschrapt uit de regels omdat de twee hospiceruimtes zijn vervallen. Deze twee hospiceruimtes hebben de omvang van één verblijfseenheid. Om die reden zal in de toelichting en de planregels het aantal van 28 verblijfseenheden worden opgenomen en zal het begrip 'verblijfseenheid' worden gedefinieerd. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het gebouw dus niet in omvang toeneemt. Het aantal parkeerplekken blijft 20 en dat is voldoende (28 eenheden\*0,7 parkeerplek per eenheid). Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

#### Omliggende parkeerdruk

Voorkomen dient te worden dat parkeerdruk op de omgeving toeneemt. Het parkeertekort mag niet worden vergroot door uitvoering van het plan. Er worden een aantal suggesties aangedragen om het parkeren op verschillende manieren te verbeteren.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Er wordt voorzien in afdoende parkeerruimte op eigen terrein. Hierbij is uitgegaan van de maximale parkeernorm. De komst van de zorginstelling zal dan ook niet zorgen voor parkeerproblematiek op het omliggende wegennet. Daarnaast dient volgens vaste jurisprudentie bij de beantwoording van de vraag of voorzien wordt in voldoende parkeermogelijkheden alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan. Een eventueel reeds bestaand tekort mag derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Of te wel, een eventueel probleem elders mag niet toe worden geschreven aan een nieuw initiatief, waarbij niet is gezegd dat wij parkeerproblematiek in het omliggende wegennet onderschrijven.

### Voorwaardelijke verplichting

Er wordt lage begroeiing naast de inritten en bij de parkeerplaatsen aangebracht. Er wordt graag gezien dat dit vastgelegd wordt in een voorwaardelijke verplichting, zodat de aanleg en instandhouding van deze lage beplanting voor de toekomst gewaarborgd is, zodat er duidelijk zicht is vanaf en naar het perceel en zodoende iedereen het verkeer goed kan zien aankomen.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Een voorwaardelijke verplichting kan als planregel in een bestemmingsplan worden opgenomen. Het is een planregel dat een verplichting inhoudt en deze verplichting geldt als voorwaarde voor het kunnen realiseren van de functie in het bestemmingsplan. Wij achten de aanleg en instandhouding van deze lage beplanting niet noodzakelijk met het oog op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Om die reden wordt dit niet als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

### Verkeersveiligheid

Ter hoogte van het plangebied komen verschillende wegen en verschillende verkeersstromen bij elkaar. Er worden daarnaast twee inritten aangelegd. Door de wijze van ontsluiten van het plangebied met twee nieuwe inritten wordt dit gedeelte weg nog drukker en onoverzichtelijker en wordt het onveiliger.

#### *Gemeentelijke reactie:*

De zorginstelling zal 100 verkeersbewegingen per etmaal met zich meebrengen. De huidige auto intensiteiten op de Wonner (die middels tellingen zijn verkregen) bedragen gemiddeld 315 voertuigbewegingen per etmaal van maandag tot en met zaterdag (op zondagen plusminus 100). In de nieuwe situatie zal het totaal liggen op 415 voertuigenbewegingen per etmaal. De Wonner is gecategoriseerd als een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Voor dergelijke wegen wordt doorgaans een verkeersintensiteit van circa 2.000 voertuigenbewegingen per etmaal aanvaardbaar geacht. De verkeersintensiteit van 415 voertuigenbewegingen per etmaal ligt ver onder de maximaal toelaatbare intensiteit op deze weg. Geconcludeerd kan worden dat de Wonner (en aanpalende straten) voldoende is ingericht om een adequate en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk te maken.

### Ligging parkeerplaats 19 en 20

De ligging van parkeerplaats 19 en 20 zijn dusdanig dat deze niet worden meegerekend als reële parkeerplek, met uitzondering als parkeerplek voor fietsers en motoren.

#### *Gemeentelijke reactie:*

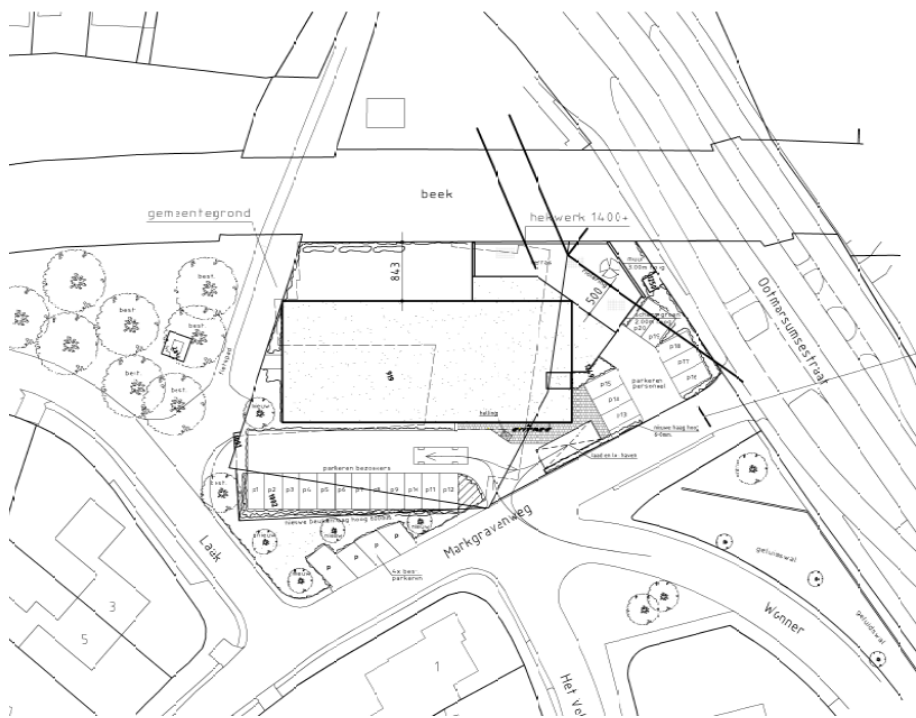
De manoeuvreerruimte heeft een breedte van 6 meter. Dit is afdoende om op een goede manier gebruik te maken van een parkeerplek.

### Laden en lossen

Het drukker, onoverzichtelijker en onveiliger worden van de situatie geldt eveneens ten aanzien van de leverende diensten, die komen laden en lossen. De ruimte hiervoor is erg beperkt c.q. niet toereikend.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Het vrachtvervoer zal voornamelijk bestaan uit bestelbussen die worden ingezet voor beleving en het halen van huisvuil. Hier is in het ontwerpplan geen aparte parkeerruimte voor ingeruimd. Om de overlast en eventueel gevaar voor weggebruikers door manoeuvreren op de openbare weg te voorkomen, wordt de plattegrond op de volgende wijze aangepast:



**Figuur: gewijzigde situatie**

Een gedeelte van het parkeerterrein voor bezoekers wordt door bevoorradend verkeer als manoeuvreerruimte gebruikt. Gezien het geringe aantal voertuigen dat komt bevoorraden zal de hinder hiervan gering zijn.

Personeel, bezoekers en bevoorradend verkeer zullen gebruik maken van de Wonner omdat deze weg logisch gelegen is parallel aan de Ootmarsumsestraat en een kortere afstand biedt is dan het alternatief. Aan de Wonner zijn relatief beschouwd de minste woningen gelegen.

Thuisgenoten heeft als toekomstig gebruiker aangegeven dat bevoorradening en het ophalen van afval op werkdagen tussen 10:00 en 12:00 uur zal plaatsvinden. De personele wisseling vindt drie keer per dag plaats om 07:00 uur, 15:00 uur en 23:00 uur. Dit is buiten de piekmomenten waarin kinderen naar school en omwonenden naar werk of andere wijze van dagbesteding verplaatsen

#### Andere ontsluiting

Het voorstel is om de parkeerweg voor bezoekers door te trekken (desnoods met beperkte breedte als eenrichtingsweg) en deze aan te sluiten op het Laak zodat simpelweg rechtdoor gereden kan worden en achteruitrijbewegingen niet noodzakelijk zijn. Op deze wijze worden gevaarlijke situaties zo veel mogelijk voorkomen.

#### *Gemeentelijke reactie:*

De manoeuvreerruimte wordt naar aanleiding van de zienswijze van de openbare weg verplaatst naar het eigen parkeerterrein. Om die reden wordt het parkeerterrein niet achterwaarts verlaten. Daardoor is het ook niet nodig om uit te kijken naar een andere ontsluiting.

#### **Adressant 5:**

##### *Ontvankelijkheid:*

De zienswijze is gedateerd op 8 april 2019 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 9 april 2019. De zienswijze is tijdig ingediend.

##### *Samenvatting zienswijze:*

##### Verlies uitzicht en privacy

Vooraf verlies van uitzicht en privacy wordt gevreesd.

#### *Gemeentelijke reactie:*

De kortste afstand tussen de woning en het te op richten gebouw bedraagt circa 45 meter. Dit is een passende afstand binnen stedelijk gebied in het algemeen en in Almelo ook niet ongebruikelijk. Deze afstand achten wij ruimschoots afdoende waardoor er ons inziens geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy / uitzicht.

#### Structuurvisie/plan

Het plangebied zou op basis van het Structuurplan Almelo een woonbestemming krijgen. Een maatschappelijke bestemming zoals nu gekozen betekent een planologische ontwikkeling in afwijking van de structuurvisie.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Wij bestrijden dat er sprake is van strijd met het Structuurplan Almelo. Er is sprake van een stedelijk gebied waar wonen de overheersende functie is waarbij ook andere nauw aan het wonen verbonden functies toe behoren, zo ook een zorginstelling.

#### Verkeersbesluit

In de oude situatie was het mogelijk om de toenmalige antiekzaak te bereiken vanaf de Ootmarsumsestraat. Van en naar de woonwijk was en is de Ootmarsumsestraat niet bereikbaar als gevolg van de plaatsing na palen en een verbodsbord C12. Als men voornemens is beide ingangen via de zuidelijke route (Markgravenweg) te ontsluiten, zal een gemeenteraadsbesluit nodig zijn op grond van de Wegenverkeerswet. De plaatsing (palen en bord) moet ook veranderen. Er is dus een verkeersbesluit nodig. Voor het onttrekken aan het openbaar verkeer is dan weer een besluit op grond van de Wegenwet nodig.

#### *Gemeentelijke reactie:*

De bewuste paaltjes zullen meer richting de Ootmarsumsestraat worden geplaatst. Hierdoor is de zorginstelling niet meer via de Ootmarsumsestraat te bereiken voor gemotoriseerd verkeer. Aan de zijde van de Ootmarsumsestraat zal dan het onderbord moeten verdwijnen en aan de zijde van de Wonner zal er een onderbord bij moeten worden geplaatst. De handelingen die hier uit vloeien staan los van deze procedure.

Van het onttrekken van de weg aan het openbaar verkeer is geen sprake want de weg blijft in ieder geval open voor niet-gemotoriseerd verkeer.

#### Geluid

Er zal veel geluidsoverschrijding zijn ook al komt er een klein geluidsscherm, verder wordt alleen maar de norm naar boven bijgesteld. Men had er voor kunnen kiezen het geluidsscherm helemaal dicht te maken rondom het nieuwe appartementencomplex en aansluitend op de bestaande geluidsscherm. Dat zou de effectiviteit enorm verhogen zeker in combinatie met het gebouw zelf zou de geluidsoverlast fors kunnen dalen.

#### *Gemeentelijke reactie:*

Het is correct dat een klein scherm bij het terras onvoldoende effect heeft. Het scherm schermt het terras visueel af van de Ootmarsumsestraat, maar heeft nagenoeg geen geluidsafschermdende werking. Er wordt niet voor gekozen om een langer geluidsscherm te maken. Dat kan ook niet worden geëist. De consequentie is dat het verkeersgeluid op het gemeenschappelijke terras redelijk hoog is. De Wet geluidhinder beschermt een dergelijk gemeenschappelijk terras niet.

#### Personeelsingang

Bij uitvoering van de plannen zoals ze er nu liggen komt de personeelsingang (de auto's van de personeelsleden) aan de kant de Ootmarsumsestraat te liggen, dus ten noorden van de paaltjes. De verkeersveiligheid is daar dan niet mee gediend als wordt uitgegaan van de toelichting.

#### *Gemeentelijke reactie:*

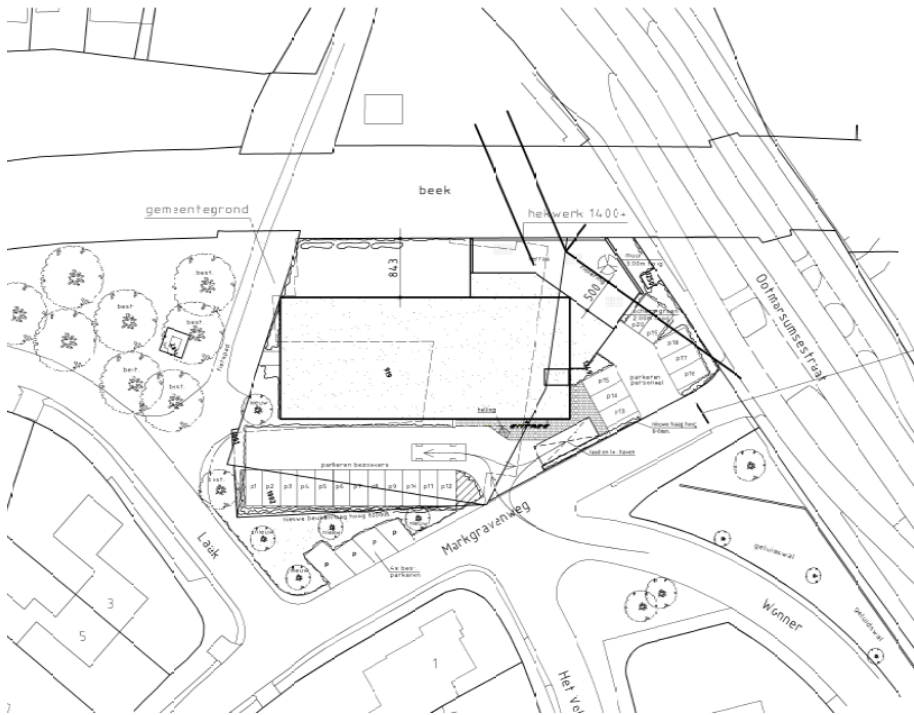
De paaltjes komen voorbij de personeelsingang te liggen waardoor de personeelsingang dus niet direct te bereiken is via de Ootmarsumsestraat.

### Tekening

De door Weghorst gemaakte tekeningen komt niet overeenkomen met de huidige ligging van de weg. De punt tussen de Markgravenweg en het Wonner is veel stomper dan dat deze in werkelijkheid is. Dit is voor de initiatiefnemer gunstig, maar in de praktijk zullen de auto's verder achteruit moeten rijden.

### *Gemeentelijke reactie:*

Om overlast door manoeuvres op de openbare weg te voorkomen, wordt de plattegrond als volgt aangepast:



**Figuur: gewijzigde situatie**

De manoeuvreerruimte voor vrachtverkeer wordt van de openbare weg verplaatst naar het plangebied. De overige tekeningen in de toelichting dienen slechts ter illustratie.

### Ontsluiting Ootmarsumsestraat

Er zou sprake zijn van een scheiding. Verkeer van en naar de personeelsingang en parkeerplaatsen zou wel via de Ootmarsumsestraat kunnen gaan. Het bestemmingsplan is niet helder op dit punt.

### *Gemeentelijke reactie:*

De paaltjes komen voorbij de personeelsingang te liggen waardoor de personeelsingang dus niet direct te bereiken is via de Ootmarsumsestraat.

### **Conclusie**

De zienswijze van de bewoners van de Markgravenweg en het Laak leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

### *Toelichting*

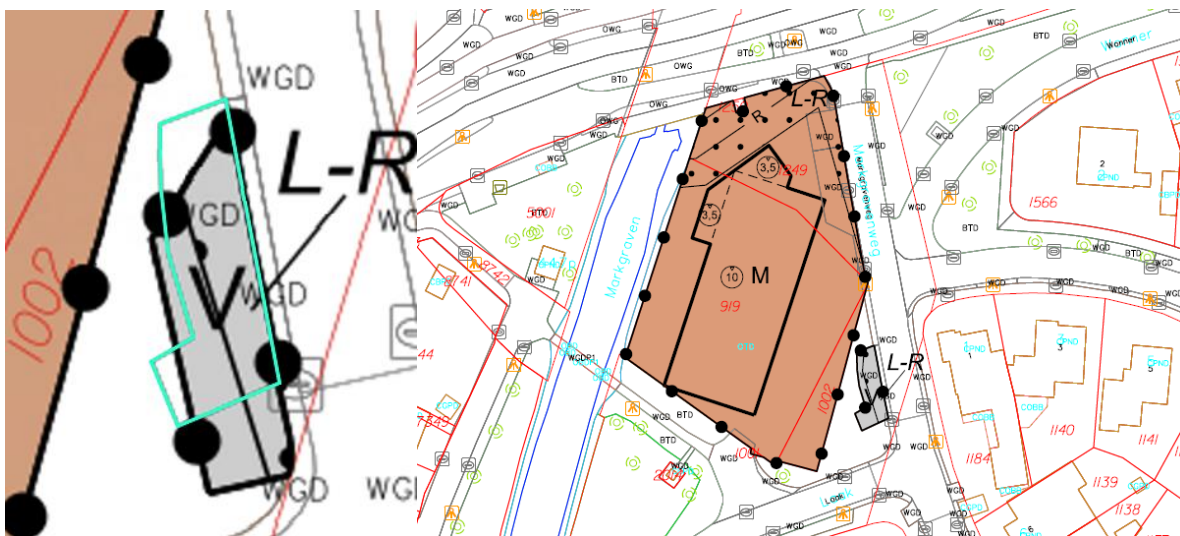
- Door de tekst heen dat er sprake is van 28 verblijfseenheden;
- De opname van de gewijzigde plattegrond waarmee verkeersmanoeuvres op de Markgravenweg niet meer plaatsvinden
- Aanpassing en aanvulling onder 5.6.1.1 en als bijlage 5 met de uitgevoerde AERIUS berekening in verband met stikstof.

## Regels

- Artikel 3.1 lid a te wijzigen naar: een zorginstelling, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, uitsluitend ten behoeve van personen met dementie met dien verstande dat het aantal verblijfseenheden maximaal 28 mag bedragen;
- Als gevolg hiervan moet artikel 1.30 worden aangescherpt: in de laatste zin wordt "wonen" vervangen door "verblijven".
- Een "verblijfseenheid" is een woning in een zorginstelling voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op een overwegende mate van zorg en ondersteuning dat door een professional wordt verstrekt. Onder een verblijfseenheid wordt verstaan het verblijven in een zorginstelling.

## Verbeelding (ambtshalve aanpassing)

- De verbeelding wordt ten behoeve van het passend maken van de parkeerplaatsen aan de Markgravenweg op de volgende manier aangepast



**Figuur: aan te passen verbeelding met links in blauw de correcte weergave op de oorspronkelijke verbeelding. Rechts is de correcte weergave op de vast te stellen verbeelding.**

## Verslag hoorzitting indiener zienswijzen

---

*Aanleiding:* ontwerp bestemmingsplan Markgravenweg 1  
*Datum:* 13-05-2019  
*Locatie:* stadhuis

*Aanwezig:* Mevrouw Buikema (gemeenteraadslid CU)  
De heer Hubers (gemeenteraadslid LAS)  
De heer Hümmels (gemeenteraadslid Leefbaar Almelo)  
Mevrouw Munnich (gemeenteraadslid VVD)  
Mevrouw Pol (gemeenteraadslid Forum voor Rechts)

De heer Weertman; notulist (ambtenaar gemeente Almelo)

Aanwezig op hoorzitting d.d. 13 mei 2020

1. indiener zienswijze 1
2. indiener zienswijze 2
3. indiener zienswijze 3
4. indiener zienswijze 4
5. indiener zienswijze 5

- initiatiefnemer
- 

Mevrouw Buikema heet een ieder welkom bij deze hoorzitting. Er zijn vijf zienswijze binnengekomen welke allemaal ontvankelijk zijn. Iedereen wordt in de gelegenheid gesteld de zienswijze mondeling toe te lichten. Alle aanwezigen stellen zich vervolgens voor.

Indiener zienswijze 3 wordt als eerste het woord gegeven. De volgende punten worden ingebracht:

1. Het is onduidelijk of het plan gerealiseerd gaat worden, omdat de gemeente dit niet heeft getoetst als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging. De uitvoering van het plan is ook niet verbindend verklaard. Daarmee staan alle gehanteerde parameters op losse schroeven en kan al tijdens de bouw een ander plan worden ingezet, met alle gevolgen van dien voor ruimte-indeling, verkeer, parkeren, geluid en anderszins nadelige belasting van de woonwijk alsmede uiteindelijk waardedaling van woningen. Er is sprake van puur commercieel vastgoed, voor de hand liggend is dan ook dat de woonwijk zo min mogelijk tot niet met de consequenties moet worden belast.
2. Verkeer en parkeren  
Het parkeren wordt veel te rooskleurig voorgesteld, omdat als gevolg van bovenstaande (al snel) totaal andere gebruikssituaties kunnen ontstaan. Overigens ook binnen het bestaande plan is de voorstelling van zaken al te rooskleurig, alleen al omdat algemeen bekend is dat in de ouderenzorg 60% van de mensen rond de personen met dementie als vrijwilliger werkzaam zijn. Dit is een omissie in het plan, daar het plan alleen rept over enkele medewerkers. Al met al is de kans veel te groot - en wordt deze door de gemeente ook niet uitgesloten - dat er veel verkeer door de wijk zal gaan rijden. De ontsluiting van het plan zou in de visie van de wijkcommissie via de Ootmarsumsestraat moeten verlopen. Posten ter plekke leert dat dit prima kan. Dit maakt de weg vrij voor het realiseren van een parkeergarage onder het gebouw. Dit kost eigenaar geld, maar het is ook een privaat plan, waarin de wijkbewoners geen aandeelhouder zijn. Ontsluiting via de Ootmarsumsestraat voorkomt dat de wegen in de woonwijk druk bereden en vol geparkeerd gaan worden, terwijl parkeren nu al een probleem is. Niet voor niets is de Markgravenweg destijds afgesloten voor inrijdend verkeer.
3. Geluidsnorm die de gemeente hanteert moet worden verhoogd, krijgt de hele wijk een hogere norm en potentie tot overlast voor de kiezen. Dit is onwenselijk en de situatie is er niet op ingericht.
4. De grond is vervuild. Er staat geen saneringsdatum in. Dit is wel van belang. In het onderzoek wordt uitgegaan van aannames en niet van feiten.





5. Verhard oppervlak

Er wordt van uitgegaan dat er geen toename in verhard oppervlak is. Er zal al snel sprake zijn van meer parkeerbeslag en dus meer parkeerplaatsen, waardoor juist meer verhard oppervlak zal ontstaan. Het beleid van de gemeente om huiseigenaren te vragen hun hemelwaterafvoer te ontkoppelen van het riool staat hiermee op gespannen voet.

Indiener zienswijze 5 heeft het op paper gezet (onderdeel van verslag).

Indiener zienswijze 4 krijgt vervolgens het woord. Zij brengt de volgende punten in:

1. Bestemming

De functie maatschappelijk is te ruim. In de toekomst kan er wat anders in komen bijvoorbeeld zorg voor ernstige psychische problemen of verslaving. Andere doelgroepen zal na afweging pas mogelijk moeten zijn.

2. Het begrip bijbehorende voorziening is voor meerdere uitleg vatbaar.

3. De parkeergelegenheid voldoet aan norm maar dit aantal is te laag. In het worst case scenario wordt uitgegaan van 14 vrachtwervoersbewegingen. Dat is te weinig. Het parkeertekort mag niet worden vergroot, de parkeerdruk in de Markgravenweg is al hoog. Er zijn opties aangedragen om het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te vermeerderen.

4. Het aantal zorgappartementen is niet gemaximaliseerd.

5. Verkeersveiligheid

De lage begroeiing zal met een voorwaardelijke verplichting moeten worden vastgelegd. Het is een knooppunt van wegen, er komen twee in/uitritten bij, dit vergroot de kans op ongelukken. Een aantal parkeerplaatsen op het terrein zal niet gebruikt gaan worden. Een parkeerplaats zal gebruikt gaan worden voor containers. Voor het laden en lossen zal achteruit gereden moeten worden. Het is logischer dit op de bezoekersparkeerplaats te doen en de parkeerweg door te trekken. Wij voorzien anders problemen.

Indiener zienswijze 1 geeft aan in eerste instantie blij te zijn met het plan maar het huidig bestemmingsplan geeft een maximale hoogte van 6 meter en het nieuwe gaat uit van maximaal 10 meter. Dat is fors hoger. Aan de andere van de kant kruising staat al een hoog appartementencomplex (De Koningshoek). Nu komt aan de achterkant nog een andere toren. Hierdoor verdwijnt de privacy. Er zijn gesprekken met de initiatiefnemer om tot een oplossing te komen. Die afspraken zijn nog niet definitief, we komen er waarschijnlijk wel uit. Ondanks dit gegeven lijft de inijk er.

Indiener zienswijze 2 geeft aan dat probleem ook te hebben. Privé is weg, er komt dag en nacht herrie. Dat er gebouwd wordt is prima.

Mevrouw Buikema stelt dat alles duidelijk is aangegeven. Er zijn wat dubbelingen maar ook innovatieve oplossingen.

Mevrouw Pol vraagt of haar indruk klopt of ze niet per se tegen het plan zijn maar als er voorwaarden worden gesteld bijvoorbeeld minder hoog en meer parkeerplaatsen dan een acceptabel plan ontstaat.

Indiener zienswijze 4 geeft aan het prima te vinden dat er gebouwd wordt.

Indiener zienswijze 2 geeft aan lager en fraaier te wensen. Het is nu een muur van 10 meter hoog.

Indiener zienswijze 3 is de hoogte een fundamenteel punt.

Indiener zienswijze 3 het volstrekt oneens met de indruk, die mevrouw Pol nu schetst. Hij heeft vanavond een ieder die een zienswijze heeft ingediend en daarop een toelichting heeft gegeven, horen zeggen voor bebouwing te zijn, maar niet voor het plan dat nu op tafel ligt. Iedereen heeft bezwaren; bezwaren op het gebied van privacy schending, verkeersafwikkeling via de wijk (het wordt aanzienlijk drukker in de wijk), verkeersveiligheid, geluidsoverlast, parkeerproblematiek, bezwaren die in het huidige plan stuk voor stuk worden afgewenteld worden op de wijk en wijkbewoners, etc. Wat hem betreft komt het verzorgingstehuis er dan ook niet. Er zijn in het plan teveel onduidelijkheden en er zijn teveel nadelen die de wijk voor haar rekening moet nemen, zoals

ook verwoord in de zienswijze die in samenspraak is ontstaan en door indiener zienswijze 3 is ingediend en toegelicht namens de wijkcommissie.

Vervolgens geeft indiener zienswijze 3 aan dat het bespreken van mitigerende maatregelen om de nadelen voor de wijk te verminderen op zich een goede discussie is. Maar hij geeft tegelijkertijd aan dat het beter is eisen te stellen aan het vastgoed alsmede de exploitatie van dit vastgoed, ter voorkoming van nadelen voor de wijk voor nu en in de toekomst. Als voorbeeld wordt genoemd: ter voorkomen van privacy schending, zou je kunnen denken aan een eis om ramen alleen te mogen realiseren aan de die niet wijk-zijde.

Kijk welke eisen er gesteld kunnen worden aan het vastgoed en de exploitatie ervan, zodat de wijk niet te maken krijgt met geluidsoverlast (hogere geluidsnormen), parkeer-problematiek niet worden afgewenteld op de wijk, toename van verkeer in de wijk wordt voorkomen, er geen verkeersonveilige situaties in de wijk kunnen ontstaan. Deze opsomming is niet limitatief.

De heer Hümmels waardeert het heel erg dat er oplossingen worden aangedragen. Hij vraagt of naast indieners zienswijze 3 anderen ook contact hebben gehad met Weghorst. Mevrouw Bijen heeft dat contact gehad. Indiener zienswijze 4 stelt dat er een bijeenkomst is geweest en dat daar al veel naar voren is gebracht.

Initiatiefnemer geeft aan dat de sanering gaat plaatsvinden als de bouwvergunning er is zodat er sprake is van één bouwstroom en er is al heel veel onderzocht. Hij geeft aan dat zij het gaan exploiteren en er is een bouwbedrijf die het gaat bouwen. Het gebouw is voor 10 jaar verhuurd.

Indiener zienswijze 5 geeft aan al tijdens de bijeenkomst te hebben aangegeven dat de wegen op de tekening totaal niet kloppen waardoor het veel te rooskleurig wordt voorgesteld. Daardoor ontstaat een ongewenste situatie.

Indiener zienswijze 3 geeft aan dat als het verkeer niet via de wijk gaat dan heb je dit probleem niet.

Indiener zienswijze 4 vult aan dat het achteruit rijden ook tot problemen leidt.

Initiatiefnemer geeft aan dat de containers één keer per 2 weken worden opgehaald en dat er een eigen wasserette is.

Indiener zienswijze 4 geeft aan dat dit niet in het bestemmingsplan terug wordt gezien.

De heer Hubers verkrijgt graag tijdig duidelijkheid over de verkeerstechnische aspecten en brengt het daarom nu op tafel.

Indiener zienswijze 1 vraagt aan indiener zienswijze 3 wat de oplossing voor het verkeer is. Hij geeft aan de ontsluiting via de Ootmatrsumsestraat te willen zien en een parkeergarage zodat de wijk de overlast niet heeft.

Mevrouw Buikema bedankt een ieder voor de toelichting op de zienswijze en sluit vervolgens de hoorzitting.

Almelo, 13 mei 2019