



***WATERRIJK, eerste fase
bestemmingsplan
en
milieueffectrapport***

***Nota van Beantwoording
zienswijzen
september 2011***

Indieners zienswijzen bestemmingsplan en milieueffectrapport.

14 adressanten hebben een zienswijze ingediend.

Ontvankelijkheid.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, gelijktijdig met het milieueffectrapport, van 29 juni 2011 tot en met 10 augustus 2011 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzage legging kon een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen over het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage legging binnengekomen en kunnen derhalve ontvankelijk worden verklaard.

Hoorzitting.

Op 10 oktober 2011 hebben adressanten de mogelijkheid gekregen om hun zienswijze ten overstaan van de pool van raadleden hun zienswijzen in een hoorzitting toe te lichten. Het verslag van deze hoorzitting is als bijlage A achter deze nota bijgevoegd. Eventuele aanvullingen uit de hoorzitting zijn beantwoord in de nota.

Behandeling zienswijzen bestemmingsplan en MER.

De zienswijzen worden samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld.

Adressant 1.

Zienswijze 1.1

In het ontwerpbestemmingsplan wordt een gedeelte van het perceel van adressant bestemd als groen. Deze bestemming heeft sterke nadelige gevolgen voor de waarde en gebruiksmogelijkheden van het resterende deel met daarop de woning en opstallen.

Beantwoording.

De bestemming Groen mag, ingevolge de regels van het bestemmingsplan gebruikt worden voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen etc, zoals in artikel 8 beschreven. Dat deze bestemming nadelige gevolgen heeft voor de waarde van de woning en opstallen wordt niet gedeeld. In het bestemmingsplan "Buitengebied" is het perceel niet voorzien van een woonbestemming. Het gehele perceel heeft slechts een agrarische bestemming, zonder bouw mogelijkheden. Met het bestemmingsplan Waterrijk wordt een gedeelte van het perceel voorzien van een woonbestemming, met de daarbij behorende bouwwerken. Het bestemmingsplan Waterrijk voorziet het perceel daarmee van een positieve bestemming.

Zienswijze 1.2

Het perceel gelegen naast het perceel van adressant krijgt de bestemming groen en woongebied. Dit zal ernstige gevolgen hebben voor de privacy en het woongenot. Er wordt zelfs de mogelijkheid geboden voor een maximale bouwhoogte van maximaal 14 meter. De waarde van het eigendom van adressant zal daardoor dalen.

Beantwoording.

De afstand van het bouwvlak de woning in het bestemmingsplan Waterrijk tot de dichtstbijzijnde gelegen bouwvlak beslaat circa 15 meter. Het bouwvlak is op ruim 20 meter van de feitelijke woning gelegen. Ingevolge de regels van het bestemmingsplan zijn grondgebonden en gestapelde woningen toegestaan. De bouwhoogte van gestapelde woningen mag maximaal 14 meter bedragen. Wij achten deze afstand van de woning van adressant voldoende met het oog op de voorgestelde ontwikkeling. Niet valt uit te sluiten dat de privacy en het woongenot van adressant ten gevolge van het plan enigszins zullen verminderen. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Daarbij zal een gedeelte van de groene zone tussen het ontwikkelingsgebied en de woning van adressant ook nog worden ingericht als scheg. Gelet op het voorgaande stellen wij ons op het standpunt dat de voorziene ontwikkeling niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woongenot en de privacy.

Zienswijze 1.3

In het plan wordt gesproken over de aankoop van een gedeelte van het perceel van adressant. Adressant heeft aangegeven geen gedeelte te willen verkopen maar alleen zijn hele perceel. Er zal een taxatierapport worden uitgebracht voor de aankoop van het gehele perceel. Tot op heden is hier niets meer van vernomen.

Beantwoording.

Ondanks de bovenstaande reactie niet relevant is voor de bestemmingsplanprocedure wordt hierna toch een reactie gegeven, waarbij ook de inbreng van de hoorzitting in de beantwoording is meegenomen. In de periode dat nog de gehele ontwikkeling van Waterrijk voor ogen stond en ook hiervoor een bestemmingsplan in procedure is gebracht, stond in de grondexploitatie dat het gehele perceel van adressant aangekocht zou worden binnen een periode van 2 jaar. Om die reden is in dat bestemmingsplan het perceel van adressant ook wegbestemd. In november 2008 ontstaat de financiële crisis en medio 2009-2010 moest ook de gemeente Almelo zich over haar positie beraden. Vanwege gewijzigde financiële en stedenbouwkundige inzichten en het afslanken van het project Waterrijk is geoordeeld dat niet het gehele perceel noodzakelijk is voor de ontwikkeling. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in onderhavig bestemmingsplan, waarin het perceel van adressant wel positief is bestemd. Ten tijde van het in procedure zijn van het gehele plan Waterrijk is door adressant informeel verzocht op om het oprichten van een kapschuur. Deze schuur is afgewezen vanwege strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied en het toekomstige bestemmingsplan Waterrijk. Verder is hem informeel aangegeven dat zijn perceel niet positief bestemd is in het bestemmingsplan voor het totale plan Waterrijk vanwege het voornemen tot aankoop van zijn perceel, waarbij nadrukkelijk is vermeld dat het een ambtelijk standpunt betreft. Verwezen wordt naar de bijlage B en C bij deze nota. Op 8 juni 2011 heeft de gemeentelijke taxatiecommissie de taxatie verricht van de betreffende grond met opstallen in eigendom van adressant (groot 8.190 m2.). Benodigd voor de uitvoering van Waterrijk is een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Ambt Almelo, sectie K, nummer 2202, ter grootte van

ongeveer 3.287 m². Dit perceelsgedeelte is onbebouwd en maakt deel uit van achterliggend weiland. De taxatiecommissie heeft de schadeloosstelling vastgesteld. In het bedrag is rekening gehouden met een waardevermindering van het overblijvende deel inclusief aanpassingskosten. De taxatiecommissie heeft in deze voor de volledigheid met betrekking tot de waardevaststelling gelijktijdig een schadeloosstelling voor het gehele perceel met opstallen vastgesteld. Omdat er van wordt uitgegaan dat slechts een gedeelte van het perceel wordt verworven is algehele verwerving niet aan de orde en aldus een bod achterwege gebleven. Zowel adressant en zijn adviseur zijn van één en ander op de hoogte gesteld tijdens de opname. Op 23 augustus 2011 is aan de adviseur van adressant voornoemd bedrag als volledige schadeloosstelling aangeboden. Adressant heeft, via zijn adviseur, aangegeven geen medewerking te willen verlenen aan verkoop van een gedeelte van zijn perceel aan de gemeente Almelo. Verkoop van zijn gehele perceel met opstallen blijft bespreekbaar. Wij hebben aangegeven dat de aankoop van het gehele perceel momenteel niet aan de orde is.

Adressant 2.

Zienswijze 2.1

De gemeente wil de eerste fase starten met de ontwikkeling van de Parkbuurt en het Familie Eiland Zuid West (Fzw). Het eerst ontwikkelen van de Parkbuurt ligt voor de hand (tegen de stad, landschappelijk aantrekkelijk en economisch gezien het meest haalbaar). Om vervolgens Fzw te ontwikkelen is een verkeerde keus. Het ontwikkelen van de Singelbuurt met of aansluitend op de Parkbuurt ligt meer voor de hand. De motieven hiertoe zijn:

1. Ontwikkelen vanuit de stad en niet op flinke afstand van de stad;
2. Eerst ontwikkelen van de Singelbuurt kan de aanlegkosten gedurende de eerste jaren flink beperken;
3. Parkbuurt en Singelbuurt bieden ook gevarieerd programma;
4. Op dit moment is het juist dat nog geen overeenstemming is met de eigenaren van de Singelbuurt. Er zijn alleen nog maar oriënterende gesprekken gevoerd. De eigenaren hebben hier bij herhaling om gevraagd.

Beantwoording.

In paragraaf 4.10 van het bestemmingsplan staan de redenen van de fasering weergegeven. Hierin staat vermeld dat de gemeente wil bewerkstelligen dat met de start van Waterrijk er vanaf het allereerste begin een bijzonder en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu ontstaat. Daartoe zullen eerst investeringen gedaan worden in de aanleg van het raamwerk van water, groen en enkele hoofdontsluitingen met bijbehorende bruggen. Door qua bouwrijp maken en bebouwing vervolgens te starten met het Familie-Eiland Zuidwest, één van de Westermaatkamers en de Parkbuurt wil de gemeente bereiken dat direct vanaf het begin een gevarieerd programma van woningtypen gerealiseerd wordt om zo flexibiliteit te bewerkstelligen voor de marktvraag. Met name het Familie-Eiland laat ruimte voor veel verschillende woningtypen. Door aanvang te maken met het Familie-Eiland en de Parkbuurt kan ontsluiting via het bestaande wegennetwerk plaatsvinden, zodat ook direct met de bouw van de woningen kan worden begonnen. Met de start van het Familie-Eiland en de Parkbuurt ontstaat ook de mogelijkheid om twee watersystemen onder te brengen. Voordeel van twee watersystemen ten opzichte van één watersysteem is dat niet alle kosten van aanleg direct aan het begin behoeven te worden gemaakt. Een andere reden om met deze twee gebieden te starten ligt in het feit dat de gronden gemeentelijk eigendom zijn. Met deze eigenaren van de Singelbuurt bestaat nog geen overeenstemming over realisatie. Wanneer dit deel als eerste in de fasering zou worden opgenomen dient rekening te worden gehouden met onteigening en de bijbehorende proceduretijd. Dat zou betekenen dat niet meteen na het in werking treden van het bestemmingsplan met de uitvoering kan worden begonnen. Omdat in de Singelbuurt de school is gesitueerd zal deze voorziening niet meteen aan het begin gerealiseerd kunnen worden. Om die reden zal een tijdelijk school worden gerealiseerd op het Familie-Eiland West. De gemeente wil voor wat betreft de bereikbaarheid per fiets en de delen Familie-Eiland West zo spoedig mogelijk ontsluiten vanuit de bestaande stad. Om die reden is de aanleg van het fietspad door de Singelbuurt en het Parkeiland zo vroeg mogelijk gefaseerd. Voorzover het tracé in de Singelbuurt ligt is de grond particulier eigendom en is het denkbaar dat hier een onteigeningsprocedure zal worden ingezet. De aanleg van het fietspad moet, evenals de Kleine Plas, plaatsvinden voor dat de Singelbuurt qua bebouwing aan de beurt is.

Zienswijze 2.2

Het ontwerpexploitatieplan geeft aan dat de totaalkosten (nominaal) voor de gebiedsontwikkeling bijna € 112 miljoen bedragen. Het aantal te realiseren woningen bedraagt 1.067 en daarnaast ruim 5.600 m² commerciële- en niet commerciële ruimten. Omgerekend is dat ruim 1.120 woningen/eenheden. Dit betekend aan grondkosten/ontwikkelingskosten per eenheid een zeer hoog bedrag van bijna € 100.000 gemiddeld per woning/eenheid.

Beperking van de kosten is nodig en mogelijk door: een andere fasering, het realiseren van een hoger uitgiftepercentage (28% is te laag), het beperken van de kosten, dus ook minder aanleg van water en groen. Daarnaast worden de volgende opmerkingen over de verwachte opbrengsten gemaakt: de gehanteerde kavelprijzen zijn niet marktconform, de opbrengstenstijging is optimistisch geraamd, de gehanteerde afzettijd van 10 jaar is niet realistisch.

Beantwoording.

Het plan Waterrijk onderscheidt zich door een bijzonder hoogwaardig woonmilieu met veel groen en water. De verwachting is dat het onderscheidend vermogen een positief effect heeft op de afzetbaarheid. Zeker in tijden waarin het economisch wat minder gaat is het belangrijk je te onderscheiden en toekomstige kopers een goede prijs/kwaliteit verhouding te bieden. Middels het verminderen van water en groen ten gunste van meer uitgeefbaar bereik je het tegenover gestelde. Voorts is het zo dat er sprake is van een gesloten

grondbalans, waarbij de grond welke vrijkomt bij het graven van het water gebruikt wordt voor ophoging van de woonvlekken.

Middels de zogenaamde “macro aftopping”, het principe waarbij maximale kosten mogen worden verhaald ter hoogte van de opbrengsten, betaald de gemeente in feite zelf voor haar kwaliteitsambitie. Dit voorkomt dat “de ambitie” niet doorbelast wordt aan ontwikkelende partijen.

Adressant 3.

Zienswijze 3.1

De gemeente wil de eerste fase starten met de ontwikkeling van de Parkbuurt en het Familie Eiland Zuid West (Fzw). Het eerst ontwikkelen van de Parkbuurt ligt voor de hand (tegen de stad, landschappelijk aantrekkelijk en economisch gezien het meest haalbaar). Om vervolgens Fzw te ontwikkelen is een verkeerde keus. Het ontwikkelen van de Singelbuurt met of aansluitend op de Parkbuurt ligt meer voor de hand. De motieven hiertoe zijn:

1. Ontwikkelen vanuit de stad en niet op flinke afstand van de stad;
2. Eerst ontwikkelen van de Singelbuurt kan de aanlegkosten gedurende de eerste jaren flink beperken;
3. Parkbuurt en Singelbuurt bieden ook gevarieerd programma;
4. Op dit moment is het juist dat nog geen overeenstemming is met de eigenaren van de Singelbuurt. Er zijn alleen nog maar oriënterende gesprekken gevoerd. De eigenaren hebben hier bij herhaling om gevraagd.

Beantwoording

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1

Zienswijze 3.2

Het ontwerpexploitatieplan geeft aan dat de totaalkosten (nominaal) voor de gebiedsontwikkeling bijna € 112 miljoen bedragen. Het aantal te realiseren woningen bedraagt 1.067 en daarnaast ruim 5.600 m² commerciële- en niet commerciële ruimten. Omgerekend is dat ruim 1.120 woningen/eenheden. Dit betekent aan grondkosten/ontwikkelingskosten per eenheid een zeer hoog bedrag van bijna € 100.000 gemiddeld per woning/eenheid.

Beperking van de kosten is nodig en mogelijk door: een andere fasering, het realiseren van een hoger uitgiftepercentage (28% is te laag), het beperken van de kosten, dus ook minder aanleg van water en groen.

Beantwoording.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.2

Adressant 4.

Zienswijze 4.1

Het verkeer van de Parkbuurt en Familie Eiland Zuid-West wordt in de periode 2011-2013 over de bestaande infrastructuur afgewikkeld. Adressant is van mening dat onvoldoende is onderbouwd dat de capaciteit van deze weg voldoende is om het extra verkeer af te wikkelen. Ook is onduidelijk of er rekening is gehouden met het werkverkeer in deze periode.

Beantwoording.

Verkeersproductie nieuwe woonwijk/buurt.

150 woningen in een buurt levert een verkeersproductie op van ca. 5 autoverplaatsingen/woning/dag. Dus in totaal ca. 750 mvt/dag. De Aadijk en de Westermaatweg zijn beiden erftoegangswegen. Op erftoegangswegen kunnen intensiteiten tot ca. 3000 mvt/dag afgewikkeld worden. Dit betekent dat zowel de Aadijk als de Westermaatweg geschikt zijn om deze intensiteit aan te kunnen. Bij de bovengenoemde verkeersproductie dient de huidige intensiteit opgeteld te worden. De huidige intensiteit van de Aadijk bedraagt ca. 800 mvt/dag. De totale intensiteit van de Aadijk komt dus straks op ca. 1550 mvt/dag. Dit is de intensiteit zonder dat er aanvullende maatregelen getroffen worden. Het is echter de bedoeling op termijn de Aadijk voor autoverkeer aan de westzijde (bij de Burg. Schneiderssingel) te knippen. De intensiteit op de Aadijk zal daardoor nog behoorlijk dalen. De Westermaatweg is ook een erftoegangsweg. De huidige intensiteit is echter door het sluipverkeer veel hoger. Deze wordt geschat op ca. 3500 mvt/etm. De totale intensiteit zal door de woningbouw verder stijgen naar ca. 4250 mvt/dag. Dit betekent dat er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Wanneer er woningbouw aan/bij de Westermaatweg wordt gerealiseerd, zullen er aanvullende verkeersmaatregelen getroffen, die ervoor zorgen dat het sluipverkeer gewerd wordt. De intensiteit van de Westermaatweg zal dan fors dalen. Na aanleg van de woningen zal de intensiteit ca. 1200 mvt/dag bedragen. Dit is voor de Westermaatweg geen probleem.

Bouwverkeer.

Tijdens de bouw van de woningen wordt er woon-werk verkeer gegenereerd. Op dit moment valt echter niet te zeggen om hoeveel verkeer het gaat. Daar spelen zeer veel factoren een rol in. Moet de grond veel opgehoogd worden, worden er particuliere kavels uitgegeven of zijn het slechts een beperkt aantal aannemers actief, worden er diverse bouwmaterialen in een keer aangevoerd, hoe wordt de bouw gefaseerd enz...? Kortom een goede schatting geven is niet mogelijk. Bij een vergelijkbaar project heeft een extern ingenieursbureau uitgerekend dat er per dag ca. 1,5 voertuigbeweging/woning plaats vindt. Vrachtverkeer bedraagt 8 % van het totaal aantal verkeersbewegingen. Op 150 woningen betekent dit dus ca. 225 mvt/dag, waarvan ca. 20 vrachtauto's. Op piekmomenten wordt uitgegaan van 3,4 voertuigbeweging/woning, waarvan 11,7 % vrachtverkeer. Dit betekent een intensiteit van ca. 510 mvt/dag, waarvan 60 vrachtauto's. Deze intensiteiten liggen lager dan de intensiteiten in de eindsituatie. Dit levert dus geen problemen op. Wel zal er tijdens de bouw bekeken moeten worden in hoeverre aanvullende tijdelijke maatregelen aan de Aadijk noodzakelijk zijn (tijdelijke verbreding, routing vrachtverkeer e.d.). De Westermaatweg is breed genoeg om het vrachtverkeer goed af te kunnen wikkelen.

Zienswijzen 4.2

Adressant verwacht dat de plannen tot grote overlast en waardevermindering van de woning zullen zorgen en overweegt dan ook een planschadeprocedure.

Adressant geeft in de hoorzitting aangegeven aan dat hij bezwaar maakt namens de hele Wilgenstraat. Tijdens de ontwikkeling van Waterrijk zou de geluidsoverlast op de Aadorpsweg toenemen (in de tijdelijke situatie). Bij de ontwikkeling van het hele plan Waterrijk, zoals in eerste instantie de bedoeling was, zou de Aadorpsweg een doodlopende weg worden en zou het probleem zijn opgelost. Nu Waterrijk in afgeslankte vorm wordt ontwikkeld blijft de Aadorpsweg een doorgaande weg en monden in de tijdelijke situatie het verkeer van de Aadijk en de Westermaatweg uit op de Aadorpsweg. Dit leidt tot een toename van het wegverkeer op de Aadorpsweg. In het MER Waterrijk staat aangegeven dat er al sprake is van geluidsproblematiek rond de Aadorpsweg. Een verhoging van het wegverkeer leidt tot een grotere problematiek.

Een tweede punt van bezwaar is dat in de bouwfase de verkoopbaarheid van de woningen aan de Wilgenstraat afneemt en daarmee sprake is van een waardevermindering van de woningen. Zulke grootschalige ontwikkelingen als Waterrijk heeft een weerslag op de verkoopbaarheid van de woning. Adressant geeft aan dat hij al drie jaar vraagt of er een planschaderisicoanalyse is uitgevoerd. Hij heeft hier nog geen antwoord op gekregen. Adressant sluit af dat hij graag inzichtelijk krijgt wat per fase de verkeersgevolgen op de Aadorpsweg zijn.

Beantwoording.

De afstand van het huidige plangebied tot de woning van adressant is van dusdanige afstand dat onzes inziens geen sprake is van een waardevermindering van de woning en overlast. Indien adressant van mening is dat hij schade lijdt door onderhavige planologische maatregel kan hiertegen een planschadeverzoek worden ingediend.

De Parkbuurt, gelegen direct ten westen van het Meulenbelt, wordt ontsloten via de Aadijk. De verbinding naar de westkant (richting Burgemeester Schneiderssingel) wordt geknipt. Het autoverkeer uit deze buurt (circa 750 mvt/etmaal) wordt dus volledig afgewikkeld op de Vriezenveenseweg. De Aadorpsweg wordt hierdoor niet extra belast.

Anders ligt het met het Familie Eiland –West. De verkeersproductie van deze buurt bedraagt ook circa 7 mvt/etmaal. Dit verkeer zal via de Westermaatweg (zowel naar west- als oostkant) haar weg zoeken. De verwachting is dat 1/2 deel van het verkeer richting de Aadorpsweg zal rijden. Dit verkeer zal vanaf de rotonde rechtsaf richting Vriezenveen N36, rechtdoor naar Aadorp of linksaf naar Almelo rijden. De verwachting is dat circa 50% van het verkeer linksaf naar Almelo zal rijden. Dit komt neer op 25% van 750 mvt/etmaal, zijnde naar boven afgerond 200 mvt/etmaal.

Volgens het verkeersmodel voor 2010 rijden er 12.208 mvt/etmaal over de Aadorpsweg ter hoogte van de Wilgenstraat. Een toename van 200 mvt/etmaal verhoogt de geluidsbelasting met 0,071 dB ($0,071 = 10 \times \log(12.408/12.208)$). Dit is een erg kleine toename.

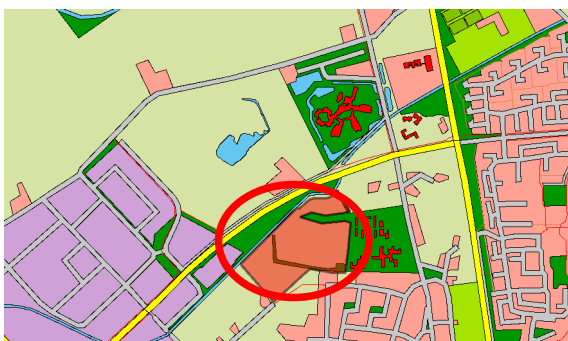
Adressant 5.

Zienswijze 5.1

Op het perceel sectie K, nummer 2661, wat eigendom is van Landhuis Huize Almelo B.V. is een fietspad geprojecteerd. Deze geprojecteerde doorsnijding is niet in overeenstemming met het karakter van de Natuurschoonwet, bemoeilijkt de exploitatie van het perceel en beperkt de toegang van achterliggende percelen.

Beantwoording.

Het betreffende perceel is gelegen buiten de grenzen van het bestemmingsplan Waterrijk, waarmee er op dit perceel binnen deze procedure geen fietspad is gepland. Op onderstaande afbeeldingen wordt een en ander verduidelijkt.



Er wordt nog een studie verricht naar een groot fietsnetwerk. De aansluiting van dit fietsnetwerk op Waterrijk is daar onderdeel van. De ligging van het fietspad ter hoogte van de Noordelijke Groene Long maakt hier onderdeel van uit.

Adressant 6.

Zienswijze 6.1

Het eigendom van adressant (sectie S, nummer 189) is aan de gemeente aangeboden, maar door het niet kunnen aanbieden van een gelijkwaardig stuk grond is afgezien van verdere onderhandeling. Adressant verzet zich tegen het bestemmen van de grond als water. Daarnaast staat volgens adressant op het perceel geen caravan maar een vergunde schuur.

Adressant heeft tijdens de hoorzitting meegedeeld dat de gemeente in april heeft gebeld om kennis te nemen van de grond. Adressant heeft hier niet mee ingestemd, maar geeft aan hier niets van terug te vinden in het dossier. Daarnaast staat in het taxatierapport Janssen. Janssen is echter de buurman van de heer Jansen.

Beantwoording.

Gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening komt de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het toekennen van bestemmingen. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een bestemming kan toekennen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht. In de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken stellen wij ons op het standpunt dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het betreffende perceel is gelegen op grondgebied van de voormalige gemeente Vriezenveen. Zowel bij gemeente Twenterand als bij de gemeente Almelo is geen bouwvergunning bekend. Adressant heeft echter een afschrift van een bouwvergunning overlegd waardoor er sprake is van een vergunde situatie.

WONINGWET bouwvergunning (art. 47 e.v.) Afschrift

gemeente **Vriezenveen** datum **1-6-71** kenmerk **87/71**

datum verzending/uitspraak

betreft uw aanvraag om vergunning tot het bouwen van een schapenstal;			
op het perceel kadastraal bekend		plaatselijk bekend	
<small>gemeente</small> Vriezenveen	<small>sectie</small> L	<small>nummer(s)</small> 746	Schout Doddestraat
			<small>ovt, straat en nr.</small>
<small>datum aanvraag</small> 26-4-1972		<small>datum ontvangst aanvraag</small> 27-4-1971	

Wij hebben besloten u vergunning te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig geaarmerkte bouwplan, onder de navolgende voorwaarden en nadere eisen:

De grond is gewaardeerd tegen een ruwe bouwgrondprijs van € 20,00/m². Op het kadastraal uittrekstel wordt het perceel omschreven als "Terrein (grasland)". Op de kadastrale tekening staat een opstal van geringe omvang.



De Bont, adviesbureau bestuursrechtelijke schadevergoedingen, heeft het volgende geadviseerd: Dit opstal is ooit bedoeld geweest als schapenstal, daar ziet de bouwvergunning uit 1971 namelijk wel op, maar is gaandeweg de tijd mogelijk anders in gebruik genomen. De waarde van het opstal is beperkt. Met de prijs voor het gehele perceel van 2.245 m² is ook de waarde van het opstal ingebracht. Er is namelijk sprake van een fors hogere dan agrarische prijs. Ondanks dat het perceel op onteigeningsbasis is ingebracht (dat wil zeggen onteigeningschadeloosstelling) geldt dit ook voor mogelijke nog bijkomende onteigeningsvergoedingen. Ook als de opstal opnieuw en elders wordt hergebouwd (herinvestering) blijft de uitkomst hetzelfde.

Zienswijze 6.3

Er is geen onderzoek gedaan naar Flora en Fauna op het eigendom van adressant. De onderzoeken zijn gedateerd.

Beantwoording.

In het plangebied hebben onderzoeken plaatsgevonden, waarmee het gebied voldoende is onderzocht. Van 2003 tot 2010 zijn er meerdere veldbezoeken in het gebied geweest. De onderzoeken zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Bij de onderzoeken heeft het onderzoeksbureau zich gehouden aan de landelijke protocollen voor de wijze waarop en hoe vaak er onderzoek gepleegd moet worden. Uit onderzoek blijkt dat het voortbestaan van diverse beschermde soorten niet in het geding wordt gebracht. Waardevolle bomen en structuren zijn opgenomen in het plan. Het groen op het perceel van adressant maakt geen deel uit van structureel bijzondere of monumentale bomen in de gemeente Almelo.

Zienswijze 6.3

Adressant vindt het economisch plan van de gemeente dubieus. Twintig procent van de woningen staat te koop en Noordoost is nog lang niet volgebouwd.

Adressant betwijfelt hiermee de woningbouwopgave. Voor de motivering van de woningbouwopgave wordt verwezen naar hoofdstuk 2, paragraaf 2.2 en hoofdstuk 9, paragraaf 2 van de toelichting van het bestemmingsplan als ook naar de beantwoording van zienswijze 8.9. en 7.2.

Adressant 7.

Zienswijzen 7.1

Bouwen in dit agrarisch cultuurlandschap, dat deel uitmaakt van de noordelijke groene long en dat bovendien van grote historische en ecologische waarde is, tast de identiteit van Almelo aan.

Beantwoording.

Het plangebied maakt geen deel uit van de noordelijk Groene Long. De begrenzing van de noordelijke groene long is gerespecteerd en het belang van deze long voor de stad en de nieuwe woonwijk is groot. De aanwijzing van het gebied ten behoeve van woningbouw heeft plaatsgevonden in het kader van het Structuurplan Almelo. Zoals in de herziening van het structuurplan (2006) en de daarvoor opgestelde SMB is te neergelegd is de strategische keuze van de locatie van woningbouw in het huidige structuurplan gemaakt op basis van het intergemeentelijk structuurplan voor het Stadsgewest Twente en het MER dat daarvoor is opgesteld. De keuze voor woningbouw op deze locatie zit voornamelijk in de relatief minder waardevolle kenmerken (landschappelijk en ecologisch) van het gebied en de nabije ligging van ontsluitingswegen. Ook aan de onderzoeken die ten grondslag liggen aan onderhavig bestemmingsplan en het MER duidt niets op een grote historische en ecologische waarde die de ontwikkeling in de weg zouden staan.

Zienswijze 7.2

In Almelo is er geen behoefte aan nog een plan voor woningbouw. Voor de ontwikkeling van dit plan zal nog meer gemeenschapsgeld nodig zijn, ook zal de uitbreiding van de stad extra onderhoud vergen terwijl er nu al onvoldoende middelen zijn om de stad te onderhouden.

Beantwoording.

Voor de woningbouwbehoefte-onderbouwning wordt verwezen naar hoofdstuk 2, paragraaf 2.2 en hoofdstuk 9, paragraaf 2 van de toelichting van het bestemmingsplan als ook naar de beantwoording van zienswijze 8.9. en 7.2. Wij onthouden ons van een reactie op een waardeoordeel dat niet nader is onderbouwd.

Zienswijze 7.3

De inwoners van Almelo is altijd voorgehouden dat de groene longen van essentieel belang zijn en er nooit gebouwd gaat worden.

Beantwoording.

Het beleid van de gemeente Almelo, zoals neergelegd in het Masterplan en het Structuurplan, is gericht op het in stand houden van de Groene Longen. Bepalend voor de structuur van de stad zijn van oudsher de landelijke en natuurgebieden die behoren tot het gebied van Huize Almelo. Aan vier zijden van de stad liggen nog steeds grote aaneengesloten landelijke gebieden c.q. de Groene Longen. Tussen deze gebieden breidde de stad zich uit. In de noordelijke groene long, waar het gebied Waterrijk op aansluit, is de dynamiek groot en verandert het beeld van een open groene ruimte met agrarische functies heel geleidelijk in een groengebied met allerlei additionele stedelijke voorzieningen. Voor de noordelijke groene long wordt, tezamen met Waterrijk, ingezet op een hoogwaardige inrichtingskwaliteit en dit op te waarden tot parkachtig groengebied. Op deze wijze wordt het zo hoog gewaardeerde geleidingsprincipe in deze samenhang toch vastgehouden. De begrenzing van de noordelijke groene long is gerespecteerd en het belang van deze long voor de stad en de nieuwe woonwijk is groot. Met de voorliggende ontwikkeling van Waterrijk worden de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van de woon- en werklocaties op een hoger niveau gebracht en kunnen de principes van het gelede stadsconcept gehandhaafd blijven. De afwisseling tussen groene en stedelijke gebieden blijft het uitgangspunt. De kwaliteit van een hoogwaardig woonmilieu wordt mede gevormd door de symbiose tussen stad en land, de wederzijdse relatie tussen hoogwaardige en karakteristieke stedelijke en landelijke milieus. Met de voorgestelde fasering van Waterrijk, het creëren van een uitloper in noordelijke richting, vindt hiervan een verweving plaats en bij het niet geheel tot ontplooiing komen van het totale plan ontstaat een hoogwaardig afgerond geheel. Er ontstaat dan een breed opgezette relatie tussen noordelijke groene long, buitengebied en water en wonen in Waterrijk. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Adressant 8.

Zienswijze 8.1

Waterrijk is geen duurzame wijk, maar een bouwlocatie ver van het centrum van Almelo. Daardoor zal er sprake zijn van veel mobiliteit, met name automobilititeit. Om die reden heeft het de voorkeur om in te zetten op Indië.

Beantwoording.

Een gezonde vorm van mobiliteit is het vertrekpunt van het plan. Dit vindt zijn weerslag in een optimaal mogelijk laten functioneren van de fietsstructuur, het openbaar vervoer en de voetgangersstructuur. Op welke wijze dat vorm is gegeven staat beschreven in de paragrafen 3.2, 3.3 van hoofdstuk 4 en paragraaf 2 van hoofdstuk 7.

Zienswijze 8.2

Bij de woningbouwprogrammering wordt uitgegaan van de (achterhaalde) PRIMOS-prognose van 2007. Het is een prognose waarvan de onderliggende motivatie en cijfers voor de woningbouwbehoefte allereerst in 2008 en later in de jaren 2010 en 2011 door de woningbouwmarkt en veel overheden als te rooskleurig is aangemerkt. Het bouwprogramma op basis van PRIMOS dient dan ook fors naar beneden bijgesteld te worden.

Beantwoording

Zowel het Rijk als de provincies hebben deze vooruitberekeningen als hun basis genomen voor de planning en hebben dit ook voor de lagere overheden, i.c. de gemeenten, voorgeschreven. De vooruitberekeningsmethodiek van PRIMOS is in hoofdlijnen gebaseerd op trends in ontwikkelingen. Vergelijken we de resultaten met eigen vooruitberekeningen dan kan dit ook geconstateerd worden. De vooruitberekeningen komen momenteel jaarlijks beschikbaar maar ijlen in de tijd qua gegevensgrondslag na (heeft te maken met landelijke beschikbaarheid van de noodzakelijke gegevens). Daarmee is de invloed van een enkel jaar beperkt en boet de vooruitberekening niet noemenswaardig aan waarde in. Dat blijkt ook uit de kleine volatilititeit in de uitslagen, zo blijkt uit de onlangs beschikbaar gekomen prognose. Er is derhalve geen reden aanwezig om de grondslag aan te passen.

Zienswijze 8.3

In paragraaf 3.3 wordt gesproken over afspraken die met andere netwerksteden zijn gemaakt. Deze afspraken worden door adressant betwist.

Beantwoording.

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan is een opsomming gegeven van het vigerende beleid. Beschreven is welke afspraken zijn gemaakt in het kader van de Ruimtelijke Ontwikkelingsagenda. Deze Ruimtelijke Ontwikkelingsagenda is getransformeerd naar de ruimtelijk-economische ontwikkelingsagenda. Hierin is aangegeven dat de afspraken uit de ruimtelijke ontwikkelingsagenda onverkort van kracht blijven.

Zienswijze 8.4

Adressant betwist de tekst uit paragraaf 3.4 (De Twentse Woningmarkt in verandering).

Beantwoording.

Ook deze paragraaf betreft een beschrijving van het vigerende beleid en onderzoeken. De gegevens uit paragraaf 3.4 komen uit een woningmarktonderzoek van de Regio Twente uit 2010. Wij achten het onderzoek van de Regio Twente deugdelijk. Met de door adressant aangedragen opmerking is niet aannemelijk gemaakt dat het onderzoek ondeugdelijk is. Door adressant is ook geen deskundig tegenonderzoek ingediend, waaruit de ondeugdelijkheid van het bevolkingsonderzoek van de Regio Twente blijkt.

Zienswijze 8.5

Adressant reageert op tekststukken uit de paragrafen 5.1 (Structuurplan Almelo), 5.2 (Masterplan Almelo), 5.3 (Woonvisie Almelo) zonder deze duidelijk te betwisten.

Beantwoording.

Ook voor dit onderdeel van de zienswijze betreft het uitsluitend een beschrijving van het vigerende beleid. Indien adressant zich niet met dit beleid kan bevredigen had ten tijde van het in procedure brengen van dit

beleid een inspraakreactie kunnen indienen. De onderhavige procedure is niet de geëigende procedure om het vigerende beleid te betwisten.

Zienswijze 8.6

Het is niet duidelijk waar de in hoofdstuk 4, paragraaf 3.1 genoemde verwachting dat de bewoners van Waterrijk gaan kiezen voor gezonde vormen van mobiliteit op is gebaseerd.

Beantwoording.

Zoals uit de paragraaf blijkt is een gezonde vorm van mobiliteit het vertrekpunt van het plan. Dit vindt zijn weerslag in een optimaal mogelijk laten functioneren van de fietsstructuur, het openbaar vervoer en de voetgangersstructuur. Op welke wijze dat vorm is gegeven staat beschreven in de paragrafen 3.2, 3.3 van hoofdstuk 4 en paragraaf 2 van hoofdstuk 7.

Zienswijze 8.7

In hoofdstuk 4, paragraaf 10 wordt gesproken over de fasering. Hieruit kan afgeleid worden dat eerst het gehele gebied bouwrijp wordt gemaakt. Dit betekent dat op korte termijn grote bedragen worden uitgegeven, die mogelijk 40 jaar niet kunnen worden terugverdiend (laatste van 4200 woningen worden pas over 40 jaar gebouwd).

Beantwoording.

Het onderhavige bestemmingsplan gaat over de realisatie van 1100 woningen. Deze woningen zullen gefaseerd over een periode van 10 jaar (looptijd van een bestemmingsplan) worden gerealiseerd. De investeringstermijn bedraagt dan ook circa 10 jaar. Waarop deze aantallen zijn gebaseerd, hoe de vraag naar woningen is bepaald en de economische uitvoerbaarheid van het plan staan uitgebreid verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan en zijn onderbouwd met onderzoeken, welke als bijlage bij het bestemmingsplan zijn gevoegd. Adressant betwist met zijn stelling weliswaar de resultaten van het onderzoek, maar heeft dit niet onderbouwd met bijvoorbeeld een tegenonderzoek. Het door adressant genoemde overige deel van de woningen (4.200 minus 1.100 woningen) valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

De gemeente bewerkstelligt dat met de start van Waterrijk er vanaf het eerste begin een bijzonder en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu ontstaat. Daartoe zal een investering worden gedaan in het raamwerk van groen en water en enkele hoofdontsluitingen. Echter, zoals hierboven beschreven zal het plan gefaseerd worden uitgevoerd. Om de eerste bouwvelden te kunnen ophogen zal grond ontgraven worden middels het aanleggen van water. Dit in verband met de gesloten grondbalans. Daarnaast zal getracht waar mogelijk te ontsluiten op bestaande infrastructuur, echter voor een goede ontsluiting zullen ook enkele oofdontsluitingen aangelegd moeten worden.

Onderhavig bestemmingsplan behelst de bouw van 1.100 woningen in circa 10 jaar. Het door de appelland genoemde overige deel van de woningen (4.200 minus 1.100 woningen) valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.

Zienswijze 8.8

Adressant geeft een visie op het imago van Almelo en de wijze waarop dit verbeterd kan worden. Een onderdeel, dat uit de tekst geventileerd kan worden en relevant is voor de bestemmingsplanprocedure, is dat inbreiding voor uitbreiding gaat.

Beantwoording.

De provincie toetst ontwikkelingen aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. De Omgevingsvisie geeft een ruimtelijke vertaling van het principe "inbreiding gaat voor uitbreiding" middels de zogenaamde SER-ladder. Zoals in hoofdstuk 3, paragraaf 2 is verwoord voldoet de ontwikkeling aan het beleid van de provincie en daarmee ook aan het principe van "inbreiding voor uitbreiding". De provincie heeft naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan laten weten geen zienswijze tegen het plan in te dienen.

Zienswijze 8.9

Bij de zienswijze is een bijlage gevoegd, waarnaar geen verwijzing in de zienswijze plaatsvindt. De inhoud van deze bijlage gaat, net als bij onderdelen van zienswijze, met name in op de woningaantallen en een betwisting van de gebruikte cijfers.

Beantwoording.

De afspraken over de woningbouw met de provincie.

De in 2010 gemaakte afspraken met de provincie omvatten voor de gemeente Almelo een programma van 372 woningen gemiddeld per jaar tot 2015. Dat is bruto, dus inclusief vervanging door sloop. Hierop is in de gemeentelijke planning geanticipeerd in de zogeheten Marsroute 1. Op basis hiervan is een gefaseerde aanpak van Waterrijk tot stand gekomen met een jaarlijkse fasering die hoofdzakelijk uitgaat van de eigen woningbehoefte. Daarbij is een aanzuigende werking op de rest van de regio in verband met het bijzondere woonmilieu uiteraard welkom, mede in verband met kwalitatieve doelstellingen inzake de migratie zoals aangeduid in het Masterplan Almelo. Vanuit kwantitatief oogpunt is dit echter niet noodzakelijk.

De huidige stand van zaken van het gemeentelijk woningbouwprogramma en planning. De gemeente Almelo heeft dit jaar het gemeentelijk woningbouwprogramma opnieuw onder de loep genomen op basis van een bestuurlijke opdracht gedaan in het collegeakkoord 2010-2014. Het resultaat hiervan, marsroute 2 genaamd, is opgenomen in de voorjaarsnota 2011. Mede gelet op de economische omstandigheden nu en in de nabije toekomst heeft het bestuur voor het woningbouw, maar ook voor het bedrijventerreinprogramma gekozen voor een zeer behoedzaam scenario als strategie. Het woningbouwprogramma is daarbij voor de periode tot 2020 teruggebracht tot netto 170 woningen per jaar (bruto 270 bij een sloopprogramma van gemiddeld 100 woningen per jaar). Een dergelijk programma is net voldoende om de uitbreiding van de woningvoorraad kwantitatief in de pas te laten lopen met de toename van het aantal huishoudens. Zelfs binnen dit behoedzame scenario is het huidige programma voor Waterrijk volledig geïntegreerd. Dat heeft geleid tot een uitfasering van andere plannen, waarvoor in de grondexploitaties ook de gevolgen voor rekening zijn genomen. Wat betreft Leemslagen, het plan dat u expliciet in uw reactie noemt, is de plangrootte van 350 naar ca. 100 woningen teruggebracht.

Demografische ontwikkelingen en de rol van migratie. Almelo heeft een zodanige demografische opbouw dat de bevolking als relatief jong kan worden aangemerkt. Er is nog steeds een geboorteoverschot dat langjarig naar verwachting in stand zal blijven. Indien sprake is van een krimpende bevolking in de komende jaren is dit het gevolg van een negatief migratiesaldo. Migratie in aantal en naar richting leert ons in de loop der jaren dat voor de korte afstand migratie het woningbouwprogramma in aantal en kwaliteit zeer bepalend is. Het gaat hierbij om ongeveer de helft van de totale migratie. Indien de gemeente niet in staat is om volgens de behoefte gebaseerd op de natuurlijke aanwas huisvesting te realiseren, dan zal dit de tendens tot suburbaan wonen bij minimaal 1/3 van de verhuisgeneigden versterken. Wij zien dit al enigermate gemanifesteerd in de migratiecijfers over de afgelopen jaren. De economische omstandigheden hebben ervoor gezorgd dat het effect tot nu toe getemperd is. Bij een verbetering van de conjunctuur kan dat snel veranderen omdat de gerealiseerde woningbouw in Twenterand, Wierden en Tubbergen gezamenlijk momenteel aanmerkelijk hoger is bij een soortgelijk inwonertal. Naast een negatief effect op het migratiesaldo zal dit voor Almelo nog een extra negatief effect hebben op de doelstelling om de gemeente sociaal-economisch beter in balans te krijgen. Het gaat er derhalve niet om een irreëel hoog programma na te streven, maar anderzijds ook niet om via een onderschrijding allerhande negatieve effecten te genereren. Bij een versterkte suburbanisatie is de regionale ruimtelijke kwaliteit niet gebaat.

Adressant 9.

Zienswijze 9.1

Adressant is niet helemaal duidelijk welke documenten gebruikt zijn voor de onderbouwing van de behoefte aan nieuwe woningen.

Beantwoording.

Voor de onderbouwing van de behoeftebepaling is gebruik gemaakt van de volgende documenten: De Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en prestatieafspraken van en met de provincie Overijssel, de gemeentelijke "marsroute 2" en woningmarktonderzoek van de Regio Twente, het Woningmarktonderzoek Waterrijk, de woningbouwprognoses van de gemeente Almelo, het woonvoorkeurenonderzoek en de verdiepingslag en de verstedelijkingsnotitie "Van binnen naar buiten".

Zienswijze 9.2

Uit het document "de verstedelijkingsopgave van Almelo van binnen naar buiten" wordt niet helemaal duidelijk wat nu de overcapaciteit binnen de woningbouwambitie is. Het document gaat uit van 1000 woningen. Als de totalen bij elkaar worden opgeteld uit de tabellen "binnenstad", overig stedelijk en uitleg komt adressant op ruim 2000 woningen te veel ($1088 + 1883 + 2475 = 5446$). De behoefte tot 2020 bedraagt volgens ditzelfde document 3400 a 3500 woningen. Dan resteert een planningsoverschot van 2446 woningen. Daarvan zijn er tot 2020 al 1000 te veel. Voor de periode 2020-2030 zijn geen behoefte-ramingen opgenomen, zodat er voorsnog vanuit gegaan kan worden dat de 1446 woningen die nu in de ambitie zijn opgenomen ook als overschot gelden.

Beantwoording.

Overzicht van cijfers:

	Woningbehoefte tot 2020	Plancapaciteit tot 2030	Overcapaciteit tot 2020
Binnenstad	1060	1082	22
Binnenstedelijk	1040	1883	801
Suburbaan	1400	2475	1075

Het genoemde overschot geldt voor suburbaan wonen tot 2020 en is opgenomen in de verstedelijkingsnotitie. De gemeente Almelo heeft dit jaar het gemeentelijk woningbouwprogramma opnieuw onder de loep genomen op basis van een bestuurlijke opdracht gedaan in het collegeakkoord 2010-2014. Het resultaat hiervan, marsroute 2 genaamd, is opgenomen in de voorjaarsnota 2011.

Mede gelet op de economische omstandigheden nu en in de nabije toekomst heeft het bestuur voor het woningbouw, maar ook voor het bedrijventerreinprogramma gekozen voor een zeer behoedzaam scenario als strategie. Het woningbouwprogramma is daarbij voor de periode tot 2020 teruggebracht tot netto 170 woningen per jaar (bruto 270 bij een sloopprogramma van gemiddeld 100 woningen per jaar).

Een dergelijk programma is net voldoende om de uitbreiding van de woningvoorraad kwantitatief in de pas te laten lopen met de toename van het aantal huishoudens.

Zelfs binnen dit behoedzame scenario is het huidige programma voor Waterrijk volledig geïntegreerd.

Dat heeft geleid tot een uitfasering van andere plannen, waarvoor in de grondexploitaties ook de gevolgen voor rekening zijn genomen.

Zienswijze 9.3

Het bestemmingsplan beschrijft dat er in de Twentse Regio afspraken zijn gemaakt over de bouwopgaven, maar geeft geen inzicht in de hierbij horende cijfers. Een document waarin de regionale opgave en afspraken omtrent de verdeling hiervan is vastgelegd is niet bij het bestemmingsplan gevoegd. Volgens de Omgevingsvisie en –verordening van de provincie Overijssel voorziet een bestemmingsplan slechts in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover deze naar aard, omgang en locatie in overeenstemming zijn met een woonvisie. Over deze visie moet overeenstemming zijn met buurgemeenten en de provincie. De gemeente beschikt op dit moment niet over een dergelijke woonvisie. Het bestemmingsplan is derhalve in strijd met de Omgevingsverordening.

Beantwoording.

In de gemeente Almelo geldt op dit moment nog de Woonvisie 2005-2009. Tot het niet vaststellen van een nieuw woonvisie is de voornoemde Woonvisie vaststaand beleid. Op basis hiervan is, zoals in de toelichting ook is verwoord, op 28 januari 2010 overeenstemming bereikt over de "Prestatieafspraken wonen gemeente Almelo 2010-2015. Deze prestatieafspraken zijn gemaakt met alle 14 gemeenten binnen Twente. In de Woonvisie is

De prestatieafspraken met de provincie zijn gebaseerd op de uitgangspunten, zoals verwoord in de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de trendmatige ontwikkeling van de huishoudens, zoals verwoord in bijlage A van de Omgevingsvisie, ertoe leiden dat er in Overijssel tot 2030 nog vraag is naar circa 60.000 woningen, bovenop de bestaande voorraad. Voor het bepalen van dit aantal is gebruik gemaakt van IPB-PRIMOS 2007. (bron: Omgevingsvisie Overijssel, digitaal raadpleegbaar via www.overijssel.nl) De provincie en de gemeenten richten hun beleid op netto 13.000 woningen in het gebied van de Regio Twente. De gemeente Almelo richt haar beleid op een toename van de woningvoorraad voor de hele gemeente van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 met circa 1.210. In deze aantallen zijn de woningen voor bijzondere doelgroepen en de ontwikkeling als gevolg van extramulering niet meegenomen. Voor Almelo gaat om circa 150 woningen voor bijzondere doelgroepen. De tekst uit deze laatste paragraaf zal worden ingevoegd bij paragraaf 3.2.2 van de toelichting.

<i>toelichting bouwprogramma</i>	
Geprognoseerde groei op basis van Primos van 2010 tot 2015:	1210
<i>bouwprogramma obv Primos 2007</i>	
netto toevoeging aan de woningvoorraad	1210
opgave sloop / vervangende nieuwbouw	500
Bijzondere doelgroepen	150
totaal bruto programma 2010 – 2015	1860
Waarvan binnenstedelijk (inspanningsverplichting 60% / minimaal 50%)	1116
waarvan uitleg (40%)	744

Voor Almelo geldt dat tot 2015 744 woningen in uitleggebieden mogen worden gebouwd. Volgens de afspraken met de provincie zal de gemeente Almelo er naar streven om de bestemmingsplancapaciteit niet meer te laten zijn dan 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad.

De belangrijkste beleidskaders voor de afspraken waren de provinciale omgevingsvisie en de provinciale omgevingsverordening. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de afspraken die de gemeenten deels uitmakend van Netwerkstad Twente afgestemd hebben. De provincie heeft een belangrijke rol gespeeld in de prestatieafspraken en vanuit provinciaal belang de woningaantallen afgewogen op provinciaal niveau. De prestatieafspraken dienen dan ook afstemmingsafspraken met de overige gemeenten. De provincie heeft daarin de regie genomen. Daarnaast is een eerder uit procedure gehaald bestemmingsplan Waterrijk, welke gebaseerd was op 4500 woningen in vooroverleg gebracht bij alle omliggende gemeenten. De gemeenten hebben hierop niet gereageerd. Onderhavig bestemmingsplan is voor vooroverleg naar de gemeente Twenterand gestuurd. Ook hierop is niet gereageerd. Het bestemmingsplan past binnen de prestatieafspraken van de provincie en ook is de provincie Overijssel aangegeven akkoord te zijn met het plan zodat het in overeenstemming is met de Omgevingsverordening.

Zienswijze 9.4

Eén van de eerste wijken zal op grote afstand van de stad worden gebouwd en volledig los van de bestaande stad liggen. Vanuit het oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is dit een zeer ongewenste ontwikkeling. Deze wijze van faseren is volgens adressant in strijd met de duurzaamheidsdoelstellingen uit de provinciale Omgevingsvisie. Onderdeel hiervan is de SER-ladder. Een belangrijk aspect van de SER-ladder is dat uitbreidingen plaatsvinden 'in aansluiting op bestaande bebouwing'. Aangezien er ook in de eerste fase geen voorzieningen zoals winkels zijn gepland zal dit leiden tot een flinke toename van de automobiliteit, hetgeen ook in strijd is met een duurzame ontwikkeling van de wijk. Adressant concludeert dat zowel de locatie van Waterrijk als de gekozen fasering in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording.

Het beleid van de gemeente Almelo, zoals neergelegd in het Masterplan en het Structuurplan, is gericht op het in stand houden van de Groene Longen. Bepalend voor de structuur van de stad zijn van oudsher de landelijke en natuurgebieden die behoren tot het gebied van Huize Almelo. Aan vier zijden van de stad liggen nog steeds grote aaneengesloten landelijke gebieden c.q. de Groene Longen. Tussen deze gebieden breidde de stad zich uit. In de noordelijke groene long, waar het gebied Waterrijk op aansluit, is de dynamiek

groot en verandert het beeld van een open groene ruimte met agrarische functies heel geleidelijk in een groengebied met allerlei additionele stedelijke voorzieningen. Voor de noordelijke groene long wordt, tezamen met Waterrijk, ingezet op een hoogwaardige inrichtingskwaliteit en dit op te waarden tot parkachtig groengebied. Op deze wijze wordt het zo hoog gewaardeerde geleidingsprincipe in deze samenhang tocht vastgehouden. Dit is ook de reden dat lijkt dat Waterrijk op relatief grote afstand van de stad wordt gebouwd, terwijl sprake is van direct aansluiting op de bestaande stad. De begrenzing van de noordelijke groene long is gerespecteerd en het belang van deze long voor de stad en de nieuwe woonwijk is groot. Met de voorliggende ontwikkeling van Waterrijk worden de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van de woon- en werklocaties op een hoger niveau gebracht en kunnen de principes van het gelede stadsconcept gehandhaafd blijven. De afwisseling tussen groene en stedelijke gebieden blijft het uitgangspunt. De kwaliteit van een hoogwaardig woonmilieu wordt mede gevormd door de symbiose tussen stad en land, de wederzijdse relatie tussen hoogwaardige en karakteristieke stedelijke en landelijke milieus. Met de voorgestelde fasering van Waterrijk, het creëren van een uitloper in noordelijke richting, vindt hiervan een verweving plaats en bij het niet geheel tot ontplooiing komen van het totale plan ontstaat een hoogwaardig afgerond geheel. Er ontstaat dan een breed opgezette relatie tussen noordelijke groene long, buitengebied en water en wonen in Waterrijk.

De zogenaamde SER-ladder vindt zijn weerslag in verschillende documenten zoals de Woonvisie, de prestatieafspraken met de provincie, en "de verstedelijkingsopgaven van Almelo van binnen naar buiten". Deze documenten zijn toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Adressant 10.

Zienswijze 10.1

De gemeente wil de eerste fase starten met de ontwikkeling van de Parkbuurt en het Familie Eiland Zuid West (Fzw). Het eerst ontwikkelen van de Parkbuurt ligt voor de hand (tegen de stad, landschappelijk aantrekkelijk en economisch gezien het meest haalbaar). Om vervolgens Fzw te ontwikkelen is een verkeerde keus. Het ontwikkelen van de Singelbuurt met of aansluitend op de Parkbuurt ligt meer voor de hand. De motieven hiertoe zijn:

1. Ontwikkelen vanuit de stad en niet op flinke afstand van de stad;
2. Eerst ontwikkelen van de Singelbuurt kan de aanlegkosten gedurende de eerste jaren flink beperken;
3. Parkbuurt en Singelbuurt bieden ook gevarieerd programma;
4. Op dit moment is het juist dat nog geen overeenstemming is met de eigenaren van de Singelbuurt. Er zijn alleen nog maar oriënterende gesprekken gevoerd. De eigenaren hebben hier bij herhaling om gevraagd.

Beantwoording

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1

Zienswijze 10.2

Het ontwerpexploitatieplan geeft aan dat de totaalkosten (nominaal) voor de gebiedsontwikkeling bijna € 112 miljoen bedragen. Het aantal te realiseren woningen bedraagt 1.067 en daarnaast ruim 5.600 m² commerciële- en niet commerciële ruimten. Omgerekend is dat ruim 1.120 woningen/eenheden. Dit betekent aan grondkosten/ontwikkelingskosten per eenheid een zeer hoog bedrag van bijna € 100.000 gemiddeld per woning/eenheid.

Beperking van de kosten is nodig en mogelijk door: een andere fasering, het realiseren van een hoger uitgiftepercentage (28% is te laag), het beperken van de kosten, dus ook minder aanleg van water en groen. Daarnaast worden de volgende opmerkingen over de verwachte opbrengsten gemaakt: de gehanteerde kavelprijzen zijn niet marktconform, de opbrengstenstijging is optimistisch geraamd, de gehanteerde afzettijd van 10 jaar is niet realistisch.

Beantwoording

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.2

Adressant 11.

Zienswijze 11.1

Adressant kan zich niet vinden in de gekozen fasering van de eerste fase. De motivering op het bestaand stedelijk gebied is onvoldoende aanwezig. Indien de eerste fase meer geconcentreerd wordt op gronden in het zuidoostelijk deel binnen de plangebiedgrens, kan een logisch afgerond geheel gevormd worden indien de ontwikkeling na 10 jaar geen doorgang vindt. Logischer zou het zijn om de in het ontwerp met de bestemming agrarisch aangeduide gronden gelegen direct achter het Meulenbelt en gronden van de Leo Stichting als eerste fase aan te duiden. De infrastructurele kosten zijn dan tevens aanmerkelijk lager. Ook hier kan een breed scala aan woonmilieu's en woningtypen worden aangeboden.

Beantwoording.

Het beleid van de gemeente Almelo, zoals neergelegd in het Masterplan en het Structuurplan, is gericht op het in stand houden van de Groene Longen. Bepalend voor de structuur van de stad zijn van oudsher de landelijke en natuurgebieden die behoren tot het gebied van Huize Almelo. Aan vier zijden van de stad liggen nog steeds grote aaneengesloten landelijke gebieden c.q. de Groene Longen. Tussen deze gebieden breidde de stad zich uit. In de noordelijke groene long, waar het gebied Waterrijk op aansluit, is de dynamiek groot en verandert het beeld van een open groene ruimte met agrarische functies heel geleidelijk in een groengebied met allerlei additionele stedelijke voorzieningen. Voor de noordelijke groene long wordt, tezamen met Waterrijk, ingezet op een hoogwaardige inrichtingskwaliteit en dit op te waarden tot parkachtig groengebied. Op deze wijze wordt het zo hoog gewaardeerde geleidingsprincipe in deze samenhang tocht vastgehouden. Dit is ook de reden dat lijkt dat Waterrijk op relatief grote afstand van de stad wordt gebouwd, terwijl sprake is van direct aansluiting op de bestaande stad. De begrenzing van de noordelijke groene long is gerespecteerd en het belang van deze long voor de stad en de nieuwe woonwijk is groot. Met de voorliggende ontwikkeling van Waterrijk worden de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van de woon- en werklocaties op een hoger niveau gebracht en kunnen de principes van het gelede stadsconcept gehandhaafd blijven. De afwisseling tussen groene en stedelijke gebieden blijft het uitgangspunt. De kwaliteit van een hoogwaardig woonmilieu wordt mede gevormd door de symbiose tussen stad en land, de wederzijdse relatie tussen hoogwaardige en karakteristieke stedelijke en landelijke milieus. Met de voorgestelde fasering van Waterrijk, het creëren van een uitloper in noordelijke richting, vindt hiervan een verweving plaats en bij het niet geheel tot ontplooiing komen van het totale plan ontstaat een hoogwaardig afgerond geheel. Er ontstaat dan een breed opgezette relatie tussen noordelijke groene long, buitengebied en water en wonen in Waterrijk.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de raad een grote mate van beleidsvrijheid toekomt bij het ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening toekennen van bestemmingen en het geven van regels. De toelichting van het bestemmingsplan geeft aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen strijd is met het recht, zodat de raad deze beleidsvrijheid kan gebruiken voor de ontwikkeling van Waterrijk.

Adressant 12.

Zienswijze 12.1

Het plangebied Waterrijk is gelegen aan de N36. Rijkswaterstaat Oost Nederland is beheerder van de N36 en de A35. Met het bestemmingsplan Waterrijk Almelo 1^e fase wordt beoogd 3000 woningen te realiseren. Momenteel is de N36 tussen Almelo Noord en de A35 in spitsen als zwaar belast. Dit zal door de ontwikkeling van Waterrijk alleen maar toenemen. Adressant verzoekt te onderzoeken in hoeverre de eerste fase van invloed is op de spitintensiteit van de N36 en maatregelen te treffen dat door de ontwikkeling van Waterrijk bij de verkeersafwikkeling geen terugslag plaatsvindt.

Beantwoording.

De eerste fase van Waterrijk, zoals in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen, beoogt de bouw van 11 woningen. Door Goudappel Coffeng is onderzoek gedaan naar de effecten van deze 1100 woningen op de N36. Uit dit onderzoek blijkt dat de woningen invloed hebben op de intensiteit van de N36. Op het wegvak tussen de twee aansluitingen ten noorden van Almelo (Aadorp en Almelo Noord) neemt de intensiteit het meest toe. Dit is ook het wegvak waarop de intensiteit het kleinst is. Op de andere wegvakken zijn de toenames zowel relatief als absoluut kleiner. Op het drukste wegvak is de toename 1% tot 2%.

Wat betreft de IC-verhoudingen zijn de toenames beperkt. De invloed van de eerste fase van Waterrijk op de doorstroming is zeer beperkt. De wegvakken die in de autonome situatie een IC-verhouding van minder dan 0,8 hebben, hebben dit ook in de plansituatie. Van de wegvakken die in de autonome situatie een IC-verhouding van meer dan 0,8 hebben neemt alleen in de ochtendspits en maar op 1 wegvak de IC-verhouding tot (tot boven de 0,9). De toename in de intensiteit is echter met 1% zeer beperkt. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage 14 bij het bestemmingsplan gevoegd. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met de conclusie uit het onderzoek.

Adressant 13.

Zienswijze 13.1

Adressant geeft aan dat de in het bestemmingsplangebied gelegen 110 kV-hoogspanningsverbinding een bijbehorende belemmerende strook van 25,00 meter ter weerszijden van de hartlijn moet hebben. Verzocht wordt om deze maten op de verbeelding op te nemen.

Beantwoording.

De benoemde hoogspanningsverbinding en belemmerende stroken stonden al in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 13.2

Ter bescherming van de belangen van adressant wordt verzocht om een bijgevoegde set met regels op te nemen. Dit ter aanvulling zoals die nu in het bestemmingsplan is opgenomen.

Beantwoording.

Artikel 18 van de regels zal worden aangevuld met de door adressant voorgestelde wijziging. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

Adressant 14.

Zienswijze 14.1

De gemeente wil de eerste fase starten met de ontwikkeling van de Parkbuurt en het Familie Eiland Zuid West (Fzw). Het eerst ontwikkelen van de Parkbuurt ligt voor de hand (tegen de stad, landschappelijk aantrekkelijk en economisch gezien het meest haalbaar). Om vervolgens Fzw te ontwikkelen is een verkeerde keus. Het ontwikkelen van de Singelbuurt met of aansluitend op de Parkbuurt ligt meer voor de hand. De motieven hiertoe zijn:

1. Ontwikkelen vanuit de stad en niet op flinke afstand van de stad;
2. Eerst ontwikkelen van de Singelbuurt kan de aanlegkosten gedurende de eerste jaren flink beperken;
3. Parkbuurt en Singelbuurt bieden ook gevarieerd programma;
4. Op dit moment is het juist dat nog geen overeenstemming is met de eigenaren van de Singelbuurt. Er zijn alleen nog maar oriënterende gesprekken gevoerd. De eigenaren hebben hier bij herhaling om gevraagd.

Beantwoording

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1

Zienswijze 14.2

Het ontwerpexploitatieplan geeft aan dat de totaalkosten (nominaal) voor de gebiedsontwikkeling bijna € 112 miljoen bedragen. Het aantal te realiseren woningen bedraagt 1.067 en daarnaast ruim 5.600 m² commerciële- en niet commerciële ruimten. Omgerekend is dat ruim 1.120 woningen/eenheden. Dit betekent aan grondkosten/ontwikkelingskosten per eenheid een zeer hoog bedrag van bijna € 100.000 gemiddeld per woning/eenheid.

Beperking van de kosten is nodig en mogelijk door: een andere fasering, het realiseren van een hoger uitgiftepercentage (28% is te laag), het beperken van de kosten, dus ook minder aanleg van water en groen.

Beantwoording.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.2.



Bijlage A

Verslag van de hoorzitting ten behoeve van
het bestemmingsplan Waterrijk
d.d. 10 oktober 2011

Adressant 1

De voorzitter ligt het doel van de hoorzitting toe en geeft het verloop van de verdere procedure weer.

Adressant geeft aan de gemeente verstopperij speelt. Eerst zou het gehele perceel van adressant worden aangekocht en daarna heeft hij een tijd niets meer gehoord. Daarna hoorde hij de gemeente slechts een deel van zijn perceel wenste aan te kopen. Hiermee kan adressant zich niet verenigen. Hij geeft aan dat het alles of niets is. Wijst nogmaals op de afspraak van 5 jaar geleden dat het gehele perceel aangekocht zou worden. Het is niet de bedoeling om een klein stukje af te staan.

Adressant geeft aan dat hij bij de informatieve bijeenkomst van de raad aanwezig was en dat zijn perceel op een kaart geel was ingetekend. Nu, bij deze hoorzitting, is een gedeelte van het perceel in één keer groen. Tijdens de hoorzitting is adressant er op gewezen dat sprake is van verschillende kaarten. De kaart bij de informatieve raadsbijeenkomst is een kaart ten behoeve van de transitie strategie en de kaart die bij de hoorzitting wordt getoond is de bestemmingsplankaart.

Adressant geeft aan dat hij overal tegenaan zal schoppen. Hij zal tot de Raad van State gaan en als daarna bouwvergunningen worden aangevraagd zal hij bezwaar maken.

Adressant geeft nogmaals aan dat hij voor alles of niets gaat en dat hij frustratie heeft tegen de wijze van onderhandelen van de gemeente. Hij geeft aan een mail te hebben waarin staat dat de gemeente zijn gehele perceel zal aankopen.

Daarnaast is adressant het niet eens met het prijsverschil zoals hem is geboden en de verkoopprijs. Ten tijde van de hoorzitting is door de voorzitter aangegeven dat dit prijsverschil te maken heeft met de gemaakte kosten om de bestemming te herzien.

Adressant 3,10,14

De voorzitter ligt het doel van de hoorzitting toe en geeft het verloop van de verdere procedure weer.

Adressant geeft aan dat de zienswijzen zich op twee onderdelen richt:

- Fasering;
- Financieel-economisch

De Parkbuurt en daarna het Familie-Eiland Zuidwest ontwikkelen is een verkeerde aanpak. Om dat je vanuit de stad moet ontwikkelen, zou na de Parkbuurt de Singelbuurt ontwikkeld moeten worden. Adressant geeft aan hier grondposities te hebben. Ook al zou adressant de grond aan de gemeente Almelo verkopen of een anterieure overeenkomst sluiten, dan nog is de voorgestane fasering een verkeerde.

Vanuit een markttechnische beoordeling is verkoop van woningen in een weiland een probleem. Wanneer je in de ontwikkeling een gebied overslaat kom de sociale veiligheid in gevaar. Bij een latere ontwikkeling van de Singelbuurt komt door het bouwverkeer en de aanbouw zijnde woningen de sociale veiligheid in het gedrang. Dit is mede gerelateerd aan de verkoopbaarheid van de woningen op het Familie-Eiland.

Adressant vraagt zich af wat de gevolgen zijn bij een verdere stagnatie van de woningmarkt en het stilvallen van de markt na de ontwikkeling van Familie Eiland Zuid West.

Bij investeringen moet je forse voorinvesteringen voorkomen. Een andere fasering voorziet ook in een andere investering en daarmee een andere financieel economische uitvoerbaarheid.

Adressant geeft in algemeenheid aan dat een verlaging van de grondprijs met 10% beter is.

Adressant vindt het plan te duur. Het kostenniveau bezien zijn de kosten per wooneenheid berekend op € 100.000,00. Als de helft duur is dan andere helft goedkoper, dan komen de kosten voor deze goedkopere woningen nog op € 75.000,00.

Adressant doet de volgende voorstellen:

- Niet investeren aan ontwikkelingen boven de Westermaatweg;
- 50 % uitgeefbare grond. Uitgangspunt bij een ontwikkeling is altijd 60% uitgeefbare grond, bij Waterrijk is dit slechts 28%.
- Het als een gezamenlijke uitdaging zien om een beter plan te maken.

De commissie vraagt hoe adressant denkt dat het anders kan. Vraagt of na de Parkbuurt de Singelbuurt ontwikkeld zou moeten worden. Indien deze fasering zou worden gekozen heeft dit ook direct gevolgen voor de exploitatie. Bij het niet op gang komen van de ontwikkeling dan zal de exploitatie ook snel een negatief effect laten zien in verband met de renteteller. De commissie vraagt hoe de adressant dit ziet.

Adressant geeft aan dat op elke moment de ontwikkeling afgerond moet kunnen worden. Alles wat boven de Westermaatweg ligt moet niet worden aangelegd. Zo ook niet de waterlus. In de directe nabijheid is een zandwinlocatie, die de noodzakelijke grond kan leveren.

De commissie vraagt of er goede contacten zijn met de gemeente. Adressant geeft aan dat de ambtelijke contacten goed zijn, maar dat de ambtenaren worden gehinderd door besluitvorming, dat de ambtenaren hierdoor lang geen vrijheid hebben gehad om met de ontwikkelaars tot zaken te komen. Momenteel zit adressant elke twee weken met de gemeente aan tafel.

De commissie vraagt of de vaststelling van het bestemmingsplan te vroeg komt.

Adressant geeft aan dat een latere vaststelling wel eens beter kan zijn, zodat ook tot een anterieure overeenkomst kan worden gekomen. Verder geeft adressant nog aan dat tegen de ontwikkeling Waterrijk zijn geen optie is.

Adressant 4

De voorzitter licht het doel van de hoorzitting toe en geeft het verloop van de verdere procedure weer.

Adressant geeft aan dat hij twee punten van bezwaar heeft. Deze zijn de geluidsoverlast op de Aadorpsweg en de waardevermindering van zijn woning.

Adressant geeft aan dat hij bezwaar maakt namens de hele Wilgenstraat. Tijdens de ontwikkeling van Waterrijk zou de geluidsoverlast op de Aadorpsweg toenemen (in de tijdelijke situatie). Bij de ontwikkeling van het hele plan Waterrijk, zoals in eerste instantie de bedoeling was, zou de Aadorpsweg een doodlopende weg worden en zou het probleem zijn opgelost. Nu Waterrijk in afgeslankte vorm wordt ontwikkeld blijft de Aadorpsweg een doorgaande weg en monden in de tijdelijke situatie het verkeer van de Aadijk en de Westermaatweg uit op de Aadorpsweg. Dit leidt tot een toename van het wegverkeer op de Aadorpsweg. In het MER Waterrijk staat aangegeven dat er al sprake is van geluidsproblematiek rond de Aadorpsweg. Een verhoging van het wegverkeer leidt tot een grotere problematiek.

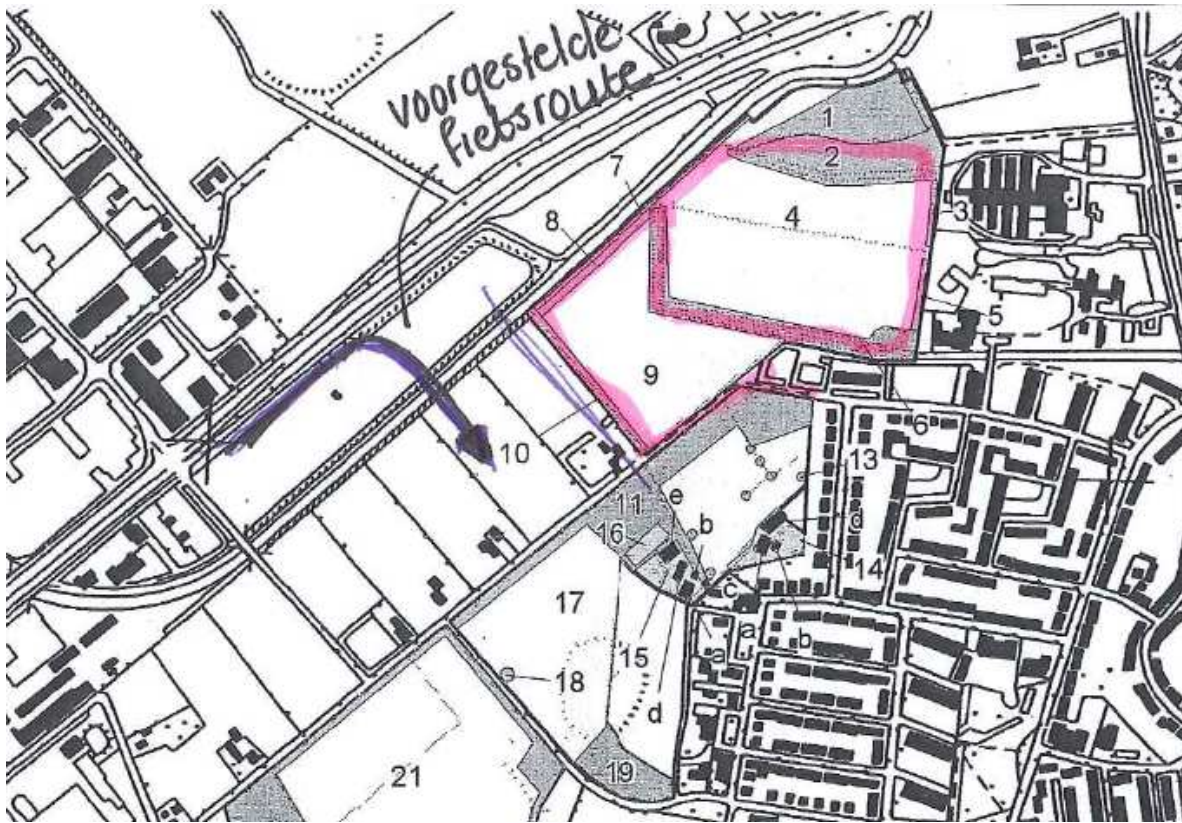
Een tweede punt van bezwaar is dat in de bouwfase de verkoopbaarheid van de woningen aan de Wilgenstraat afneemt en daarmee sprake is van een waardevermindering van de woningen. Zulke grootschalige ontwikkelingen als Waterrijk heeft een weerslag op de verkoopbaarheid van de woning. Adressant geeft aan dat hij al drie jaar vraagt of er een planschaderisicoanalyse is uitgevoerd. Hij heeft hier nog geen antwoord op gekregen.

Adressant sluit af dat hij graag inzichtelijk krijgt wat per fase de verkeersgevolgen op de Aadorpsweg zijn.

Adressant 5

De voorzitter licht het doel van de hoorzitting toe en geeft het verloop van de verdere procedure weer.

Adressant geeft aan dat de aanleg van een fietspad door agrarische landbouwgrond economisch nadelig is. Het is een kleinschalig gebied met veel wandelpaden. Het fietspad doorkruist de wandelpaden. Adressant stelt voor het fietspad iets op te schuiven over een ander braakliggend perceel. Adressant deelt hiertoe een situatieschets uit.



De commissie stelt de vraag op welke gronden het fietspad over het bewuste perceel is getekend. Ambtelijk wordt aangegeven dat deze gronden niet bekend zijn, maar dat het fietspad ook buiten de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan ligt. De exacte ligging van het fietspad is dan ook nog niet bekend. Deze zal in de toekomst nog bepaald moeten worden, waarbij een goede aansluiting op Waterrijk een vereiste is. Ten tijde van het voorliggende bestemmingsplan hoeft dit nog niet te worden opgelost.

De commissie geeft aan adressant aan dat de zienswijze niet direct te maken heeft met het voorliggende bestemmingsplan. Er zal wel bekeken moeten worden hoe er in de toekomst mee om wordt gegaan.

Tijdens de hoorzitting is ambtelijk aangegeven dat er een studie wordt verricht naar een groot fietsnetwerk en dat de aansluiting van dit fietsnetwerk op Waterrijk daar onderdeel van is. De ligging van het fietspad ter hoogte van de Noordelijke Groene Long maakt hier onderdeel van uit.

Adressant 6

De voorzitter licht het doel van de hoorzitting toe en geeft het verloop van de verdere procedure weer.

Adressant geeft aan dat er in het verleden de Wet voorkeursrecht was gevestigd op zijn perceel. Er is toentertijd contact geweest met de gemeente. Er hebben onderhandelingen plaatsgevonden, maar daar is men niet uitgekomen. Adressant vond het bedrag te laag, gezien door een particulier een hoger bod was uitgebracht. Na 4 jaar was het voorkeursrecht verlopen en heeft particulier niets meer van de gemeente vernomen. Met het ontwerpbestemmingsplan Waterrijk heeft het betreffende perceel een waterbestemming gekregen. Adressant kan zich hier niet meer verenigen.

Een ander onderdeel van de zienswijzen van adressant is dat er geen Flora en Fauna onderzoek is gedaan op zijn perceel.

Daarnaast geeft adressant aan dat er een taxatie van zijn perceel is gemaakt, zonder dat zijn perceel ooit is bezocht. Ambtelijk wordt aangegeven dat de een onafhankelijke taxateur de waarde van het perceel (inbrengwaarde).

Adressant geeft aan dat bij de gemeente niet bekend was dat er een vergunde schuur op het perceel staat en dat op basis hiervan een hertaxatie dient plaats te vinden. Op de eerste tekening van Waterrijk stond op het perceel nog een woonhuis en schuur ingetekend. Dat de taxateur spreekt over een caravan berust op onwaarheid.

De gemeente heeft in april gebeld om kennis te nemen van de grond. Adressant heeft hier niet mee ingestemd, maar geeft aan hier niets van terug te vinden in het dossier. Daarnaast staat in het taxatierapport Janssen. Janssen is echter de buurman van de heer Jansen.

Als laatste wil adressant aangegeven het plan Waterrijk economisch gezien dubieus te vinden en ziet het belang van het plan voor de Almelose burger niet.

Adressant 8

De voorzitter licht het doel van de hoorzitting toe en geeft het verloop van de verdere procedure weer.

Adressant leest een soort van pleitnota voor, welke hierna is weergegeven.

De voorzitter onderbreekt de adressant met de vraag om zich te beperken tot bestemmingsplan gerelateerde onderlenen en geen politieke stellingen te deponeren.

Adressant geeft aan de Waterrijk geënt is op drijfzand en vraag aandacht voor ecologische en groene ruimte. De economische belangen winnen altijd van de twee voornoemde belangen.

Adressant houdt een pleidooi voor minder woningen in zijn algemeenheid.

Door de voorzitter vraagt nogmaals zich uitsluitend te richten op het bestemmingsplan Waterrijk en de overige vraagstellingen in een andere politieke setting neer te leggen en niet bij dit bestemmingsplan. Dit zou aan beiden afbreuk doen.

Adressant geeft aan dat in het document van Binnen naar Buiten een telfout is gemaakt en sluit hiermee zijn pleidooi af.

Hoorzitting Gemeenteraad Almelo 10-10-2011. Toelichting NAT op zienswijze obs Waterrijk.

Spreker: Jan Hoofman, voorzitter van de Stichting Natuurlijk Twente.

1. Tot nu toe heeft NAT aandacht gevraagd voor de gevolgen van dit plan in termen van ruimtelijke ordening en het zorgvuldig omgaan met de schaarse open ruimte, het Almeloze buitengebied. Uit het feit dat we hier zitten moet worden afgeleid dat onze woorden kennelijk weinig indruk hebben gemaakt. De aan het plan ten grondslag liggende illusies zijn kennelijk nog springlevend. Daarom willen we nu aandacht vragen voor andere en dan met name de financiële gevolgen van het plan voor de inwoners.
2. Het plan Waterrijk maakt onderdeel uit van het Masterplan. Dat plan ging uit van de veronderstelling dat Almelo op den duur 90.000 inwoners zou hebben. U en wij weten dat we blij mogen zijn als we in 2025 de 75.000 halen. Denkt u niet dat het er toe moeten leiden dat een plan dat uiteindelijk gaat om 4500 woningen in het duurdere segment wordt afgeblazen. Bent u met ons van mening dat plannen die op enigerlei wijze toch blijven uitgaan van een structurele groei van de bevolking blijf geven van onverantwoord en daarmee laakbaar gedrag.
3. Maar ook als er minder dan die 4500 worden gebouwd, dan zal er gedurende een lange reeks van jaren een overschot op de woningmarkt bestaan. Hebt u er aan gedacht dat de woningmarkt in Almelo nog meer dan nu al het geval is, nog langer op slot blijft. Het betekent dat de waarde van de bestaande woningvoorraad nog sterker zal dalen en dat de bestaande woningen nog meer onverkoopt worden dan nu reeds het geval is. Vooral ook omdat men kan zien aankomen dat de grondprijs in Waterrijk omlaag zal gaan in een wanhopige poging kopers te lokken. Bent u met ons van mening dat de inwoners van Almelo, zowel huizenbezitters als huurders, uiteindelijk het gelag gaan betalen.
4. Nu zal B en W zeggen dat het afblazen van Waterrijk de gemeente ook geld gaat kosten. Dat mag dan zo zijn: doorgaan met Waterrijk maakt dat de gemeente de problemen alleen maar voor zich uit schuift waardoor ze alleen maar nog minder oplosbaar worden en uiteindelijk ook nog eens veel meer geld gaan kosten. Wat uiteindelijk zal resten is een gehucht met de naam Waterrijk in "the middle of nowhere" zoals nu ook reeds het geval is met het plukje huizen in Almelo Noord Oost. Plus natuurlijk een groot financieel tekort.
5. De in Waterrijk te bouwen woningen zijn bestemd voor een segment van de bevolking dat alleen maar afneemt. In plaats van grondgebonden woningen in uitleggebieden is in toenemende mate behoefte aan woningen voor de aanstormende grijze golf dicht bij allerlei stedelijke voorzieningen. Dus bouwen in of nabij het centrum.
6. Bouwen in de uitleggebieden maakt dat Almelo nog meer dan nu reeds het geval is "uit elkaar wordt getrokken", waar het toch evident is dat een compacte stad veel aantrekkelijker is dan een stad die bestaat uit willekeurig gegroepeerde plukjes woningen.
7. Anders dan uw College denkt moet in de nabije toekomst eerder gerekend worden met een vertrekoverschot van de hogere inkomens dan van een groei van dat aantal. Denk aan het vertrek van de Belastingdienst en de te verwachten inkrimping van de rechtbank. We zullen alle zeilen moeten bijzetten om Almelo aantrekkelijk te maken. Dat doe je niet door in de uitleggebieden te gaan bouwen, maar door te investeren in het centrum. Daaraan ontnemen steden hun karakter en hun aantrekkingskracht.
8. Ik wil mijn betoog besluiten met de opmerking dat het plan Waterrijk kan worden omschreven als "penny wise, maar uiteindelijk pound foolish". Wij denken dat de wijziging van de samenstelling van het College van B en W het mogelijk maakt af te zien van plan Waterrijk.

Adressant 11

De voorzitter licht het doel van de hoorzitting toe en geeft het verloop van de verdere procedure weer.

Adressant kan zich niet verenigen met het plan vanwege de gekozen fasering en de gekozen ligging van de woningbouw en ondersteund de stelling met beeldmateriaal.



Adressant geeft aan dat de woningbouw moet aansluiten aan stedelijk gebied. In onderhavig geval is, naar mening van de adressant, hiervan geen sprake omdat de woningbouw langgerekt naar boven gaat. Aangezien woningbouw meer aansluitend aan het bestaande stedelijk gebied wel opgenomen is in de planning tot 2040 (ontwikkeling van het totale plan Waterrijk), lijkt het adressant voor de hand liggen om juist deze delen eerst te ontwikkelen en met de jaren langzaam de richting van het buitengebied op te zoeken. De gronden achter het Meulenbelt, welke nu als agrarisch bestemd zijn, komen volgens adressant hiervoor in aanmerking. De voordelen hiervan zijn:

- Voordelen met betrekking tot de infrastructurele kosten.
- Logischer afgerond geheel indien de ontwikkeling na 10 jaar geen doorgang vindt. Gezien de provinciale en gemeentelijke geprognosticeerde woningaantallen is het de vraag hoe de realisatiesnelheid en uiteindelijke plangrenzen komen te liggen.

- Biedt ook mogelijkheden om een breed scala aan woonmilieus te creëren. Aan alle in het stedenbouwkundig plan benoemde uitgangspunten kan bij een gewijzigde fasering ruimschoots worden voldaan, waarbij het Waterrijk gevoel behouden blijft.

Adressant verzoekt dan ook om de plangrenzen opnieuw vast te stellen en geeft aan bereidt te zijn om in overleg te treden over de plangrenzen, bestemmingen, fasering en/of inbreng van de gronden om te komen tot een logische planvorming. De bereidheid om in gesprek te gaan is al meerdere keren geuit, maar adressant heeft nog nooit een uitnodiging mogen ontvangen. Een aantal jaren heeft adressant zich zeer constructief opgesteld toen een deel van de grond van adressant nodig was voor de LEO stichting. Adressant heeft toen meegewerkt aan een transactie, waarbij een bouwclaim voor 76 bouwkavels in Waterrijk (toen nog uitgaande van een levering in 2010) vastgelegd is. Ook met betrekking tot vragen omtrent deze kavels is adressant tot op heden niet te woord gestaan.

Bijlage B

ONTVANGEN 13 OKT 2011

Van:
Verzonden:
Aan:
Onderwerp:

Bijlage B.

Geachte heer

Naar aanleiding van ons gesprek inzake verzoek tot het plaatsen van een kapschuur op het perceel aan de
i kan ik u het volgende meedelen.

Vanmorgen is het in de projectgroep Waterrijk besproken. De gemeente is voornemens om het perceel binnen 2 jaar
aan te kopen en om deze reden geen planologische medewerking meer te verlenen aan het oprichten van gebouwen.
Concreet houdt dit in dat ambtelijk niet positief wordt ingestoken op uw verzoek. Om die reden is het perceel ook niet
positief bestemd in het voorontwerp-bestemmingsplan.

Hierbij merk ik nadrukkelijk op dat dit een ambtelijk standpunt is. Indien u wenst kan ik het verzoek aanmerken als
een principe-verzoek en het college er een besluit op laten nemen. Dit houdt dan wel in dat het een tijdje duurt,
voordat er een formeel bestuurlijk standpunt komt.

De voorbereiding zal ambtelijk worden gedaan, waarvan u dan al de inhoud van de advisering bekend is (zie
bovenstaande).

Graag hoor ik van u of u een bestuurlijk besluit wenst. Dit besluit zal dan niet voor bezwaar en/of beroep vatbaar zijn.
Indien u dit wenst kunt u een aanvraag om bouwvergunning indienen waarna na weigering het besluit opstaat voor
bezwaar en beroep.

Ik hoop dat ik u hiermee iets meer duidelijkheid heb kunnen verschaffen.

Met vriendelijke groet,

Bijlage C

ONTVANGEN 13 OKT 2011

Bijlage C

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Almelo,
Postbus 5100,
7600 GC Almelo.

GEMEENTE ALMELO	
Reg.nr. 2-111915	Kopie aan:
Afd.	
13 OKT 2011	
Ambt.:	Algemeen:
Ontvangsbevestiging	JA/NEEN

Onderwerp: **principe-verzoek.**

Geacht College,

Op 5 december 2008 heb ik bij de gemeente Almelo een schetsplan ingediend met betrekking tot het verplaatsen van een kapschuur en het slopen van de bijgebouwen op mijn perceel.

Bij brief van 11 maart 2009, kenmerk PO8-772 BWT heb ik van de gemeente bijgevoegde brief ontvangen, naar de inhoud waarvan ik u korthedshalve moge verwijzen.

Naar aanleiding van die brief heb ik telefonisch contact opgenomen met ter van
uw dienst. Deze deelde mij mede dat het perceel, waarop ik woonachtig ben, zeer waarschijnlijk in het project "Waterrijk" valt en dat ik nadere informatie kon inwinnen bij

Op 24 maart heb ik ter van een gesprek gehad. Hieruit is mij gebleken dat mijn perceel en de daarop gebouwde opstallen inderdaad in het project "Waterrijk" vallen, er geen medewerking zal worden verleend aan wijziging van het bestemmingsplan zodat de bouw van een schuur mogelijk wordt en er een redelijke kans aanwezig is dat de gemeente Almelo mijn perceel en de daarop staande gebouwen binnen 2 jaar zal aankopen.
Van dit gesprek heeft ter van mij een schriftelijk verslag gezonden. Zij vermeldt hierin o.a. dat haar visie een ambtelijk standpunt is.

Gaarne verneem ik van u als bestuur van de gemeente Almelo of u voornemens bent mijn perceel grond en de daarop gebouwde opstallen en de nog te bouwen garage/hobbyruimte waarvoor al een bouwvergunning is verleend) binnen 2 jaar definitief aan te kopen.

In afwachting van uw antwoord,

Hoogachtend,