

Nota Zienswijzen

bestemmingsplan

Nijrees Noord





NIJREES WEG?!

ONTVANGEN 22 OKT 2012

Aan de Gemeente Almelo
Stadhuisplein 1
7607 EK Almelo

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Nijrees Noord

Almelo, 19 oktober 2012

Geachte dames en heren,

In Almelo Actueel van 10 september j.l. geeft u de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan Nijrees Noord. Van deze gelegenheid maken we hierbij gebruik.

VOORGESCHIEDENIS

1.
De omvang van het oorspronkelijke plan voor de ontwikkeling van het Nijreesgebied betrof tevens de gebieden die nu bekend staan als Nijrees-Noord. In afwachting van de precieze aanleg van de Nijreessingel werd Nijrees-Noord echter niet in de directe verdere plannen betrokken. Het geringe aantal woningen dat oorspronkelijk in Nijrees-Noord was opgenomen werd extra bijgebouwd in het plandeel Zuid, zodat Almelo geheel aan de Vinex-taakstelling voldeed.
2.
Het Structuurplan geeft slechts melding van de ontwikkeling van het Nijrees tot 2005, waarvoor het bestemmingsplan in 1997 gereed zou zijn. Aangezien de hier naar voren gebrachte zienswijze betrekking heeft op een ontwerp-bestemmingsplan voor Nijrees-Noord, kan er geen sprake zijn van onderbouwing vanuit het Structuurplan.
3.
Wel is in de herziening van het Structuurplan het gebied Nijrees Noord opgenomen als ontworpen woningen. Als hiermee bedoeld wordt dat er een plan gereed lag voor de ontwikkeling van Nijrees-Noord dan kan het huidige plan hiermee niet worden bedoeld. Wel is duidelijk dat het gebied de bestemming "wonen" had gekregen. Dat er gebouwd gaat worden is dan ook geen verrassing. Het Structuurplan geeft echter geen inzicht in hoe er gebouwd gaat worden.
4.
Het Masterplan Almelo geeft meer aanwijzingen over de aard en wijze waarop het gebied zou worden ingericht. Nijrees-Noord behoort in zijn geheel tot de Weezebeekzone en dit is een kernproject uit het Masterplan. Er zou sprake zijn van een glooiende parkachtige invulling met doorkijkjes en eventuele woningen zouden in het parkgroen worden ingepast.

5.

Bij de aanleg van de Nijreessingel (2006) werd door de gemeente Almelo nog een flyer verspreid waarin de boven beschreven intentie van het Masterplan nog eens werd gepresenteerd en in antwoord aan de Ambtelijke diensten van de provincie Overijssel aangaande hun opmerking:

"Diverse vigerende bestemmingsplannen maken het nog mogelijk dat op korte afstand van de geplande Nijreessingel geluidsgevoelige bebouwing kan worden opgericht" (blz. 46)

stelt de gemeente Almelo:

" Voor het overgrote deel van deze gebieden gelden momenteel voorbereidingsbesluiten die woningbouw uitsluiten"

Dit was precies wat de familie Löwik te horen kreeg van de gemeente Almelo toen ze hier navraag naar deden in het kader van hun verhuizing naar de Nijreesweg, nl dat er niet gebouwd zou gaan worden tussen hun woning en de Nijreessingel.

6.

De projectontwikkelaar had enkele jaren daarvoor bij de verkoop van het boerderijtje Nijreesweg 2 reeds een schets gegeven van de voorgestelde aard van bouwen. Dit lag in de lijn van wat in het Masterplan werd bedoeld.

7.

Duidelijk was hoe de gemeente Almelo de ruimtelijke ontwikkeling zag van dit gebied. De problematiek van de kwekerij Oude Wesselink gaf echter aanleiding een andere koers in te slaan. College en projectontwikkelaars sloten contracten waarbij claims zorgden voor de nodige druk op de ketel. De ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente Almelo stonden hierbij niet meer centraal maar het commerciële belang.

Het geheel ging buiten medeweten van de bestaande bewoners en de gemeenteraad om. De vraag die zich hierbij aandient is of er met dergelijke uitgangspunten nog wel sprake kan zijn van een objectieve houding van onze overheid.

8.

De afspraken van de gemeente Almelo en projectontwikkelaars betroffen het gebied Nijrees-Noord noordelijk deel en zuidelijk deel. Hiervoor werd in mei 2008 een definitief stedenbouwkundig plan opgesteld en beide delen werden in juni 2008 aan de bewoners gepresenteerd. Gezien de aanleiding draagt dit plan het karakter van gelegenheidsplanologie.

9.

De frictie die er ontstaan was tussen de oorspronkelijke ruimtelijke plannen enerzijds en het gepresenteerde stedenbouwkundig plan, als gevolg van de privaatrechtelijke overeenkomst tussen college en projectontwikkelaars, anderzijds, is meermalen onderwerp van discussie geweest en de discrepantie is ook in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Nijrees-Noord terug te vinden.

ALGEMEEN

10.

We hebben als Stichting Nijreesweg?! grote moeite met de inrichting van het gebied Nijrees-Noord zoals voorgesteld in het ontwerp-bestemmingsplan. Het geeft geen invulling aan wat ons is voorgehouden en heeft teveel de intentie van een stadswijk. Voor de nieuwe bewoners is er een keuze gemaakt voor "stads" wonen en elke nieuwe bewoner kan voor zichzelf uitmaken of dit de bij hem of haar passende woonstijl is. De oude bewoners hadden deze keuze al gemaakt en gekozen voor landelijk wonen overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied, de Welstandsnota, het Masterplan en het stadsrandgebied c.q. de stadsrandzone. Zonder enige vorm van overleg wordt deze woonstijl teniet gedaan. Je mag als burger er toch van uitgaan dat eenmaal door de Raad vastgesteld beleid zekerheid biedt? We missen de gemotiveerde onderbouwing waarom van de intentie, zoals aan de bewoners is voorgehouden, is afgeweken.

11.

Verbaasd zijn we over het feit dat, voordat het plan in procedure werd gebracht, nu al een gedeelte is ingevuld. Het betreft hier het, binnen het plangebied, verleggen van de Nijreesweg en het al gedeeltelijk zichtbaar maken van het straatbeeld.

(voor de overige zienswijzen volgen we de bij het plan behorende toelichting en de regels)

DE TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

12.

Dat Almelo ruimte heeft gereserveerd voor woningbouw binnen de Weezebeekzone is juist (blz.3), evenals de zinsnede dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de Weezebeekzone. Dat er rekening is gehouden met omgevingskenmerken moge misschien zo zijn, wij vinden de omgevingskenmerken echter niet terug. De ervaring met Nijrees-Noord zuidelijk deel heeft ons geleerd dat de omgevingskenmerken nagenoeg alle worden verwijderd. In dit deel zijn slechts 3 bomen blijven staan, waarvan de eik aan de Nijreesdwarsweg in slechte staat verkeert en de vraag is of hij het haalt.

1.2 Ligging van het plangebied

13.

In tegenstelling van wat op blz. 4 wordt beweerd kent het plangebied nog steeds een agrarisch gebruik. De boer die de grond pacht heeft geen moeite er te komen en op dit moment is de in de Weezebeekzone goed groeiende mais geoogst..

14.

"Rondom de bestaande woning staan een aantal bomen en struiken" (blz.4)

Deze formulering doet geen recht aan de houtwal in dit plangebied. De toelichting geeft geen uitsluitel over het lot van deze houtwal. In de planverbeelding kunnen we echter niets terug vinden. Gezien de ervaringen met het zuidelijke deel en het feit dat de toelichting de houtwal niet als zodanig erkent, wordt kennelijk niet uitgesloten dat de houtwal geheel of gedeeltelijk verdwijnt. We verzoeken u hierover duidelijkheid te verschaffen.

1.3 De bij het plan behorende stukken

15.

Is het wel juist dat de toelichting geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan? (blz. 5). Dit zou dan betekenen dat het tevens geldt voor de bijlagen bestaande uit diverse onderzoeken.

1.4 Huidige planologische situatie

16.

Op dit moment hebben de gronden o.a. de bestemming stadsrandzone (blz.5). Waarom is er voor gekozen dit niet te ontwikkelen, mede in het kader van het Masterplan, Weezebeekzone.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.2. Provinciaal beleid.

17.

Volgens de Omgevingsvisie hoort het gehele plangebied (evenals een gedeelte van het zuidelijke deel en in Nijrees-Zuid alles ten oosten van de Nijreesdwarsweg) tot het stadsrandgebied. De provincie geeft hiermee de richting aan van de ontwikkeling: n.l. als overgangsgebied naar het "buiten". De hier gepresenteerde ontwikkeling doet hier geen recht aan en heeft zoals gezegd het karakter van een gewone stadswijk.

18.

De Omgevingsvisie geeft een ruimtelijke vertaling van het principe inbreiding gaat voor uitbreiding (blz. 9)

en doet dit o.a. door in het uitvoeringsmodel de "of" vraag, de "waar" vraag en de "hoe" vraag te stellen.

De "of" vraag

De toelichting geeft aan dat uit onderzoek in het kader van het Masterplan is gebleken dat de capaciteit binnen de beschikbare inbreidingslocaties niet voldoende is om aan de vraag te voldoen. (blz. 10) Hoe moeten we in dit verband het artikel uit de Twentse Courant van 22-05-2012 interpreteren dat er voorlopig geen huizen op het Indië-terrein worden gebouwd omdat er geen vraag naar is.

19.

We missen een duidelijk overzicht van:

- de mogelijkheden tot inbreiding (Zie bijvoorbeeld presentatie Groen Links kale plekken in de stad)
- een vergelijking van inbreiding en uitbreiding. Voor elke geplande 100 woningen uitbreiding moeten immers 150 woningen inbreiding staan. (40-60 verhouding volgens de provincieafpraak)

20.

Op diverse plekken in de toelichting wordt voor het plangebied de begrippen inbreiding en uitbreiding door elkaar gehaald. De provincie is duidelijk in haar definitie van inbreiding n.l.

Dit houdt in dat de locatie geheel moet zijn omsloten door (binnenstedelijke) bebouwing(sranden). Locaties aan de rand van een kern vallen er niet onder. (Handreiking blz. 20)

Het plangebied ligt aan de rand van een kern en grenst aan een groene long. Van inbreiding kan daarom geen sprake zijn.

21.

De provincieafspraken gelden tot 2015, de geplande woningbouw loopt tot 2020. Bij Marsroute 2 (blz. 11) is abusievelijk vermeld dat er afspraken met de provincie zijn gemaakt over de periode 2010-2020. Het door elkaar lopen van deze periodes maakt het lastig tot een goed vergelijk te komen.

In de met de provincie gemaakte afspraken, waarbij op basis van PRIMOS-cijfers uitgegaan wordt van een toename van de groei van 1210 woningen, zijn tevens 500 woningen sloop/vervangende nieuwbouw opgenomen, zodat samen met 150 woningen voor bijzondere doelgroepen de woningvoorraad met 1860 woningen zou kunnen toenemen. Wij maken bezwaar tegen de toevoeging van de sloop/vervangende bouw. Deze liggen uiteraard alleen in bestaand gebied en zullen niet in de nieuwe uitleggebieden voorkomen. Dit geeft een scheve verhouding in relatie tot inbreiding/uitbreiding.

22.

In het kader van Marsroute 2 zijn voor nagenoeg alle locaties de cijfers naar beneden bijgesteld als gevolg van de tegenvallende ontwikkeling op de woningmarkt. In de krant hebben we onlangs kunnen vernemen dat 140 hectare grond in Waterrijk is afgewaardeerd en dat de woningbouwprogrammering voor 2013 is bijgesteld naar 65 woningen (Tubantia 6 oktober 2012). In afwijking hiervan, echter zonder nadere motivering, heeft geen aanpassing voor het Nijrees-gebied plaatsgevonden. Of liggen hier de gemaakte afspraken en claims (zie punt 7) aan ten grondslag? Er dient naar onze mening alsnog aanpassing van het Nijrees-gebied plaats te vinden.

De "waar" vraag

23.

De voorgestane ontwikkeling past niet in het Buitengebied wordt hier terecht gesteld. (blz. 11) Het is wel een erg subjectieve gedachtesprong die hier wordt toegepast, door het gebied dan maar eenvoudigweg als stedelijk te kwalificeren. Met hetzelfde gemak kan worden gesteld dat het plangebied het beste als onderdeel van de groene long kan worden gekwalificeerd. Het grenst in het oosten en westen aan groene gebieden en aan de noord en zuidkant vormen resp. de Weezebeek en de Nijreessingel een barriere met het achterliggende gebied.

24.

Dat het gebied Nijrees-Noord plandeel Oude Wesselink als rechtvaardiging voor stedelijke bouw wordt opgevoerd is al even merkwaardig. Eerst een gedeelte maar volbouwen en vervolgens stellen dat nu dit eenmaal is geschied de rest hier ook maar bij moet aansluiten. Het is eerder een contra-argument: doordat in het plandeel Oude Wesselink al vrij veel woningen worden gebouwd kan het noordelijke plandeel wel groener worden ingevuld.

25.

De derde motivatiegrond n.l. realisatie van de doelstellingen van de Weezebeekzone slaat uiteraard helemaal de plank mis omdat het hier gepresenteerde plan juist niet tot de realisatie leidt zoals het Masterplan dit voorstaat.

De "hoe" vraag

26.

Terecht wordt geconstateerd dat het plangebied in het buitengebied ligt. Binnen de lust en leisure laag (blz. 13) wordt het plangebied aangeduid als "stads en dorpsrandzone" en wordt gesproken van een overgangsgebied, zoals ook door de Stichting NijreesWeg?! veelvuldig is gesteld. Het bouwen (inclusief particuliere bouw) van zo'n 240 nieuwe woningen in het overgebleven Nijreesgebied doet geen recht aan de invulling van een overgangsgebied naar een groene long.

Het laten verdwijnen van het verrommelde karakter (wie is hier overigens voor verantwoordelijk) is niet alleen een resultante van het hier gepresenteerde plan. Elk plan zou dit bewerkstelligen, evenals het in oude staat herstellen van het gebied.

2.3 Regionaal beleid

27.

Op basis van onderzoek van de Twentse woningmarkt is de verwachting dat de behoefte aan grondgebonden koopwoningen sterk zal toenemen in de periode 2015-2020. (blz. 14). De prestatieafspraken met de provincie lopen, zoals gezegd, tot 2015. In dit verband is het naar onze mening beter en in ieder geval zorgvuldiger om de ontwikkeling af te wachten en een en ander in 2015 te heroverwegen. Terecht wordt de opmerking gemaakt dat gewaakt moet worden voor overproductie. (zie ontwikkeling Indiëterrein, Almelo Noord-Oost, Weggeler, Waterrijk enz.)

2.5 Gemeentelijk beleid

28.

Vlinder en spin, een betere onderlinge afstemming van de vlinderstructuur, de groene longen. (blz. 16) De Weezebeekzone is een van de elf projecten die het Masterplan dragen. De omschrijving van de realisering van de Weezebeekzone op blz. 17 weerspiegelt de opvatting van het Masterplan en situeert de Weezebeekzone terecht tussen de Nijreessingel en de Weezebeek.

29.

Dat de Weezebeekzone een inbreidingslocatie is, (blz. 17) is onjuist. (zie punt 20)

30.

Vanuit het Masterplan is de opgave voor het plangebied (blz. 18) minder omvangrijk dan hier gesteld wordt. Simpelweg wonen in een groene parkachtige omgeving, met de Nijreessingel als groene rug.

31.

Het begrip Weezebeekzone wordt in de toelichting gereduceerd tot een parkachtige zone langs de Weezebeek, daar waar in de omschrijving toch duidelijk gesteld wordt dat het zich bevindt tussen de Weezebeek en de Nijreessingel, zie punt 27. M.a.w. het plangebied ligt in de Weezebeekzone en de Weezebeekzone ligt niet in het plangebied. Het kan niet tegelijkertijd zowel deel als geheel zijn. Dit is een ongerijmdheid.

32.

Zonder motivatie wordt eenzijdig gekozen voor het bouwen van rijenwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen in plaats van de villa's en urban villa's zoals het Masterplan omschrijft. Het is de marktwerking die dit bepaalt (commercieel belang zie punt 7) en niet het ruimtelijk beleid.

33.

Gelet op de omgeving zou de locatie zich beter lenen voor rijenwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen (blz. 18). Wanneer gekeken wordt naar de zuidzijde van de Nijreesweg, het belangrijkste (woon)omgevingselement, kan alleen maar geconstateerd worden dat realisatie van dit plan hier niet mee in overeenstemming is.

2.5.2 Structuurplan Almelo/ Partiële herziening Structuurplan (2006)

34.

Het op blz. 18 vermelde Structuurplan als ruimtelijk kader voor dit specifieke plan schiet tekort. (zie ook punt 2 en 3). Er is slechts sprake van een gele vlek zonder planvoorschrift.

35.

De gemeentelijke documenten onderschrijven de invulling zoals in het ontwerpbestemmingsplan wordt gepresenteerd niet, en dat is niet verwonderlijk in het licht van deze gelegenheidsplanologie (zie punt 7), daar waar het ruimtelijk beleid een andere opzet beoogde.

Demografische ontwikkelingen en ramingen

36.

Prognoses e.d. zijn nuttig (blz. 21), maar de realiteit verdient een hogere prioriteit. De woningmarkt ligt stil, er is nu al overcapaciteit. De bestaande bouwlocaties zijn op dit moment niet vol te krijgen.

37.

Een woonvoorkeurenonderzoek is prima voor nieuwe locaties waar nog geen gewenste invulling als onderdeel van beleid voor is uitgesproken. Voor dit plangebied is dit al wel gebeurd, n.l. zoals in het Masterplan is verwoord.

38.

De Welstandsnota is wederom een voorbeeld van de eerder voorgestane ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied n.l. boerenerven en landelijke woningen. De voorgenomen bebouwing krijgt een ander karakter (blz. 26), past dus niet in het beleid.

2.6 Conclusie

39.

Op basis van het voorgaande komen wij tot een andere conclusie (blz. 26) n.l.:

Het ruimtelijk beleid van het Rijk is niet relevant voor het plangebied, maar de ontwikkeling van het plangebied past op vele onderdelen niet binnen het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Almelo.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

(We betrekken in de zienswijze over dit hoofdstuk tevens de bij dit hoofdstuk behorende bijlagen)

3.2 Geluid

40.

Er is m.b.t. het geluidsaspect geen rekening gehouden met eventuele toekomstige ontwikkelingen. De intensiteitsverhogingen als gevolg van de noordtak Betuwelijn moeten tevens onderzocht worden, los van de actuele stand van zaken van dit moment.

41.

De ambitiewaarde van de gemeente Almelo wordt overschreden ten gevolge van het railverkeerlawaa. Bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen zijn onvoldoende en/of te duur. De MEMO van de gemeente Almelo "groepsrisicoverantwoording" Nijrees-Noord onder het kopje "Bereikbaarheid hulpdiensten" geeft echter aan dat er geluidsschermen geplaatst gaan worden langs het spoor. Wanneer gaat dit gebeuren.

42.

De geluidswaarden zijn gemiddelden en worden berekend, niet gemeten. Er worden geen plekbelastingen aangegeven. De gemeente Borne heeft wel gemeten en komt tot de verontrustende conclusie dat er uitschieters van 90 dB zijn, waar 70 dB het wettelijk maximum is. De Stichting wil graag weten wat de gemeten waarden in Almelo ter hoogte van het plangebied zijn en als ze afwijken van die in Borne wat de reden daarvan is.

43.

Niet duidelijk is hoe in dit plan het binnenniveau onder de 35 dB wordt gehouden en hoe de geluidsreductie aan de gevel wordt gerealiseerd.

44.

Voor maar liefst 22 woningen moet een hogere grenswaarde worden aangevraagd.

3.4 Bodem

45.

De onderzoekshypothese "onverdachte locatie" is verworpen (blz. 29), maar vanuit de Wet Bodembescherming is er aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

De gemeente bevestigt deze conclusie, maar is van mening dat de te hoge concentraties een natuurlijke oorsprong hebben en gaat niet over tot uitvoering van nader onderzoek. De Stichting NijreesWeg?! is van mening dat een dergelijk onderzoek alsnog dient plaats te vinden.

3.5.2 Onderzoek externe veiligheid

46.

In het plangebied is geen mogelijkheid geboden een risicobedrijf te vestigen en er zijn geen risicobedrijven aanwezig welke met de effectafstanden tot in het plangebied reiken (blz. 31) Hoe zit het in dit verband met de opslag en verkoop van vuurwerk in het pand aan de Rietstraat, direct grenzend aan het plangebied.

47.

Uit de bijlage blijkt dat het groepsrisico m.b.t. het plangebied is berekend voor een groot oppervlak. (Van de Nijreessingel t/m de Violierstraat). De oriënterende waarde wordt nu al overschreden, maar t.o.v. het grote geheel brengt realisatie van een wijk met zo'n 95 woningen hier geen noemenswaardige verandering in. Dit is een merkwaardige manier van redeneren. Het is al onveilig en het wordt in het grote geheel niet onveiliger. Hoe zit het met het plangebied zelf?

48.

Dat er geen toename van de overschrijding van de oriënterende waarde plaatsvindt zou tevens komen doordat de afstand tot het nieuwbouwplan 210 meter zou zijn en dit is groter dan de bepalende effectafstand voor het GR nl. 175 meter.

In de MEMO staan andere cijfers nl. ca. 145 meter en in het milieuonderzoek van Tebodin (bijlage 3) wordt gesproken van 125 meter. Een en ander klopt niet.

49.

Dezelfde redeneertrant wordt gehanteerd voor het aantal eventuele slachtoffers. Er is geen toename van het aantal slachtoffers, omdat het hoogste GR zich op afstand van de nieuwbouw bevindt.

50.

In het onderzoek is gerekend met gegevens van het gerealiseerde transport van 2006. De cijfers van 2006 geven lage aantallen te zien voor de categorieën zeer toxisch gas en zeer toxische vloeistof. De prognosecijfers voor 2007 v.w.b. het aantal wagons met gevaarlijke goederen geven al een aanzienlijke stijging te zien. In vergelijking met 2006 is het aantal wagons met gevaarlijke stoffen met ongeveer een factor 2 toegenomen. (van 3650 naar 6930).

Nogmaals het verzoek te kijken naar prognosecijfers die de Noordtak Betuwelijn tevens bevatten, overeenkomstig de richtlijnen van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van de Ministeries Verkeer en Waterstaat, Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, waarin gesteld wordt dat bij nieuwe infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling gegevens nodig zijn over te verwachten verkeersstromen en bevolkingsdichtheden. De circulaire gaat hierbij tevens uit van het beginsel dat gegevens over verkeersstromen die ouder zijn dan 5 jaar niet meer actueel zijn.

51.

In de MEMO groepsrisicoverantwoording zijn de voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkeling met een lager GR niet overwogen. Er wordt slechts een (summiere) motivatie gegeven voor het huidige bouwplan.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Bebouwing en stedenbouwkundige structuur

52.

Er is bewust voor gekozen om de bebouwing aan de Weezebeekzone haaks op de Weezebeek te situeren. (blz.43)

Bebouwing aan de Weezebeekzone betekent bouwen naast het plangebied. Er kan slechts sprake zijn van bebouwing in de Weezebeekzone.

53.

Om aansluiting te zoeken bij de bestaande woningen aan de Nijreesweg is er voor gekozen om verschillende typen woningen aan deze weg te situeren, de kaprichting van deze woningen te differentiëren en de voorgevelrooilijn te laten verspringen. (blz. 43)

We hebben veel waardering voor dit initiatief, maar zien toch nog te weinig aansluiting van de nieuwe noordkant van de Nijreesweg met de bestaande zuidkant. De percelen aan de zuidkant zijn veel groter, er is meer ruimte tussen de woningen en er is meer variatie. De nieuwe huizen zijn grotendeels geschakeld waardoor ze totaal anders ogen. Ze harmoniëren dan ook niet met het beeld aan de zuidzijde. Van inpassing in de bestaande omgeving is geen sprake. (Zie ook het verschil in situering tussen noordkant en zuidkant op de plankaart)

5.2 Programma

54.

De realisatie zal gefaseerd plaatsvinden en wordt afgestemd op de vraag vanuit de markt (blz. 44) Marktwerving dus, in plaats van ruimtelijk beleid. (zie punt 7)

5.3 Groen en water

55.

Centraal door het plangebied loopt een groenzone, welke uitkomt op de Weezebeekzone. (blz. 44) De groenzone ligt in de Weezebeekzone.

5.4 Verkeer en parkeren

56.

"De hoofdontsluiting van dit plandeel vindt plaats via de Nijreesweg naar de Bornerbroeksestraat (blz. 45)"

Dit betekent ontsluiting voor een kleine 200 woningen behorende tot het gebied Nijrees-Noord, op de Bornerbroeksestraat. Een toename globaal met een factor 10. Een afwikkeling die naar ons idee vele onveilige situaties zal opleveren, mede gezien de leerlingenstromen van het "AOC" en het "Nijrees" gedurende de dag. We missen een onderzoek naar de gevolgen voor de verkeersveiligheid.

Hoofdstuk 7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

57.

De gemeente Almelo (het College) en Roosdom Tijhuis Planontwikkeling, de initiatiefnemer, hebben met elkaar een overeenkomst gesloten waarin onder andere is bepaald dat de initiatiefnemer de gemeentelijke kosten van exploitatie van het plangebied voor haar rekening neemt. Tevens hebben bovengenoemde partijen over een aantal andere punten afspraken gemaakt. (blz. 49)

Zijn er binnen deze afspraken ook claims neergelegd in geval het bouwplan niet doorgaat of kleinschaliger van opzet wordt?

58.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid is in de toelichting verwoord (blz. 49)

Hierbij wordt gerefereerd aan diverse onderbouwingen m.b.t. beleid, onderzoek, prognoses e.d. We mogen aannemen dat dezelfde zorgvuldigheid is betracht met betrekking tot andere bouwlocaties. Toch blijkt in de praktijk dat realisatie van deze projecten maar moeilijk van de grond komt. Moet dan nog wel zoveel waarde worden gehecht aan de hier gepresenteerde onderbouwing van de maatschappelijke uitvoerbaarheid, afgezien van het feit dat de onderbouwing voor dit plan op vele onderdelen (zie deze zienswijze) niet juist is. Tevens blijkt uit de presentatie van Wethouder Andela 9 okt. 2012 van een onderzoek over vertrek uit en vestiging in Almelo dat het woningaanbod niet de categorie mensen met hogere inkomens trekt die voor de bevolkingsopbouw van de stad zo gewenst is. We zijn van mening dat het plan Nijrees-Noord evenmin aan deze gewenste bevolkingsopbouw tegemoet komt.

(Tot zover de toelichting)

REGELS

59

Art. 3.1 sub b.

Deze bepaling maakt (extra) verkeersdoeleinden in het groen mogelijk waaronder bromfietspaden. Dit terwijl onder artikel 5 de bestemming Verkeer is geregeld. Op de plankaart zijn de locaties voor de verkeersdoeleinden in het Groen dan ook niet terug te vinden. Dit schapt onduidelijkheid, onzekerheid en een tegenstrijdigheid in de Bestemmingsregels. Om dit te ondervangen dienen de verkeersdoeleinden uit artikel 3.1 te worden geschrapt en aan artikel 5 en de plankaart te worden toegevoegd.

60

Art. 3.1 sub c.

Het begrip "passende openbare verblijfsvoorzieningen" is niet gedefinieerd en maakt geen deel uit van de Begrippen in artikel 1 van de Bestemmingsregels. Het is derhalve onbekend en onzeker wat daaronder moet worden verstaan. Reeds hierom maakt de stichting bezwaar tegen deze bepaling. Het bestemmingsplan dient dit duidelijk te maken, temeer omdat een subjectieve term als "passende" wordt toegepast. Om dit te ondervangen dient het begrip "passende openbare verblijfsvoorzieningen" aan de begrippenlijst van artikel 1 te worden toegevoegd

61

Art. 3.1 sub f.

Het begrip "verkeersvoorzieningen" is niet opgenomen in de begrippenlijst van artikel 1. Het is onduidelijk wat hieronder moet worden verstaan, maar in ieder geval wat anders dan onder artikel 3.1 sub b. bedoeld. Reeds vanwege deze onduidelijkheid maakt de stichting bezwaar tegen deze bepaling. Om de vereiste duidelijkheid te verschaffen dient het begrip "verkeersvoorzieningen" aan de begrippenlijst van artikel 1 te worden toegevoegd.

62

Art. 3.1 sub g.

Het begrip "voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst" is niet opgenomen in de begrippenlijst van artikel 1. Het is onduidelijk wat hieronder moet worden verstaan, maar in ieder geval wat anders dan beeldende kunst zelf. Reeds vanwege deze onduidelijkheid maakt de stichting bezwaar tegen deze bepaling. Om de vereiste duidelijkheid te verschaffen dient het begrip "voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst" aan de begrippenlijst van artikel 1 te worden toegevoegd.

63

Art. 3.1 sub i.

Het begrip "geluidsvoorzieningen" is niet opgenomen in de begrippenlijst van artikel 1. Het is onduidelijk wat hieronder moet worden verstaan, maar in ieder geval wat anders dan het begrip "geluidwerende voorzieningen" als onder artikel 5.1.9 genoemd. Reeds vanwege deze onduidelijkheid maakt de stichting bezwaar tegen deze bepaling. Mogelijk wordt met "geluidsvoorzieningen" geluidsinstallaties voor het maken van versterkte muziek bedoeld. Dit is bijzonder onwenselijk vanwege het risico op geluidsoverlast. Om de vereiste duidelijkheid te verschaffen dient het begrip "geluidsvoorzieningen" aan de begrippenlijst van artikel 1 te worden toegevoegd.

64

Art. 3.1 sub j.

Deze bepaling maakt de bouw van een ongelimiteerd aantal gebouwen in het Groen mogelijk. Niet alleen is dit onwenselijk vanwege het risico van het volbouwen van het Groen, het is ook onduidelijk waarom er voor bijvoorbeeld een groenvoorziening, voetpad of berm een gebouw noodzakelijk is. Reeds vanwege deze onduidelijkheid maakt de stichting bezwaar tegen deze bepaling. Deze bepaling is te onbepaald en onduidelijk en dient derhalve te worden geschrapt of aangescherpt.

65

Art. 3.2.1

Het bepaalde in de aanhef is in strijd met het bepaalde in artikel 3.1 sub j. Zoals hiervoor aangegeven, dient het begrip "gebouwen" uit artikel 3.1 sub j. te worden geschrapt of aangescherpt en wel zodanig dat de strijdigheid met artikel 3.2.1. wordt opgeheven.

66

Art. 3.2.2 sub b.

Het begrip "kunstobjecten" is niet opgenomen in de begrippenlijst van artikel 1. Het is onduidelijk wat hieronder moet worden verstaan. Reeds vanwege deze onduidelijkheid maakt de stichting bezwaar tegen deze bepaling. Het kan in dit verband bijvoorbeeld duiden op beeldende kunst objecten of infrastructurele werken of beide. In ieder geval dient duidelijkheid te worden verschaft wat voor soort objecten 10m hoog mogen zijn, aangezien de ruimtelijke uitstraling ervan ingrijpend is. Om de vereiste duidelijkheid te verschaffen dient het begrip "kunstobjecten" aan de begrippenlijst van artikel 1 te worden toegevoegd.

67

Art. 4.2.1

Het is onbegrijpelijk waarom erkers onder de tuinbestemming worden geregeld en niet onder de woondoeleinden van artikel 6. De erkers maken immers deel uit van het hoofdgebouw. Het impliceert dat mag worden gebouwd buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Dit is tegenstrijdig en in strijd met artikel 1.16 van de Bestemmingsregels. Artikel 4.2.1 dient derhalve te worden geschrapt voor zover het de erkers betreft en te worden aangevuld met bepalingen die het aantal gebouwen en de maatvoering ervan in de tuinen regelt. Zonder deze aanpassing is een wildgroei aan schuren en hokken mogelijk, temeer omdat het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hierover eveneens niets regelt.

68

Art. 4.2.2 sub a.

Uit deze bepaling volgt, dat erfafscheidingen niet hoger dan 1m mogen zijn. Dit is in tegenspraak met het bepaalde in artikel 6.2.3. De beide bepalingen dienen derhalve op elkaar te worden afgestemd.

69

Art. 5.1 sub d.

Deze bepaling dient te worden geschrapt. Niet alleen zijn speelvoorzieningen op een weg, pad, brug of viaduct uit oogpunt van verkeersveiligheid volstrekt ongewenst, in artikel 3.1 zijn deze voorzieningen al opgenomen.

70

Art. 5.1 sub g.

Het begrip "geluidwerende voorzieningen" is niet opgenomen in de begrippenlijst van artikel 1. Het is onduidelijk wat hieronder moet worden verstaan, maar in ieder geval wat anders dan het begrip "geluidsvoorzieningen" als onder artikel 3.1 sub i. genoemd. Reeds vanwege deze onduidelijkheid maakt de stichting bezwaar tegen deze bepaling. Mogelijk wordt met "geluidwerende voorzieningen" een geluidsscherp bedoeld. Dit impliceert dat ontoelaatbare geluidshinder wordt verwacht. In dat geval dient op voorhand duidelijk te zijn of de toegestane hoogte van 4m (artikel 5.2.2 sub a.) wel toereikend is. Om de vereiste duidelijkheid te verschaffen dient het begrip "geluidwerende voorzieningen" aan de begrippenlijst van artikel 1 te worden toegevoegd.

71

Art. 5.2.2. sub a.

De hoogte van 4m voor een geluidsscherm is mogelijk te laag. Er dient voor een geluidsscherm een afwijkingsbepaling te worden opgenomen, die het mogelijk maakt een geluidsscherm van noodzakelijke hoogte te plaatsen om geluidsoverlast tegen te gaan.

72

Art. 5.2.2 sub b.

Het begrip "kunstobjecten" is niet opgenomen in de begrippenlijst van artikel 1. Het is onduidelijk wat hieronder moet worden verstaan. Reeds vanwege deze onduidelijkheid maakt de stichting bezwaar tegen deze bepaling. Er dient duidelijkheid te worden verschaft wat voor soort objecten 10m hoog mogen zijn, aangezien de ruimtelijke uitstraling ervan ingrijpend is. Om de vereiste duidelijkheid te verschaffen dient het begrip "kunstobjecten" aan de begrippenlijst van artikel 1 te worden toegevoegd.

73

Art. 6.1 sub a.

Het hierin genoemde "beroep aan huis" is een afwijkende terminologie ten opzichte van artikel 1.5 ("aan huis verbonden beroep") en dient hiermee in overeenstemming te worden gebracht teneinde een eenduidige uitleg van het bestemmingsplan te kunnen waarborgen. Bovendien dient een minimaal aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein te zijn gewaarborgd, zodat de omgeving geen parkeerhinder van de beroepen ondervindt.

74

Art. 6.2.3

Deze bepaling is in tegenspraak met het bepaalde in artikel 4.2.2 sub a. De beide bepalingen dienen derhalve op elkaar te worden afgestemd.

75

Art. 6.4.1 sub d.

Deze bepaling behoort bij artikel 6.2.2 sub d. en dient derhalve dezelfde terminologie te gebruiken, namelijk "bijbehorende bouwwerken" om verwarring te voorkomen. Deze bepaling dient te worden aangepast.

76

Art. 6.4.1 sub e.

Deze bepaling behoort bij artikel 6.2.3 sub a. en dient derhalve dezelfde terminologie te gebruiken, namelijk "bijbehorende bouwwerken" om verwarring te voorkomen. Deze bepaling dient te worden aangepast.

77

Art. 6.4.2 sub e.

Bevat een typefout.

Art. 6.6.1 sub a. pagina 11

Het begrip "aan huis verbonden bedrijf" maakt geen deel uit van de begrippenlijst in artikel 1. Het is hierdoor onduidelijk welke bedrijven hieronder worden verstaan, aangezien de in deze bepaling genoemde "relatie tot de omgeving" eveneens onduidelijk is. Reeds vanwege deze onduidelijkheid maakt de stichting bezwaar tegen deze bepaling. Voor zover wordt bedoeld op een ruimtelijke relatie met de omgeving, staat hieraan niet in de weg dat bijvoorbeeld geluid- en/of geurhinder veroorzakende bedrijven worden toegestaan. Dit is onacceptabel. Om dit te ondervangen dient deze bepaling te worden geschrapt of dient het begrip "aan huis verbonden bedrijf" aan de begrippenlijst van artikel 1 te worden toegevoegd waarin is bepaald dat het bedrijf de omgeving geen overlast mag bezorgen EN dient een limitatieve bedrijvenlijst voor de aan huis verbonden bedrijven als bijlage aan het bestemmingsplan te worden gehecht zodat voor een ieder duidelijk is welke bedrijven er kunnen worden verwacht. Bovendien dient een minimaal aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein te zijn gewaarborgd, zodat de omgeving geen parkeerhinder van de bedrijven ondervindt.

Art. 6.6.1 sub a. pagina 12

Voor de leesbaarheid wordt deze bepaling beter vernummerd naar sub b. Deze bepaling dient te worden aangepast aan de terminologie van artikel 1.5 ("aan huis verbonden beroep"). Het is onduidelijk welke beroepen met deze bepaling worden bedoeld. Reeds vanwege deze onduidelijkheid maakt de stichting bezwaar tegen deze bepaling. Er dient derhalve een limitatieve lijst met een opsomming van deze beroepen als bijlage aan het bestemmingsplan te worden gehecht, zodat voor een ieder duidelijk is welke beroepen er kunnen worden verwacht. Bovendien dient een minimaal aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein te zijn gewaarborgd, zodat de omgeving geen parkeerhinder van de beroepen ondervindt.

Art. 9.1 sub c.

De stichting maakt bezwaar tegen het toestaan van antennemasten, ook als deze lager zijn dan 20 m. Er is niet gebleken van een noodzaak om antennemasten in een woningbouwplan toe te staan.

TENSLOTTE**Ervaringen**

De huidige bewoners zijn inmiddels bekend geworden met het fenomeen bouwen in de wijk. Al ongeveer een jaar veel lawaai, gedreun en ongemak. Behalve dit project loopt ook nog het project Nijrees-Noord zuidelijk deel. Gezien de situatie in de markt en ook gezien de uitspraak van de initiatiefnemer van Nijrees-Noord noordelijk deel, dat gefaseerd wordt gebouwd en een en ander afhankelijk is van de markt, (zie punt 54) kan het nog vele jaren duren voor we verlost zijn van al dit lawaai, gedreun en ongemak. Is het wel redelijk dit over zo'n lange periode van ons als bewoners te eisen?

Beeldkwaliteitsplan

82.

De rol van het Beeldkwaliteitsplan in de politieke besluitvorming is ons onduidelijk gebleken bij de behandeling van het plandeel Oude Wesselink. Alhoewel zowel de wethouder als gemeenteraadsleden het deden voorkomen of projectontwikkelaars en gemeenteraad alle mogelijkheden tot wijziging van het stedenbouwkundig plan zouden hebben, na vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan, is alleen het Beeldkwaliteitsplan in de raad behandeld. Het stedenbouwkundig plan is niet aan de orde geweest. We kunnen het Beeldkwaliteitsplan daarom niet los zien van het stedenbouwkundige plan en het voorontwerp bestemmingsplan en geven onze zienswijzen daarom in totaliteit.

83.

We kunnen met het Beeldkwaliteitsplan Nijrees-Noord vaststellen dat ook hierbij afgeweken moet gaan worden van het Almelose beleid, n.l. de Welstandsnota die een andere invulling van het Nijreesgebied voorstaat.

84.

De Weezebeekzone zien als een groenzone langs de Weezebeek (Beeldkwaliteitsplan 2.3) als een overloop tussen de Weezebeek en de bebouwing is niet overeenkomstig het Masterplan. De gehele bebouwing hoort onderdeel van de Weezebeekzone te zijn en deze zou een overloop moeten vormen tussen de nu reeds bestaande bebouwing en de groene long. (zie punt 4,12,25,28,29,31,52,55)

85.

Over de woningen haaks op de Weezebeek en de woningen aan de Nijreesweg is al eerder gesproken (resp. punt 52 en 53)

86.

De architectonische en bouwkundige uitwerkingen in het Beeldkwaliteitsplan geven in eerste instantie een positieve indruk op individueel niveau. Zoals al gesteld zijn het er ons teveel.

Wij verzoeken u de overwegingen in deze zienswijze verwoord, in uw besluitvorming te betrekken.

Met vriendelijke groet,



BEWIJS VAN AFGIFTE (aan afd. Publiekszaken)

Naam:

Adres:

Woonplaats:

Onderwerp:

- 1. Zienswijze Ontwerpbeschikking Vaststelling hogere grenswaarden bestemmingsplan Nijrees Noord**
- 2. Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Nijrees Noord**

Almelo, 22-10-2012

paraaf:



N.B. : Aan dit bewijs van afgifte kunnen geen rechten worden ontleend v.w.b. ontvankelijkheid of inhoudelijke beoordeling van uw aanvraag/brief.

Gemeente Almelo
Stadhuisplein 1
7607 EK ALMELO

Almelo, 21 juni 2012.

INGEKOMEN 21 JUN 2012

Betreft: Zienswijze "Ontwerp-Bestemmingsplan Nijrees Noord"

Geachte dames, heren,

Naar aanleiding van het op 14 mei 2012 in Almelo Actueel aangekondigde ontwerpbestemmingsplan Nijrees Noord, maak ik graag gebruik van de mogelijkheid om hierover een zienswijze in te dienen.

Inleiding – De contouren

(eigen cursivering – hl)

1.

"Het plangebied Nijrees Noord maakt onderdeel uit van de Weezebeekzone. Roosdom Tijhuis Planontwikkeling, de initiatiefnemer, heeft in overleg met de gemeente Almelo een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. *Bij die ontwikkeling is rekening gehouden met de omgevingskenmerken van het gebied en de doelstelling om een woongebied te realiseren binnen de bestaande contouren van de Nijreesweg en de Weezebeek.*"

(1.1/ pag.3)

2.

"Door het agrarische gebruik van de gronden binnen het plangebied zijn er weinig groenelementen. Rondom de bestaande woning staan een aantal bomen en struiken en aan de oostzijde van het plangebied staan een aantal bomen."

(1.2/ pag.4)

3.

"In de op dit moment geldende bestemmingsplannen hebben de gronden in het plangebied de bestemmingen "bestemming stadsrandzone" en "grond in hoofdzaken". Het ontwikkelde *stedenbouwkundig plan past niet binnen de geldende bestemmingsplannen.*"

(1.4/ pag.5)

4.

"De omgevingsvisie geeft een ruimtelijke vertaling van het principe "*inbreiding gaat voor uitbreiding*" middels de zogenaamde SER-ladder (generieke beleidskeuze).

(2.2.1/ pag.9)

"De voor het plangebied *voorgestane ontwikkeling past niet binnen het ontwikkelingsperspectief*
"Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte".

(2.2.3 / pag.11)

6.

"Wanneer in een bepaald gebied een verandering aan de orde is, dan geven de gebiedskenmerken richting aan de manier hoe dit moet plaatsvinden: welke kenmerken en kwaliteiten moeten behouden, versterkt en ontwikkeld worden?"

(2.2.3 / pag.12)

7.

"Het plangebied komt binnen de stedelijke laag niet voor, omdat het plangebied volgens de kaarten behorende bij de Omgevingsvisie in het buitengebied ligt."

(2.2.3 / pag.13)

8.

"Het is goed wonen in Twente en dat zal zo moeten blijven. Met een gezamenlijke inspanning kan de woningvoorraad worden afgestemd op de veranderende woonwensen van de bevolking. Hierbij moet gewaakt worden voor overproductie die het woonklimaat eerder bedreigt dan deze ten komt: *kwaliteit gaat steeds boven kwantiteit.*"

(2.3.1 / pag.15)

9.

"Het Masterplan Almelo, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 oktober 2004, is een strategisch beleidsdocument dat richting geeft aan de inhoud en het proces van stedelijke ontwikkeling van Almelo in de periode tot 2025-2030."

(2.5.1 / pag.16)

10.

"De 'Weezebeekzone', zoals het project in het Masterplan is aangeduid, ligt tussen de Weezebeek en de (buiten)ringwegen Weezebeeksingel en Nijreessingel."

(2.5.1. / pag.17)

11.

"De nieuwe Weezebeekzone kent in de toekomst *een glooiende parkachtige inrichting, waarbij de stadssingel een stevige groene rug vormt.* De infrastructuur wordt hierdoor minder dominant en de nieuwe bebouwing kan in het park worden ingepast."

(2.5.1 / pag.17)

12.

"(...) Deze keuze is gemaakt omdat dit woningbouwprogramma beter aansluit op de vraag vanuit de markt en de locatie zich, gelet op de omgeving, beter leent voor dergelijke woningtypen."

(2.5.1 / pag.18)

13.

"Om aansluiting te zoeken bij de bestaande woningen aan de Nijreesweg (...)"

(5.1 / pag.43)

14.

"De hoofdontsluiting van dit plandeel vindt plaats via de Nijreesweg naar de Bornerbroeksestraat."

(5.4 / pag.45)

Het plangebied

Nijrees Noord is gelegen tussen Weezebeek en Nijreessingel, aan de rand van Almelo, tegen het Nijreesbos. Een landelijk beeld met extensieve bebouwing is het kenmerk. De ontsluitingsweg Nijreesweg is een verkeersluwe en – voor het snelverkeer – doodlopende weg. Aan de zuidzijde hiervan kleinschalige lintbebouwing, gekenmerkt door een grote variatie in woningtypes en perceel groottes/-breedtes. Ca. 20 woningen. De verkeerintensiteit is laag en in harmonie met het gebied. Nijrees Noord is één gebied, hoewel de aanduiding van de plandelen “Plegt-Vos” en “Ro-Tij” anders suggereert.

Tot het moment waarop het plandeel Plegt-Vos in ontwikkeling werd gebracht, kon met recht worden gesproken van een landelijk, groen gebied: weiland, houtwallen, landelijke weg met groene bermen en bomen.

Al in de aanloop naar dit plan werden praktisch alle (groen)elementen die het beeld van Nijrees Noord bepalen opgeofferd. Inclusief de elementen die zich in het onderhavige bestemmingsplan Nijrees Noord - Ro-Tij bevonden.

Dat nu gesproken wordt over een plangebied met weinig groenelementen (zie: 2) is dan ook bijzonder wrang.

Het plandeel Plegt-Vos lijkt de voorwaarden voor het plandeel RoTij te herscheppen. Zo hoeft je blijkbaar niet meer aan de oorspronkelijke gebiedskenmerken te voldoen.

De plannen

In verschillende bewoordingen wordt voortdurend gesteld dat de gebiedskenmerken bepalend dienen te zijn voor de te ontwikkelen plannen.

Als alle elementen van het huidige gebied Nijrees Noord worden samengevoegd om deze gebiedskenmerken te bepalen, kan de uitkomst onmogelijk een “standaard” nieuwbouwwijk van ca. 95 woningen opleveren.

“Qua woningbouwtypen is er voor gekozen om rijenwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen te realiseren en niet de villa's en urban villa's zoals aangeduid in het Masterplan. Deze keuze is gemaakt omdat dit woningbouwprogramma beter aansluit op de vraag vanuit de markt en de locatie zich, gelet op de omgeving, beter leent voor dergelijke woningtypen.”
(zie 2.5.1 /pag.18)

Omdat er (nu) blijkbaar vraag is naar bepaalde woningtypes, zou deze locatie er de geschikte plek voor zijn. Dat lijkt op gelegenheids-argumentatie: niet de gebiedskenmerken maar de veronderstelde vraag uit de markt is nu ineens bepalend. Overigens: in de stad bevinden zich vele inbreidingslocaties die zich beter lenen voor deze woningtypes (inbreiding voor uitbreiding).

De onderbouwing voor de stelling dat deze locatie “zich beter leent voor dergelijke woningen” ontbreekt.

“Om aansluiting te zoeken bij bestaande woningen aan de Nijreesweg (...)” (zie: 13)

De gebiedskenmerken zijn, zoals eerder genoemd, kleinschalige, gevarieerde (lint-)bebouwing op ruime kavels in gevarieerde afmetingen. Gelet op de locatie, de Weezebeekzone, vlakbij het Nijreesbos, liggen villa's en/of urban villa's voor de hand. Of op z'n minst kleinschalige bebouwing en vrijstaande woningen..

En als daar momenteel geen vraag naar is? Niets moet. (zie: Waterrijk, zie: Indië, zie: Noord-Oost) Het gebied is te waardevol om ten gevolge van (gelegenheids) planologie op te offeren aan ‘kwantiteit voor kwaliteit’ (zie: 8)

Het vergt een grote mate van fantasie om in het gepresenteerde plan ook maar enige mate van aansluiting bij de bestaande woningen te ontdekken. Het “past er in”, letterlijk, maar het is er volledig van losgezongen.

De intensieve bebouwing harmonieert op geen enkele manier met de bestaande omgeving.

En de oorspronkelijke doelstellingen, zoals geformuleerd in het Masterplan (zie: 11), lijken alleen toegepast te worden op de directe strook naast de Weezebeek, in de vorm van een fiets-/voetpad in een groenzone. De Weezebeekzone, waar Nijrees Noord deel van uitmaakt, omvat echter het hele gebied tussen Weezebeek en Nijreessingel.

Gevolgen van het ontwerp-bestemmingsplan

Verkeer.

De hoofdontsluiting van alle (gemotoriseerde) verkeer in Nijrees Noord vindt plaats via de Nijreesweg naar de Bornerbroeksestraat. Met het huidige verkeersaanbod (bewoners langs Nijreesweg en Nijreesdwarsweg) levert dat geen problemen op. Met de ontwikkeling en voltooiing van plandeel Plegt-Vos (ca. 69 woningen) zal het aantal verkeersbewegingen al fors toenemen.

Met het nu gepresenteerde plandeel Ro-Tij zal het woningbestand met maar liefst ca. 95 woningen worden uitgebreid. De verkeersintensiteit zal daarmee met een factor 9 à 10 ten opzichte van de huidige situatie toenemen.

De gepresenteerde verkeersmaatregelen (zie: 5.4) zullen dit aantal niet doen verminderen. Integendeel: het aantal te creëren parkeerplaatsen (zie: 5.4) geeft een goede indicatie van de te verwachten verkeersintensiteit.

Het zwaartepunt (bottleneck) zal daarbij onvermijdelijk komen te liggen op de plek waar de Nijreesweg aansluit op de Bornerbroeksestraat.

800 verkeersbewegingen per etmaal via de hoofdontsluiting zijn daarbij niet onrealistisch. Dat levert niet alleen een onevenredig zware belasting op voor de bewoners op dat punt, maar ook een extra gevaarstelling voor de vele leerlingen van de nabij gelegen scholen AOC en Het Nijrees, die dagelijks gebruik maken van de Bornerbroeksestraat.

Geluid en luchtkwaliteit (zie: 3.2 en 3.3)

Het onderzoek naar geluid richt zich op de effecten van geluidsbelasting (wegverkeer, railverkeer) op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. De effecten van geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen aan Nijreesweg en hoek Nijreesweg/Bornerbroeksestraat worden in het voorliggende plan niet genoemd, terwijl daar wel het zwaartepunt van de gevolgen van geluidsbelasting door factoren vanuit de wijk zal komen te liggen.

Datzelfde kan gezegd worden van de luchtkwaliteit. 800 verkeersbewegingen per etmaal inplaats van 80 kan onmogelijk zonder gevolgen blijven. Aan dit facet wordt in het onderhavige bestemmingsplan geen aandacht besteed.

Ik verzoek u vriendelijk mijn zienswijze in uw besluitvorming te betrekken en er rekening mee te houden.

Met vriendelijke groet,

