

Nota van Beantwoording

Zienswijzen bestemmingsplan

Nijrees Noord



Het ontwerp-bestemmingsplan Nijrees Noord heeft van 12 september 2012 tot en met 23 oktober 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Tijdens deze termijn zijn een tweetal zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid:

Een ieder kan zienswijzen indienen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend. De zienswijzen worden ontvankelijk verklaard.

Behandeling zienswijzen:

De ontvankelijke zienswijzen worden hieronder, indien mogelijk, 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. Uitsluitend die onderdelen die relevant zijn voor het bestemmingsplan worden behandeld.

Adressant 1.

Punt 1:

De omvang van het oorspronkelijke plan voor de ontwikkeling van het Nijreesgebied betrof tevens de gebieden die nu bekend staan als Nijrees Noord en Nijrees Zuid. In afwachting van de precieze aanleg van de Nijreessingel werden deze gebieden echter niet in de directe verdere plannen betrokken. Het geringe aantal woningen dat oorspronkelijk in deze gebieden was opgenomen werd extra bijgebouwd in het plandeel Zuid, zodat Almelo geheel aan de Vinx-taakstelling voldeed.

De ontwikkeling van de gebieden is geheel zelfstandig afgewogen en getoetst aan vigerende wet- en regelgeving en beleid. De ontwikkeling is op alle onderdelen positief getoetst. De motivering hiertoe is gegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. Mogelijke eerdere ideevormingen zijn niet relevant. Van eerdere planvorming is geen sprake.

Punt 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 ontwerpbestemmingsplan voor Nijrees Noord, kan er geen sprake zijn van onderbouwing vanuit het structuurplan.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1. Daarnaast wordt opgemerkt dat het structuurplan niet het enige toetsingskader is, maar één van de vele kaders waaraan getoetst is. Het structuurplan verzet zich niet tegen de voorgestane ontwikkeling. De motivering hiertoe is gegeven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Punt 3.

In de herziening van het Structuurplan is het plangebied opgenomen als “wonen-ontworpen”. Dat er gebouwd gaat worden is dan ook geen verrassing. Het structuurplan geeft echter geen inzicht in hoe er gebouwd gaat worden.

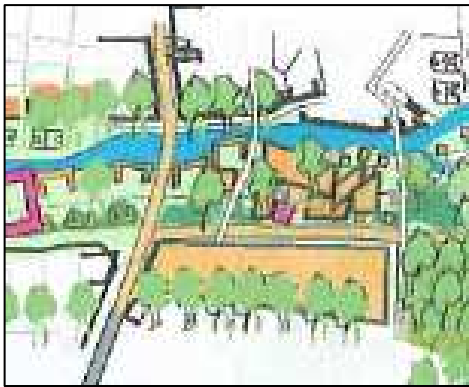
Met een structuurplan wil de gemeente richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het grondgebied. Een structuurvisie beperkt zich tot hoofdlijnen. Het geeft aan in welke richting een gebied zich kan ontwikkelen. Dit kader wordt op lokaal niveau dan weer gedetailleerder uitgewerkt in bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Een structuurplan bepaald geen

bouwmogelijkheden. Een structuurplan heeft, anders dan een bestemmingsplan, dan ook geen direct juridische binding voor burgers.

Punt 4.

Het Masterplan Almelo geeft 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.

Qua functie en locatie is de ontwikkeling in overeenstemming met het Masterplan. In het Masterplan wordt aangegeven dat de Nijreessingel wordt geprofileerd als statige stadsingel met een monumentaal laanprofiel. Een schetsmatige weergave van de Weezebeekzone is weergegeven op pag. 103 van het Masterplan.



Er wordt echter niet gekozen voor verspreide woningbouw, maar voor compacte wijken die profiteren van de groene omgeving en voorzieningen in de nabijheid. De “criteria” van de Weezebeekzone zijn de elementen die moeten zorgen voor de samenhang in de Weezebeekzone. De elementen dus die moeten zorgen dat de zone als eenheid gezien en herkend wordt. Bij elke afzonderlijke uitwerking van de zone zal zoveel mogelijk worden voldaan aan de principes zoals in het Masterplan aangegeven. De uitgangspunten uit het Masterplan, te weten: het profiel van de Weezebeek, de statige stadssingel en de doorkijken hebben vorm gekregen in het project Nijrees Noord.

Zo is voor de strook langs de Weezebeek bepaald dat er bomen moeten komen en een fietspad. Door dit zoveel mogelijk langs de beek hetzelfde in te richten en de beek met taluds er ook overal hetzelfde te laten uitzien (waterschap), wordt voldaan aan het criterium continuïteit in het waterprofiel en de landschappelijke inrichting van het gebied. Aan deze

elementen wordt in het plan voldaan. In het Masterplan wordt uitgegaan van een intensivering in het gebied Nijrees Noord en Nijrees Zuid.

Punt 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 bestemmingsplannen maken het nog mogelijk dat op korte afstand van de geplande Nijreessingel geluidsgevoelige bebouwing kan worden opgericht”, stelt de gemeente “voor het overgrote deel van deze gebieden gelden momenteel voorbereidingsbesluiten die woningbouw uitsluiten”. Dit is wat de familie X te horen kreeg toen zij hier navraag naar deden in het kader van hu verhuizing naar de Nijreesweg, nl. dat er niet gebouwd zou gaan worden tussen hun woning en de Nijreessingel.

Zoals eerder beschreven is de ontwikkeling getoetst aan de provinciale omgevingsvisie en verordening als ook aan verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten. De rechtvaardiging van de ontwikkeling is uitgebreid gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Bij de aanleg van de Nijreessingel zijn de gevolgen voor die ontwikkeling c.q. de Nijreessingel getoetst en beoordeeld. De voorbereidingsbesluiten zijn toentertijd genomen om de Nijreessingel mogelijk te maken. Woningbouw waarbij geen geluidmaatregelen getroffen zouden worden, zouden de Nijreessingel niet mogelijk maken en waren door dit voorbereidingsbesluit dan ook niet toegestaan. Als onderdeel van de aanleg van de Nijreessingel zijn ook geluidsschermen geplaatst om op achterliggende woningen geen normoverschrijding te krijgen. De onderhavige ontwikkeling, waarbij woningbouw wordt voorgestaan, wordt nu ook weer getoetst aan alle relevante aspecten. De Nijreessingel is hierbij een bestaande omgevingsfactor waar rekening mee gehouden moet worden. Vandaar dat er een noodzaak is om, als de schermen worden verwijderd, er iets anders voor in de plaats te zetten met hetzelfde geluidswerende effect. De gemeente heeft gekozen voor de stadswandwoningen. De reactie van de provincie heeft dus te maken met het de juridische correctheid tot het planologisch mogelijk maken van de Nijreessingel en is in dit kader niet relevant. Met de genoemde familie wordt mogelijk bedoeld wordt op de bewoners van het perceel Nijreesweg 33. De bouwmogelijkheid waarop bedoeld wordt, is in het verleden met een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 mogelijk gemaakt en daarmee voor onderhavige procedure niet relevant.

Punt 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.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen omdat het geen sprake is van formele planvorming en voor het overige dit onderdeel geen inhoudelijke aspecten of feitelijkheden welke ten behoeve van de voorliggende procedure behandeling behoeven.

Punt 7.

Duidelijk was hoe de gemeente Almelo de ruimtelijke ontwikkeling zag van het overgebleven Nijrees. 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.

De beschreven werkwijze is geen correcte weergave van de werkelijkheid. In het Structuurplan is het gebied aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie. Indien de randvoorwaarden voor een dergelijke ontwikkeling zich voordoen en de ontwikkeling gestalte kan krijgen, dan trachten wij deze ontwikkelingsmogelijkheid te realiseren. Dit is een goede ontwikkeling op stedelijk niveau. Het is mogelijk dat individuele burgers een ontwikkeling in hun directe omgeving als minder prettig ervaren. De gemeentelijke afweging in deze is dan of er sprake is van een onevenredige afbreuk. Alles afwegende zijn wij van mening dat hiervan geen sprake is, ondanks dat het mogelijk is dat burgers wel in een zekere mate in het woongenot kunnen worden aangetast.

Ontwikkelingen worden niet snel vastgelegd, maar ontstaan uit een weloverwogen proces, en zonodig in samenwerking met ontwikkelaars. De gemeente houdt daarbij ook het belang van haar burgers in ogenschouw. Het gaat daarbij echter met name om het algemeen belang. Zo is volkshuisvesting en een goede ruimtelijke ordening een algemeen belang dat de overheid dient. Wij zijn van mening dat wij met voorgestane ontwikkeling aan deze twee onderdelen voldoen. Inherent aan een goede ruimtelijke ordening is de toets aan wet- en

regelgeving. Strijdigheden met wet- en regelgeving maken dat een ontwikkeling geen doorgang kan vinden. In dit totale proces wordt een plan ontwikkeld. Om de economische uitvoerbaarheid van plan te garanderen wordt met grondeigenaren een anterieure overeenkomst aangegaan dan wel wordt een exploitatieplan opgesteld. Als, naast alle overige aspecten waaraan voldaan moet worden, de economische uitvoerbaarheid van een plan gegarandeerd is, wordt de procedure van het bestemmingsplan opgestart.

Punt 8.

De afspraken van de gemeente Almelo en projectontwikkelaars betreffen aanvankelijk het gebied Nijrees Noord noordelijk 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.

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid staat onder andere beschreven in het Masterplan en Stuurplan. Zowel in het Masterplan en het Stuurplan wordt het gebied aangewezen als woningbouwlocatie. Deze documenten geven de voorgestane ontwikkeling van de totale gemeente. Dat er sprake zou zijn van gelegenheidsplanologie wordt dan ook bestreden. De beschrijving van hoe een ruimtelijke ontwikkeling gestalte krijgt wordt bij punt 7 beantwoord.

Punt 9.

De frictie die is ontstaan tussen de oorspronkelijke ruimtelijke plannen enerzijds en de gepresenteerde stedenbouwkundige plannen, als gevolg van de privaatrechtelijke overeenkomsten tussen college en projectontwikkelaars anderzijds, is meermalen onderwerp van discussie geweest en de discrepantie is ook in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan terug te vinden.

Ons is niets bekend over oorspronkelijke ruimtelijke plannen en mogelijk frictie met voorliggend ruimtelijk plan, waarmee van enige discrepantie ook geen sprake kan zijn. Zoals meerdere keren aangegeven is de rechtvaardiging van deze ontwikkeling gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat de overeenkomst met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst betreft ten behoeve van het kostenverhaal van de gemeente en daarmee ook de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De suggestie dat de overeenkomst leidend is voor het bestemmingsplan is dan ook onjuist. Over de wijze waarop een ruimtelijke ontwikkeling gestalte krijgt wordt verwezen naar punt 7.

Punt 10.

Wij hebben als Stichting Nijreesweg?! grote moeite met de inrichting van het nog te ontwikkelen gebied Nijrees zoals ook voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan. Het geeft geen invulling aan wat ons is voorgehouden en heeft teveel de intentie van een stadswijk.

Er is geen sprake van toezeggingen waarop adressant zich kan baseren. Zoals eerder beschreven staat de ontwikkeling van de woningbouwlocatie in het Structuurplan en Masterplan. Deze beperken zich tot hoofdlijnen. Het geeft aan in welke richting een gebied zich kan ontwikkelen. Dit kader wordt op lokaal niveau dan weer gedetailleerder uitgewerkt in bestemmingsplan, zoals momenteel in procedure is. Bij de ontwikkeling van het gebied is rekening gehouden met de bestaande omgeving. Zo sluiten de vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen qua maat en bebouwingstype aan bij het gebied Nijrees. De keuze voor een stadswand is in verschillende beleidsdocumenten van de gemeente gemaakt. Wij achten dit een goede ontwikkeling op stedelijk niveau. Het is mogelijk dat individuele burgers een ontwikkeling in hun directe omgeving als minder prettig ervaren. De gemeentelijke afweging in deze is dan of er sprake is van een onevenredige afbreuk. Alles afwegende zijn wij van mening dat hiervan geen sprake is.

Punt 11.

Adressant is verbaasd over het feit dat, voordat het plan in procedure wordt 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.

De verbeelding van het bestemmingsplan laat de Nijreesweg buiten beschouwing omdat deze middels de procedure van het Plegt-Vosdeel mogelijk is gemaakt.

Punt 12.

Dat Almelo ruimte heeft gereserveerd voor woningbouw binnen de Weezebeekzone is juist. Dat er rekening is gehouden met de omgevingskenmerken kan door adressant niet terug worden gevonden.

Op welke wijze rekening is gehouden met de gebiedskenmerken is terug te vinden in paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Punt 13.

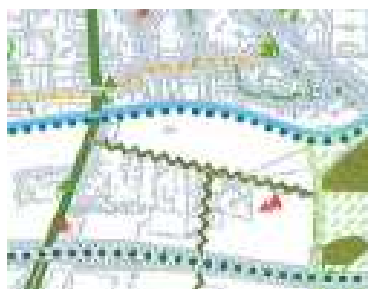
In tegenstelling van wat op blz. 4 wordt beweerd kent het plangebied nog steeds een agrarisch gebruik. De boer die de grond pacht heeft geen moeite er te komen en op dit moment is de in de Weezebeekzone goed groeiende maïs geoogst.

Dit onderdeel van de zienswijzen wordt mededelend van aard geacht en bevat geen onderdelen of feitelijkheden welke ten behoeve van de voorliggende procedure behandeling behoeven.

Punt 14.

Rondom de bestaande woning staan een aantal bomen en struiken. Deze formulering doet geen recht aan de houtwal in het plangebied. De toelichting geeft geen uitsluitel over het lot van deze houtwal. In de planverbeelding kan adressant niets terug vinden. Er wordt dus niet uitgesloten dat de houtwal geheel of gedeeltelijk verdwijnt.

Algemeen geldt dat bomen die niet als monumentaal of beschermingswaardig, en niet in het bomenstructuurplan zijn aangewezen niet kapvergunningsplichtig zijn. Als bomen wel kapvergunningsplichtig zijn wordt een herplantplicht opgelegd.



Zoals uit bovenstaand kaartfragment uit het Bomenstructuurplan blijkt zijn de bomen niet als monumentaal of beschermingswaardig aangewezen. Om die reden zijn ze ook niet op de verbeelding opgenomen.

Punt 15.

Is het wel juist dat de toelichting geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Dit zou dan ook gelden voor de onderzoeken.

De toelichting maakt geen onderdeel uit van het *juridisch bindende* deel van het bestemmingsplan.

Punt 16

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

Stadsranden liggen meestal niet vast maar verschuiven als steden groeien. In ruimtelijk opzicht vormen ze de overgang van stad naar platteland. In stadsranden kun je tegelijkertijd 'binnen' en 'buiten' voelen. In temporeel opzicht zijn het transformatiezones, die langzaam van kleur verschieten (van groen naar rood). In functioneel opzicht is een stadsrand meer een conditie dan een aanwijsbare plek. De motivering waarom is gekozen voor de huidige opzet is uitgebreid verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan.

Punt 17.

Volgens de omgevingsvisie hoort het gehele plangebied (evenals een gedeelte van het zuidelijk deel en in Nijrees-Zuid) tot het stadsrandgebied. De provincie geeft hiermee 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.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van punt 16. Daarnaast wordt opgemerkt dat op 6 februari 2012 de provincie Overijssel heeft aangegeven dat de ontwikkeling past in het provinciaal ruimtelijk beleid.

Punt 18.

De omgevingsvisie geeft een ruimtelijke vertaling van het principe inbreiding gaat voor uitbreiding en doet dit o.a. door in het uitvoeringsmodel de "of" vraag, de "waar" vraag en de "hoe" vraag te stellen. 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. Hoe moeten we in dit verband het artikel uit de Twentse Courant interpreteren dat er voorlopig geen huizen op het Indië-terrein worden gebouwd omdat er geen vraag is.

De ontwikkeling van het Indiëterrein is momenteel in procedure. Vanwege vertraging in de procedure als ook het terugtrekken van een investeerder zal woningbouw later in de tijd plaatsvinden. Overigens staat de ontwikkeling van de Indië locatie in onderhavige procedure

niet ter discussie. Op welke wijze de gemeente de woningbouw programmeert staat in de toelichting van het bestemmingsplan.

Punt 19.

Adressant mist een duidelijk overzicht van de mogelijkheden tot inbreiding, een vergelijking van inbreiding en uitbreiding. Voor elke geplande 100 woningen uitbreiding moeten immers 150 woningen inbreiding staan.

Onderstaan is de programmering van Marsroute 2 nog weergegeven.

Onderstaande tabel geeft per uitleggegebied de woningbouwprogrammering volgens de "Marsroute 2" weer.

Project	Totaal tot 2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Almelo Noord-Oost	139	7	13	14	15	15	15	15	15	15	15
Leemslagen	50						10	10	10	10	10
Waterrijk	680			85	85	85	85	85	85	85	85
Nijrees Noord	173		1	1	1	37	34	34	34	31	
Nijrees-Zuid*	58					16	16	14	12		
Totaal	1.000	7	14	100	101	153	160	158	156	141	110

In de programmering wordt uitgegaan van 1000 woningen over een periode van 10 jaar.

Met de Voorjaarsnota 2012 is Marsroute 3 vastgesteld. Onderstaand is de programmering weergegeven. Deze gegevens worden in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

Lopende grondexploitaties VJN (Mediaan uitgefaseerd)		Totaal	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
U	Kollenveld	83	1	1	1	-	-	-	-	-	-	20
BG	Rohof	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BG	Indiëterrein	620			10	10	20	20	30	30	40	40
U	Nijrees-Midden	58	-	-	12	12	14	12	8	-	-	-
BG	Rhijnbeek	47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
U	Waterrijk	1.600	-	30	30	60	75	100	100	100	100	125
U	Nijrees-Noord	172	1	1	10	20	29	32	32	31	16	-
BG	Chiel Dethmersstraat	44	-	10	10	10	10	4	-	-	-	-
BG	Hedeman (incl. Kerkhofsweg)	16	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-
U	Buitenhaven-Graslaan	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
U	Almelo Noordoost	402	10	10	10	10	15	15	15	15	20	20
BG	Pooksbelten	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
BG	Ossenkoppelerhoek c.a.	37	36	1	-	-	-	-	-	-	-	-
BG	Dimence	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BG	Hagendoornschool	64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
U	Leemslagen	150	-	-	-	10	25	25	25	25	25	15
BG	Weggeler	181	11	9	12	29	30	30	30	30	-	-
BG	Maatkampshoek	6	1	2	1	2	-	-	-	-	-	-
	Totaal	3.483	77	65	97	163	218	238	240	231	201	230
	aantal woningen per 10 jaar :		1.760									

Punt 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 (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.

Als eerste wordt opgemerkt dat de Handreiking van de provincie niet meer van kracht is. Momenteel wordt gewerkt met de omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Voor wat betreft de gemeentelijke woningbouwprogrammering is het gebied aangewezen als uitleggebied. In vele overige documenten wordt het gebied aangewezen als stedelijk gebied/inbreidingslocatie. Op basis van de Bouwverordening is het gebied aangewezen als bebouwde kom. Welke kwalificatie aan het gebied wordt toegekend in de verschillende beleidsdocumenten staat hier niet ter discussie. In onderhavig bestemmingsplan moet en is de vraag beantwoord of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of de ontwikkeling in overeenstemming is met het recht. Om toch een begrenzing tussen inbreiding dan wel uitbreiding aan te geven wordt de definitie van de provincie gehanteerd. De provincie hanteert voor bestaand bebouwd gebied de volgende definitie: de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerpbestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg. Op onderhavige ontwikkeling is een positief advies uitgebracht en ligt dan ook ruimtelijke ordeningstechnisch gezien binnen de bebouwde kom. Dit geeft aan dat grenzen kunnen verschuiven.

Punt 21.

De gemaakte afspraken over wonen gaan slechts over het totale aantal woningen en hebben geen betrekking op projecten. Adressant mist de afspraak dat er van de totale woningbouwplanning 40% wordt gerealiseerd in uitleggebieden en 60% binnenstedelijk. In de met de provincie gemaakte afspraken wordt van een toename van de groei van 1210 woningen uitgegaan, waarbij tevens 500 woningen voor sloop/vervangende nieuwbouw is opgenomen en 150 woningen voor bijzondere doelgroepen. Deze liggen uiteraard alleen in bestaand stedelijk gebied en zullen niet in nieuwe uitleggebieden voorkomen.

Onderstaan is de woningbouwafspraken met de provincie weergegeven.

<i>toelichting bouwprogramma</i>	
Geprognosticeerde 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

Volgens de afspraken met de provincie mogen 1210 woningen in vijf jaar aan de woningvoorraad worden toegevoegd. In uitleggebieden mogen 744 woningen worden opgericht in 5 jaar. Uitgaande van een periode van 10 jaar zullen er ongeveer 1400 woningen in uitleggebied gebouwd mogen worden. Met Marsroute 2 heeft de gemeente haar woningbouwprogrammering naar beneden bijgesteld. Onderstaan is de programmering weergegeven.

Onderstaande tabel geeft per uitleggebied de woningbouwprogrammering volgens de "Marsroute 2" weer.

Project	Totaal tot 2020	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Almelo Noord-Oost	139	7	13	14	15	15	15	15	15	15	15
Leemslagen	50						10	10	10	10	10
Waterrijk	680			85	85	85	85	85	85	85	85
Nijrees Noord	173		1	1	1	37	34	34	34	31	
Nijrees-Zuid*	58					16	16	14	12		
Totaal	1.000	7	14	100	101	153	160	158	156	141	110

In de programmering wordt uitgegaan van 1000 woningen over een periode van 10 jaar in uitleggebieden.

Met de Voorjaarsnota 2012 is Marsroute 3 vastgesteld. Onderstaand is de programmering weergegeven. In deze programmering wordt uitgegaan van 1760 woningen in totaliteit. Zoals eerdere aangegeven zullen deze gegevens nog in de toelichting van het bestemmingsplan worden verwerkt.

Lopende grondexploitaties VJN (Mediaan uitgefaseerd)		Totaal	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
U	Kollenveld	83	1	1	1	-	-	-	-	-	-	20
BG	Rohof	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BG	Indiëterrein	620	-	-	10	10	20	20	30	30	40	40
U	Nijrees-Midden	58	-	-	12	12	14	12	8	-	-	-
BG	Rhijnbeek	47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
U	Waterrijk	1.600	-	30	30	60	75	100	100	100	100	125
U	Nijrees-Noord	172	1	1	10	20	29	32	32	31	16	-
BG	Chiel Dethmersstraat	44	-	10	10	10	10	4	-	-	-	-
BG	Hedeman (incl. Kerkhofsvweg)	16	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-
U	Buitenhaven-Graslaan	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
U	Almelo Noordoost	402	10	10	10	10	15	15	15	15	20	20
BG	Pookselten	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
BG	Ossenkoppelerhoek c.a.	37	36	1	-	-	-	-	-	-	-	-
BG	Dimence	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BG	Hagendoornschool	64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
U	Leemslagen	150	-	-	-	10	25	25	25	25	25	15
BG	Weggeler	181	11	9	12	29	30	30	30	30	-	-
BG	Maatkampshoek	6	1	2	1	2	-	-	-	-	-	-
	Totaal	3.483	77	65	97	163	218	238	240	231	201	230
	aantal woningen per 10 jaar :							1.760				

Uit dit overzicht blijkt de onderhavige ontwikkeling nog steeds onderdeel uitmaakt van het woningbouwprogramma van de gemeente Almelo.

Punt 22.

In het kader van Marsroute 2 zijn voor nagenoeg alle locaties de cijfers naar beneden bijgesteld als gevolg van de tegenvallende ontwikkelingen op de woningmarkt. Voor Waterrijk is 140 hectare afgewaardeerd en is de woningbouwprogrammering bijgesteld naar 65 woningen/jaar. In afwijking hiervan en zonder motivering heeft geen aanpassing van het Nijreesgebied plaatsgevonden. Of liggen hier de gemaakte afspraken en claims aan ten grondslag?

Niet alle cijfers zijn naar beneden bijgesteld maar ook gefaseerd. Dat Nijrees Noord en Zuid in de marsroute niet zijn uitgefaseerd als ook niet naar beneden bijgesteld heeft met het stand van zaken in de ontwikkeling, de woningtypes die gebouwd worden, de grootte van de ontwikkeling als ook met gemaakte afspraken te maken. Dit en een politiek-bestuurlijke keuze.

Punt 23.

Gesteld wordt dat de voorgestane ontwikkeling niet in het buitengebied past. Het is wel een erg subjectieve gedachtesprong die hier wordt toegepast, door het gebied als stedelijk gebied te kwalificeren.

Het gebied is nog gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Almelo, welke dateert uit halverwege de jaren '80. Waarom het gebied in de huidige tijd het beste als stedelijk gebied aangemerkt kan worden is gemotiveerd met de volgende redenen: Het gebied wordt aan drie zijden omringd door stedelijke functies en aan de vierde zijde ligt de spoorbaan Almelo-Hengelo die een barrière vormt met het achterliggende gebied. Deze motivering is toegepast met de criteria die de provincie ook in het kader van het vooroverleg.

Bijlage 1

lijst A vooroverleg

LIJST A. Categorieën voorontwerpbestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is.

A. Voorontwerpbestemmingsplannen/projectbesluiten die betrekking hebben op plangebieden in bestaand stedelijk gebied (bebouwde kom). Bij plannen/projecten in bestaand stedelijk gebied gaat het om een binnenstedelijke locatie of inbreidingslocatie. Dit houdt in dat de locatie geheel moet zijn omsloten door óf (binnenstedelijke) bebouwing(sranden) óf bebouwing aan drie zijden en een vierde zijde die wordt gevormd door wegen met een stroomfunctie (bijvoorbeeld een randweg) of een spoorlijn.

Daarnaast wordt ingegaan op de term bebouwde kom. Het begrip 'bebouwde kom' kent verschillende begrenzings. Zo is er een begrenzing op basis van de bouwverordening, Wegenverkeerswet en Boswet. Naast de bouwverordening kent ook het Besluit omgevingsrecht de term bebouwde kom. Bij de interpretatie van dit begrip moet de gemeente zelf bepalen wat zij onder bebouwde kom verstaat.

Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State wordt de grens van de bebouwde kom bepaald door de feitelijke situatie en de aard van de omgeving. Van belang is waar de bebouwing feitelijk (nagenoeg) ophoudt. In het kader van ruimtelijke ordening hoeft geen doorslaggevende betekenis worden toegekend aan de verkeerstechnische regeling uit de Wegenverkeerswet (dus het bordje).

De vraag of hier sprake is van een inbreidingslocatie dan wel uitbreidingslocatie is minder relevant dan de vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zoals in meerdere wetgeving meerdere definities van bebouwde kom wordt gegeven wordt in verschillende documenten ook verschillende definities over inbreiding of uitbreiding gegeven. In de gemeentelijke woningbouwprogrammering (Marsroute 2) was het project Nijrees Noord aangemerkt al uitbreidingslocatie. Om toch een begrenzing tussen inbreiding dan wel

uitbreiding aan te geven wordt de definitie van de provincie gehanteerd. De provincie hanteert voor bestaand bebouwd gebied de volgende definitie: de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerpbestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg. Op onderhavige ontwikkeling is een positief advies uitgebracht en ligt dan ook ruimtelijke ordeningstechnisch gezien binnen de bebouwde kom. Dit geeft aan dat grenzen kunnen verschuiven.

Punt 24.

Dat het gebied Nijrees Noord plandeel Oude Wesselink als rechtvaardiging voor stedelijke bouw wordt opgevoerd is al even merkwaardig. Eerst een gedeelte volbouwen en vervolgens stellen dat nu dit eenmaal is geschied de rest hier ook maar bij moet aansluiten.

De rechtvaardiging van de ontwikkeling is niet afhankelijk van het zuidelijker gelegen deel maar is uitgebreid gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. De gezamenlijke plannen zorgen wel voor realisatie van de doelstellingen in het Masterplan en Structuurplan.

Punt 25.

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

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 4.

Punt 26.

Terecht wordt geconstateerd dat het plangebied in het buitengebied ligt. Binnen de lust en leisuurelaag wordt het plangebied aangeduid als "stad en dorpsrandzone" en wordt gesproken van een overgangsgebied. Het bouwen van 240 nieuwe woningen in het overgebleven Nijreesgebied doet geen recht aan de invulling van een overgangsgebied naar de groene long.

Stadsranden liggen meestal niet vast maar verschuiven als steden groeien. In ruimtelijk opzicht vormen ze de overgang van stad naar platteland. In stadsranden kun je tegelijkertijd 'binnen' en 'buiten' voelen. In temporeel opzicht zijn het transformatiezones, die langzaam van kleur verschieten (van groen naar rood). In functioneel opzicht is een stadsrand meer een conditie dan een aanwijsbare plek. Zoals in de catalogus gebiedskenmerken van de

provincie staat opgemerkt komen in deze gebieden veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapsontwikkeling, water en natuur. Op 6 februari 2012 heeft de provincie Overijssel aangegeven dat de ontwikkeling past in het provinciaal ruimtelijk beleid.

Punt 27.

Op basis van onderzoek van de Twentse woningmarkt is de verwachting dat de behoefte aan grondgebonden woningen sterk zal toenemen in de periode 2015-2020. De prestatieafspraken met de provincie lopen, zoals gezegd, tot 2015. Is het niet beter en zorgvuldige om de ontwikkeling af te wachten en één en ander in 2015 ter heroverwegen.

De woningbouwbehoefte is duidelijk gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan en beantwoord bij onderdeel 21 van de zienswijze en behoeft hier dan ook geen herhaling.

Punt 28.

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

Dit onderdeel van de zienswijzen bevat geen onderdelen of feitelijkheden welke ten behoeve van de voorliggende procedure behandeling behoeven.

Punt 29.

Dat de Weezebeekzone een inbreidingslocatie is, is onjuist.

Voor wat betreft de gemeentelijke woningbouwprogrammering is het gebied aangewezen als uitleggegebied. In vele overige documenten wordt het gebied aangewezen als stedelijk gebied/inbreidingslocatie. Welke kwalificatie aan het gebied wordt toegekend in de verschillende beleidsdocumenten staat hier niet ter discussie. In onderhavig bestemmingsplan moet en is de vraag beantwoord of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en overeenstemming met het recht.

Punt 30.

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

De ontwikkeling van het gebied is afgewogen en getoetst aan vigerende wet- en regelgeving en beleid. De ontwikkeling is op alle onderdelen positief getoetst. De motivering hiertoe is gegeven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Punt 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.

Adressant doelt hier mogelijk op de door hem gemeente strijdigheid met het Masterplan. Qua functie en locatie is de ontwikkeling in overeenstemming met het Masterplan. In het Masterplan wordt aangegeven dat de Nijreessingel wordt geprofileerd als statige stadsingel met een monumentaal laanprofiel. Er wordt echter niet gekozen voor verspreide woningbouw, maar voor compacte wijken die profiteren van de groene omgeving en voorzieningen in de nabijheid.

De “criteria” van de Weezebeekzone zijn de elementen die moeten zorgen voor de samenhang in de Weezebeekzone. Deelementen dus die moeten zorgen dat de zone als eenheid gezien en herkend wordt. Bij elke afzonderlijke uitwerking van de zone zal zoveel mogelijk worden voldaan aan de principes zoals in het Masterplan aangegeven. De uitgangspunten uit het Masterplan, te weten: het profiel van de Weezebeek en de doorkijken hebben vorm gekregen in het onderhavige project. Welke woningen gebouwd gaan worden en de aantallen is mede afhankelijk van de woningmarkt, de woonvisie en de woningbouwprogrammering. In het Masterplan wordt uitgegaan van een intensivering in het gebied Nijrees Noord en Nijrees Zuid.

Punt 32.

Zonder motivatie wordt eenzijdig gekozen voor het bouwen van rijenwoningen, twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen in plaats van villa's en urban villa's zoals het Masterplan omschrijft. Het is de marktwerking die bepaald en niet het ruimtelijk beleid.

Het Masterplan is niet het enige toetsingspunt voor een ontwikkeling. De geplande ontwikkeling is ontstaan uit een afweging van velerlei aspecten. Zoals onder punt 30 beschreven wordt de ontwikkeling van het gebied afgewogen en getoetst aan vigerende wet-

en regelgeving en beleid. De ontwikkeling is op alle onderdelen positief getoetst. De motivering hiertoe is gegeven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Punt 33.

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

De gemeentelijke afweging van een dergelijke ontwikkeling vindt plaats op stedelijk niveau en vanuit een groter geheel bezien. Daarnaast verwijzen we voor de beantwoording naar punt 32

Punt 34.

Het op bladzijde 18 vermelde Structuurplan als ruimtelijk kader voor dit specifieke plan schiet tekort. Er is slechts sprake van een gele vlek zonder planvoorschriften.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 3.

Punt 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, daar waar het ruimtelijk beleid een ander opzet beoogde.

Dat de gemeentelijke documenten de invulling niet onderschrijven wordt betwist. Zoals meerdere keren aangegeven is de rechtvaardiging van deze ontwikkeling gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Punt 36.

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

De stelling van adressant wordt niet met cijfers/onderzoek onderbouwd. De behoefte aan woningbouw en of onderhavige ontwikkeling daarbinnen past is duidelijk gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Punt 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.

Een woonvoorkeurenonderzoek geeft aan waar in welk gebied welke woningen nodig en gewenst zijn. Het Masterplan geeft globaal de stedenbouwkundige ontwikkelingen op stedelijk niveau weer. Het woonvoorkeurenonderzoek kan daarmee, naast een veelheid van andere aspecten, bijdragen aan een nadere invulling van het Masterplan.

Punt 39.

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.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 30.

Punt 40.

Er is met betrekking tot 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

De wettelijke rekenmethode uit 2006 schrijft voor dat de gerealiseerde railverkeerintensiteiten over 2006, 2007 en 2008 worden gemiddeld en dat de daarmee berekende geluidsniveau's met een "werkruimte" van 1,5 dB worden verhoogd om de geluidsbelasting te bepalen. De zodoende bepaalde geluidsbelastingen worden middels een hogere waarde procedure vastgesteld. De eventuele bijkomende effecten van de Noordtak moeten in principe binnen de geluidsbelasting blijven.

Punt 41.

De ambitiewaarde van de gemeente Almelo wordt overschreden ten gevolge van het railverkeerslawaaï. 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 geluidschermen geplaatst worden langs het spoor. Wanneer gaat dit gebeuren.

Er zijn nieuwe geluidsschermen langs het spoor bij de woonwijk De Riet geplaatst. Verlenging van de schermen, om de nieuwe woningen in Nijrees Noord te beschermen, is erg duur en om die reden niet doelmatig. De kosten wegen niet op tegen de baten. De isolatie van de woningen blijkt aanmerkelijk goedkoper.

Punt 42.

De geluidswaarden zijn gemiddelden worden berekend, niet gemeten. Er worden geen piekbelastingen 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 minimum 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 is.

De wettelijke rekenmethode uit 2006 gaat uit van gemiddelde railverkeersintensiteiten en geluidsbelastingen. De Wet geluidshinder geeft geen grenswaarden voor piekgeluiden omdat de effecten van piekgeluiden meegenomen worden bij de bepaling van de gemiddelde geluidsniveaus. De Wet geluidshinder maakt geen onderscheid tussen meten ten berekenen. Meten is erg arbeidsintensief en daardoor relatief duur. Berekenen is goedkoper en reproduceerbaar. Meestal wordt de voorkeur gegeven aan het berekenen van de geluidbelasting. Dit is een legitieme handelswijze.

De metingen die in Borne gedaan zijn interessant en geven mogelijk een reden om een politieke discussie over rekenmethode en normen te voeren. Ten aanzien van de ontwikkeling van het plan zijn wij gehouden aan het gestelde in de Wet geluidshinder. Die procedure, met de bijbehorende berekeningen, hebben wij gevolgd. Daarmee voldoen we aan de wet."

Punt 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.

Ten tijde van de planologische en de hogere waarde procedure is de indeling en de gevelopbouw van de woningen nog niet bekend. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt de isolatie van de woningen geregeld. Om de geluidsisolerende maatregelen te bepalen laat de aanvrager een aanvullend akoestisch onderzoek uitvoeren.

Punt 44.

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

Dit onderdeel van de zienswijze is mededelend van aard en behoeft om die reden geen inhoudelijke behandeling.

Punt 45.

De onderzoekshypothese “onverdachte locatie” is verworpen, 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 is van mening dat dit onderzoek dient plaats te vinden.

Bij het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op deze locatie is uitgegaan van een onverdachte locatie. Als in zo' geval van een 1 van de onderzochte parameters een overschrijding van de AW2000 (grond) of Streefwaarde (grondwater) wordt geconstateerd dan dient formeel op grond van de NEN5740 de gestelde hypothese te worden verworpen. Indien de geconstateerde overschrijding een concentratie van een zwaar metaal in het grondwater betreft (zoals zink, cadmium of nikkel) dan is in onverdachte gebieden met zandgronden veelal sprake van een van nature verhoogde concentratie.

Bekend is dat in het ondiepe grondwater in Almelo verhoogde concentraties tot boven de interventiewaarde (I-waarde) voorkomen. Hiervan zijn in de afgelopen 30 jaar genoeg waarnemingen gedaan die dit bevestigen.

De conclusie van het bodemonderzoeksbureau wordt dan ook gevolgd te meer daar uit gelijktijdige grondanalyses geen verhoogde concentraties worden geconstateerd. Indien dit wel zo was dan had de verhoogde concentratie kunnen worden herleid op uitloging. De onderzochte grond is tot voor kort in gebruik geweest als agrarische grond en niet in gebruik geweest voor industriële doeleinden.

Uit risicobeoordelingen die begin jaren '90 zijn uitgevoerd voor de gevonden concentraties blijkt dat er geen humane of verspreidingsrisico's zijn. Om die reden wordt nader onderzoek niet relevant geacht.

Punt 46.

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

Een vuurwerkverkooppunt wordt, uitgaande van het risicoregister gevaarlijke stoffen, niet gezien als een risicobron externe veiligheid en is daarom niet genoemd in de paragraaf externe veiligheid.

Punt 47.

Uit de bijlage blijkt dat het groepsrisico m.b.t. het plangebied is berekend voor een groot oppervlakte (van de Nijreessingel tot en met de Violierstraat). De oriënterende waarde wordt nu al overschreden, maar ten opzichte van het grote geheel brengt realisatie van een wijk met zo'n 95 woningen daar geen noemenswaardige veranderingen 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?

De risicoparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is geactualiseerd. Het plangebied ligt buiten de 200 meter van het spoor. Buiten de 200 meter bedragen bouwplannen geen significante bijdrage meer aan de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. Door het Basisnet spoor wordt het tevens veiliger. Basisnet spoor, met haar veiligheidsmaatregelen, zorgt ervoor dat economische belangen niet worden gehinderd en tegelijkertijd de veiligheid van omwonenden sterk wordt verbeterd.

Punt 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 groepsrisico, namelijk 175 meter. In de memo staan ander cijfers namelijk circa 145 meter en in het milieuonderzoek van Tebodin wordt gesproken over 125 meter.

De risicoparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is geactualiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan was nog sprake van verouderde gegevens. In de paragraaf is te lezen dat de afstand van 200 meter een belangrijke afstand is als groepsrisicogebied.

Punt 49.

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

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 48.

Punt 50.

In het onderzoek externe veiligheid is gerekend met gegevens van het gerealiseerde transport van 2006. De cijfers van 2006 geven lage aantallen ten aanzien van categorieën zeer toxisch gas en zeer toxische vloeistof. De prognosecijfers voor 2007 laten al een aanzienlijke stijging zien. Verzocht wordt naar de prognosecijfers te kijken die de Noordtak Betuwelijn ook bevatten, overeenkomstig de richtlijnen van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, waarin ook gesteld wordt dat bij nieuwe infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen 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.

Ook hier geldt dat de risicoparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan geactualiseerd is. In het ontwerpbestemmingsplan was nog sprake van verouderde gegevens. Inmiddels is er sprake van Basisnet Spoor. Door het Basisnet Spoor wordt het veiliger. Basisnet spoor, met haar veiligheidsmaatregelen, zorgt ervoor dat economische belangen niet worden gehinderd en tegelijkertijd de veiligheid van omwonenden sterk wordt verbeterd.

Punt 51.

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

Uitgangspunt voor de afweging is de voorgestane ontwikkeling.

Punt 52.

Er is bewust gekozen om de bebouwing aan de Weezebeekzone haaks op de Weezebeek te situeren. Bebouwing aan de Weezebeekzone betekent bouwen naast het plangebied. Er kan slechts sprake zijn van bebouwing in de Weezebeekzone.

Om spraakverwarring tegen voorkomen zal op pagina 43 Weezebeekzone worden gewijzigd in Weezebeek.

Punt 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 woning te differentiëren en de voorgevelrooilijn te laten verspringen. De percelen aan de zuidkant zijn 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 harmoniseren dan ook niet met het beeld aan de zuidzijde. Van inpassing in de bestaande omgeving is geen sprake.

De visie van adressant strookt op dit punt niet met de visie van de gemeente. Op welke wijze een goede invulling van het gebied wordt verkregen is door stedenbouwkundigen vorm gegeven.

Punt 54.

De realisatie zal gefaseerd plaatsvinden en wordt afgestemd op de vraag vanuit de markt. Marktwerking dus, in plaats van ruimtelijk beleid.

De geplande ontwikkeling is ontstaan uit een afweging van velerlei aspecten. Zoals onder punt 30 beschreven wordt de ontwikkeling van het gebied afgewogen en getoetst aan vigerende wet- en regelgeving en beleid. Uiteraard is de vraag vanuit de markt ook een afwegingsgrond. Bouwen voor leegstand is geen optie.

Punt 55.

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

Om spraakverwarring tegen voorkomen zal op pagina 44 Weezebeekzone worden gewijzigd in Weezebeek.

Punt 56.

“De hoofdontsluiting van dit plandeel vindt plaats via de Nijreesweg naar de Bornerbroeksestraat”. Dit betekent ontsluiting voor een kleine 200 woningen op de Bornerbroeksestraat. Een toename 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. Adressant mist een onderzoek naar de gevolgen voor de verkeersveiligheid.

Een woonwijk van 200 woningen genereert ca. 1.200 motorvoertuigbewegingen per dag. Dat komt neer op ongeveer 120 auto-/motorritten in een spitsuur op de Nijreesweg; de enige ontsluitingsweg van de wijk. De Nijreesweg is onderdeel van een 30 kilometerzone. In het “Handboek 30 km/h maatregelen” wordt voor een 30 kilometerstraat een spitsuurintensiteit van 100 tot 200 motorvoertuigen auto’s aangehouden. Daarom is de nieuwe situatie (max. 120 ritten per uur) zeer acceptabel te noemen. Bedenk daarbij dat de Nijreesweg eerder een buurtontsluitingsweg genoemd mag worden dan een woonstraat. De acceptabele verkeersintensiteiten op buurtontsluitingswegen liggen veel hoger dan genoemde aantallen voor een 30 kilometerstraat.

De verkeerveiligheid op de aansluiting van de Nijreesweg op de Bornerbroeksestraat is uiteraard van belang bij de verkeersafwikkeling van de nieuwe wijk. Beide wegen zijn onderdeel van een 30 kilometerzone. Ze zijn in dit verband ook nadrukkelijk “duurzaam veilig” ingericht met verkeersdrempels, asverspringingen e.d. Het verkeersplateau op de kruising van beide wegen zorgt ervoor dat dit een zeer veilige kruispuntoplossing is. Wel vormt het zicht vanuit de Nijreesweg op de Bornerbroeksestraat een aandachtspunt. Maar als een automobilist, komende vanaf de Nijreesweg de kruising met gepaste snelheid nadert, dan kan het verkeer op de Bornerbroeksestraat (richting centrum rijdend) goed anticiperen op deze weggebruiker, die voorrang heeft. Met name door de vele scholieren op de Bornerbroeksestraat heeft een groot deel van deze straat de status van een 30 kilometer zone gekregen, met de bijbehorende inrichting. Inmiddels is overigens bekend geworden dat “t Nijrees” de locatie Bornerbroeksestraat op termijn gaat verlaten.

Punt 57.

De gemeente Almelo en Roosdom Tjihuis hebben met elkaar een overeenkomst gesloten waarin onder andere is bepaald dat initiatiefnemer de gemeentelijke kosten van exploitatie van het plangebied voor haar rekening neemt. Teven hebben bovengenoemde partijen over een aantal andere punten afspraken gemaakt. Zijn er binnen deze afspraken ook claims neergelegd in geval het bouwplan niet doorgaat of kleinschaliger van opzet wordt.

De exploitatieovereenkomst gaat over onderhavige ontwikkeling waarbij altijd voorbehoud is gemaakt van goedkeuring door de raad.

Punt 58.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid is in de toelichting verwoord. Hierbij wordt gerefereerd aan diverse onderbouwingen met betrekking tot beleid, onderzoek, prognoses. 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 over vertrek en vestiging in Almelo dat het woningaanbod niet de categorie mensen met hogere inkomens trekt. Nijrees Noord evenmin aan deze gewenste bevolkingsopbouw komt.

De stelling dat de onderbouwing onjuist is wordt bestreden en nader gemotiveerd in de beantwoording op deze totale zienswijze. De behoefte aan woningbouw en of onderhavige ontwikkeling daarbinnen past is duidelijk gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. De ontwikkeling is passend binnen de prestatieafspraken met de provincie, de gemeentelijke verstedelijkingsnotitie “van binnen naar buiten” en de Marsroutes en wordt tevens ondersteund door het regionale woningmarktonderzoek en de gemeentelijke woningmarktonderzoeken. Daarbij wordt voor een bestemmingsplan uitgegaan van een planperiode van 10 jaar. In deze tien jaar zal de ontwikkeling in plaats moeten vinden. Almelo heeft een beleidsuitgangspunt om hogere inkomens te trekken. Hiertoe heeft onder andere de wijk Noord-Oost gestalte gekregen. Daarnaast heeft Almelo, uit taak van volkshuisvesting, ook de verantwoordelijkheid voor het huisvesten van alle andere bevolkingsgroepen.

Punt 59.

Artikel 3.1 sub b.: deze bepaling maakt verkeersdoeleinden in het groen mogelijk. 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 scheidt 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.

De gemeenteraad heeft de vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Met het oog op enige flexibiliteit in het plan ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte is gekozen voor deze wijze van bestemmen. Wij zijn van mening dat wij in alle redelijkheid de bestemming "Groen" hebben toegekend om daarmee het structurele groene karakter van het gebied te borgen. Dat binnen deze bestemming een voet- en fietspaden zijn toegestaan doet geen afbreuk aan deze bestemming. Het groengebied is niet dusdanig groot en zodanig gelegen dat hiermee afbreuk zou worden gedaan aan de rechtszekerheid van het bestemmingsplan.

Punt 60.

Artikel 3.1, sub c: Het begrip "passende openbare verblijfsvoorziening" is niet gedefinieerd en maakt geen deel uit van de begrippen in artikel 1 van de bestemmingsregels. Het is derhalve onbekend en onzeker wat hieronder moet worden verstaan.

Dit onderdeel wordt uit de regels verwijderd omdat het voor onderhavig plan niet van toepassing is.

Punt 61.

Artikel 3.1, sub f: Het begrip verkeersvoorzieningen is niet opgenomen in de begrippenlijst. Het is onduidelijk wat hieronder moet worden verstaan, maar in ieder geval wat anders dan onder artikel 3.1, sub b.

Algemeen wordt gesteld dat indien een woord niet in de begripsbepaling is opgenomen uitgegaan wordt van het woordenboek of wat er in de volksmond onder verstaan wordt. Wij achten het niet noodzakelijk dit begrip nader te definiëren.

Punt 62.

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.

Algemeen wordt gesteld dat indien een woord niet in de begripsbepaling is opgenomen uitgegaan wordt van het woordenboek of wat er in de volksmond onder verstaan wordt. Wij achten het niet noodzakelijk dit begrip nader te definiëren.

Punt 63.

Het begrip “geluidsvoorziening” is niet opgenomen in de begrippenlijst van artikel 1. Het is onduidelijk wat hieronder wordt verstaan, maar in ieder geval wat anders dan “geluidswerende voorzieningen”.

Algemeen wordt gesteld dat indien een woord niet in de begripsbepaling is opgenomen uitgegaan wordt van het woordenboek of wat er in de volksmond onder verstaan wordt. Wij achten het niet noodzakelijk dit begrip nader te definiëren.

Punt 64.

Artikel 3.1, sub j: deze bepaling maat de bouw van een ongelimiteerd aantal gebouwen in het groen mogelijk. Niet alleen is dit onwenselijk vanwege het risico van het Groen, het is ook onduidelijk waarom er voor bijvoorbeeld groenvoorzieningen, voetpad en berm een gebouw noodzakelijk is.

De bestemming Groen laat uitsluitend gebouwen ten behoeve van openbaar nut toe met een hoogte van maximaal 3 meter en een inhoud van maximaal 36 m³. Dit is opgenomen met het oog op de flexibiliteit van het bestemmingsplan.

Punt 65.

Artikel 3.2.1: Het bepaalde is in strijd met het bepaalde in artikel 3.1, sub j.

De bestemming Groen laat uitsluitend gebouwen ten behoeve van openbaar nut toe met een hoogte van maximaal 3 meter en een inhoud van maximaal 36 m³. Dit is opgenomen met het oog op de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Wij achten hier geen strijdigheid in het bestemmingsplan.

Punt 66.

Artikel 3.2.2, sub b. :Het begrip kunstobjecten is niet opgenomen in de begrippenlijst. Het is onduidelijk wat hieronder moet worden verstaan. Hierin dient duidelijkheid te worden verschaft wat voor objecten 10 meter hoog moeten zijn.

Infrastructurele werken zoals bruggen zijn kunstwerken. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van punt 63, waarbij tevens moet worden opgemerkt dat de regels in zijn totaliteit moeten worden gelezen voor een goede interpretatie. De bouwvoorschriften kunnen niet los worden gezien van de doeleindenomschrijving.

Punt 67.

Artikel 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. Artikel 4.2.1 dient derhalve te worden geschrapt voor zover het de erkers betreft en aangevuld te worden met bepalingen die het aantal gebouwen en de maatvoering ervan in tuinen regelt.

Op de tuinbestemming zijn uitsluitend erkers toegestaan en geen andere gebouwen. Nogmaals wordt hier opgemerkt dat de regels in zijn totaliteit moeten worden gelezen voor een goede interpretatie. De bouwvoorschriften kunnen niet los worden gezien van de doeleindenomschrijving. Voor het overige is het de gemeenteraad vrij om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Punt 68.

4.2.2, sub a: bepaalt dat erfafscheidingen niet hoger dan 1 meter mogen zijn. Dit is in tegenspraak met het bepaalde in artikel 6.2.3. Beide bepalingen dienen derhalve op elkaar te worden afgestemd.

Elk artikel in een bestemmingsplan kent zijn eigen regels, passend bij de functie die ermee wordt nagestreefd. Beide bepalingen zijn op elkaar afgestemd, erfafscheidingen tot 1 meter voor de voorgevel, erfafscheidingen tot 2 meter achter de voorgevel.

Punt 69.

Artikel 5.1, sub d.: Deze bepaling dient te worden geschrapt. Niet alleen zijn deze speelvoorzieningen op een weg, pad, brug of viaduct uit oogpunt van verkeersveiligheid volstrekt ongewenst, in artikel 3.1 zijn deze voorzieningen al opgenomen.

De gemeenteraad heeft de vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Met het oog op enige flexibiliteit in het plan ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte is gekozen voor deze wijze van bestemmen.

Punt 70.

Het begrip “geluidswerende voorzieningen” is niet opgenomen in de begrippenlijst. Het is onduidelijk wat hieronder moet worden verstaan, maar in ieder geval wat anders dan het begrip “geluidsvoorzieningen” als bedoeld in artikel 3.1, sub i.

De gemeenteraad heeft de vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Met het oog op enige flexibiliteit in het plan ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte is gekozen voor deze wijze van bestemmen.

Zoals eerder gesteld geldt ook hier dat indien een woord niet in de begripsbepaling is opgenomen uitgegaan wordt van het woordenboek of wat er in de volksmond onder verstaan wordt. Wij achten het niet noodzakelijk dit begrip nader te definiëren.

Om verwarring uit te sluiten wordt in artikel 3 geluidsvoorziening gewijzigd in geluidswerende voorzieningen.

Punt 71.

De hoogte van 4 meter 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.

Wij achten deze bepaling ruimtelijk gezien verantwoord en van voldoende hoogte. Deze bepaling is uitsluitend ten behoeve van de flexibiliteit en de standaardisatie van bestemmingsregels opgenomen. Bij de algemene afwijkingsmogelijkheden is een afwijking tot 10 meter toegestaan.

Punt 72.

Artikel 5.2.2, sub b: het begrip “kunstobjecten” is niet opgenomen in de begrippenlijst van artikel 1.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 64.

Punt 73.

Artikel 6.1, sub a. : Het hierin genoemde “beroep aan huis” is een afwijkende terminologie ten opzichte van artikel 1.5 : “aan huis gebonden beroepen” en dient hiermee in overeenstemming te zijn. Bovendien dient een minimaal aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein te zijn gewaarborgd.

De opgenomen systematiek is een verouderde systematiek. Onderstaand wordt gewijzigd in het bestemmingsplan;

Begripsbepaling: aan huis-gebonden-beroepen wijzigen in aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten: een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

Bij de specifieke gebruiksfunctie in artikel 6 wordt opnemen:

Het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de woonfunctie blijft behouden;
2. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;

3. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of kinderopvang en/of prostitutie;
4. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) bedrijf of beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
5. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
6. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
7. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
8. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
9. er mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

In begripsbepaling wordt opgenomen:

Bruto vloeroppervlakte: de totale vloeroppervlakte van hoofdgebouwen en aangebouwde- en vrijstaande bijbehorende bouwwerken, zowel op de begane grond als op de verdieping;

Horeca: het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken

Kinderopvang: het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint;

Prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

Detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

Afwijking van de gebruiksregels wordt verwijderd.

Zoals uit bovenstaande blijkt kan er geen sprake zijn van milieuhinderlijke bedrijven in een woonomgeving en mag de uitoefening niet leiden tot een onevenredige parkeerdruk.

Punt 74.

Artikel 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.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 68.

Punt 75.

Artikel 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.

Artikel 6.4.1, sub d wordt aangepast met de term “bijbehorende bouwwerken”.

Punt 76

Artikel 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.

Dit artikel heeft betrekking op andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Punt 77.

Artikel 6.4.2, sub e. Bevat een typefout.

Aangrezenden wordt gewijzigd in aangrenzende,

Punt 78.

Het begrip “aan huis verbonden bedrijf” maakt geen deel uit van de begrippenlijst. Het is onduidelijk welke bedrijven hieronder worden verstaan. Er kunnen bijvoorbeeld geluid- en /of geurhinder veroorzakende bedrijven worden toegestaan. Er dient een limitatieve bedrijvenlijst voor de aan huis verbonden bedrijven als bijlage aan het bestemmingsplan te worden gehecht. Bovendien dient er een minimaal aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein te zijn geborgd, zodat de omgeving geen parkeerhinder van de bedrijven ondervindt.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 73.

Punt 79.

Artikel 6.6.1, sub a: Voor de leesbaarheid wordt deze bepaling beter vernummerd naar sub b. Deze bepaling dient te worden aangepast aan de terminologie van artikel 1.5. Het is onduidelijk welke beroepen worden bedoeld. Er dient een limitatieve bedrijvenlijst voor de aan huis verbonden bedrijven als bijlage aan het bestemmingsplan te worden gehecht. Bovendien dient er een minimaal aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein te zijn geborgd, zodat de omgeving geen parkeerhinder van de bedrijven ondervindt.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 73.

Punt 80.

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

Wij achten deze bepaling ruimtelijk gezien verantwoord. Deze bepaling is uitsluitend ten behoeve van de flexibiliteit en de standaardisatie van bestemmingsregels opgenomen.

Punt 81.

De huidige bewoners zijn inmiddels bekend met het fenomeen bouwen in de wijk. Al ongeveer een jaar veel lawaai, gedreun en ongemak. Gezien de situatie in de markt en ook gezien de uitspraak dat gefaseerd wordt gebouwd kan het nog vele jaren duren voor adressant verlost is van dit lawaai.

Dit onderdeel heeft geen betrekking op het plan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen.

Adressant 2.

Omdat er blijkbaar vraag is naar bepaalde woningtypes, zou deze locatie er de geschikte plek voor zijn. Dat lijkt op gelegenheidsargumentatie: niet de gebiedskenmerken maar de veronderstelde vraag uit de markt is ineens bepalend. In de stad bevinden zich vele inbreidingslocaties die zich beter lenen voor deze woningtypes. De onderbouwing voor de stelling dat deze locatie “zich leent voor degelijke woningen” ontbreekt.

Zoals ook al bij adressant 1 is aangegeven is de rechtvaardiging van de ontwikkeling uitgebreid gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het is een totaalafweging rond een veelheid van aspecten. De ontwikkeling is aan alle relevante wet-en regelgeving en beleid getoetst. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening of dat er anderszins in strijd met het recht wordt gehandeld.

De gebiedskenmerken zijn kleinschalig, gevarieerde bebouwing op ruime kavels in gevarieerde afmetingen. Gelet op de locatie liggen villa's of urban villa's voor de hand. Of op zijn minst kleinschalige bebouwing en vrijstaande woningen. Het gebied is te waardevol om ten gevolge van (gelegenheids)planologie op te offeren aan “kwantiteit voor kwaliteit”.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar bovenstaande beantwoording. Daarnaast wordt nog opgemerkt dat de wijze van invulling van het gebied door stedenbouwkundigen is vormgegeven, met aandacht voor de omgeving.

Het vergt een grote mate van fantasie om in het gepresenteerde plan ook maar enige mate van aansluiting bij bestaande woningen te ontdekken. Het “past er in”, letterlijk maar het is volledig van losgezongen. De intensieve bebouwing harmoniseert op geen enkele manier met de bestaande omgeving.

De ontwikkeling is gelegen tussen de wijken De Riet en het Nijrees. De bebouwing zoals wordt voorgestaan is passend in dit grotere geheel.

De oorspronkelijke doelstellingen, zoals geformuleerd in het Masterplan lijken alleen toegepast te worden op de directe zone naast de Weezebeek. De Weezebeekzone, waar Nijrees Noord deel van uitmaakt, omvat echter het hele gebied tussen Weezebeek en Nijreessingel.

De “criteria” van de Weezebeekzone zijn de elementen die moeten zorgen voor de samenhang in de Weezebeekzone. De elementen dus die moeten zorgen dat de zone als

eenheid gezien en herkend wordt. Bij elke afzonderlijke uitwerking van de zone zal zoveel mogelijk worden voldaan aan de principes zoals in het Masterplan aangegeven. De uitgangspunten uit het Masterplan, te weten: het profiel van de Weezebeek, de statige stadssingel en de doorkijken hebben vorm gekregen in het project Nijrees Noord.

Zo is voor de strook langs de Weezebeek bepaald dat er bomen moeten komen en een fietspad. Door dit zoveel mogelijk langs de beek hetzelfde in te richting en de beek met taluds er ook overal hetzelfde te laten uitzien (waterschap), wordt voldaan aan het criterium continuïteit in het waterprofiel en de landschappelijke inrichting van het gebied. Aan deze elementen wordt in het plan voldaan. In het Masterplan wordt uitgegaan van een intensivering in het gebied Nijrees Noord en Nijrees Zuid. In het Structuurplan is het gebied aangewezen als woningbouwlocatie.

“De hoofdontsluiting van dit plandeel vindt plaats via de Nijreesweg naar de Bornerbroeksestraat”. Dit betekent ontsluiting voor een kleine 200 woningen op de Bornerbroeksestraat. Een toename 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.

Een woonwijk van 200 woningen genereert ca. 1.200 motorvoertuigbewegingen per dag. Dat komt neer op ongeveer 120 auto-/motorritten in een spitsuur op de Nijreesweg; de enige ontsluitingsweg van de wijk. De Nijreesweg is onderdeel van een 30 kilometerzone. In het “Handboek 30 km/h maatregelen” wordt voor een 30 kilometerstraat een spitsuurintensiteit van 100 tot 200 motorvoertuigen auto’s aangehouden. Daarom is de nieuwe situatie (max. 120 ritten per uur) zeer acceptabel te noemen. Bedenk daarbij dat de Nijreesweg eerder een buurtontsluitingsweg genoemd mag worden dan een woonstraat. De acceptabele verkeersintensiteiten op buurtontsluitingswegen liggen veel hoger dan genoemde aantallen voor een 30 kilometerstraat. De verkeerveiligheid op de aansluiting van de Nijreesweg op de Bornerbroeksestraat is uiteraard van belang bij de verkeersafwikkeling van de nieuwe wijk. Beide wegen zijn onderdeel van een 30 kilometerzone. Ze zijn in dit verband ook nadrukkelijk “duurzaam veilig” ingericht met verkeersdrempels, asverspringingen e.d. Het verkeersplateau op de kruising van beide wegen zorgt ervoor dat dit een zeer veilige kruispuntoplossing is. Met name voor de vele scholieren op de Bornerbroeksestraat heeft een groot deel van deze straat de status van een 30 kilometer zone gekregen, met de bijbehorende inrichting. Inmiddels is overigens bekend geworden dat “t Nijrees” de locatie Bornerbroeksestraat op termijn gaat verlaten.

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 de 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.

De Wet geluidshinder maakt onderscheid tussen nieuwe en bestaande situaties. Het plan met nieuwe woningen wordt gezien als een nieuwe situatie. Omdat de wet dat vraagt zijn de relevante geluidsbelastingen bij de nieuwe woningen uitgerekend.

De bestaande woningen langs de bestaande wegen vallen onder het regime van bestaande situaties. De geluidsbelastingen kunnen in bepaalde gevallen aanleiding geven om de woningen te isoleren. Op basis van ervaring kan gesteld worden dat de bestaande woningen niet geluidsgeïsoleerd hoeven te worden. De geluidsbelasting op de woningen is niet hoog genoeg om bij gesloten ramen en deuren de norm van 43 dB in de woning te overschrijden.

Overigens laat de wet wegen met een rijsnelheid van 30 km/uur in nieuwe en bestaande situaties buiten beschouwing. De Bornerbroeksestraat ter hoogte van het plangebied en de Nijreesweg maken deel uit van 30 km/uur gebied. Hoewel de nieuwe woningen een zekere verkeersaantrekkende werking hebben, worden beide wegen vanwege de toegestane rijsnelheid dus buiten beschouwing gelaten.

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

Elke auto vervuult de lucht. Een toename van de verkeersintensiteit zorgt voor een afname van de luchtkwaliteit langs de weg. Op grond van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer wordt de luchtkwaliteit behandeld en bewaakt. De wet kent het begrip "Niet in betekende mate". Dat begrip geeft aan dat de verkeersaantrekkende werking boven een drempel uit moet komen om een betekend effect te hebben op de luchtkwaliteit. Bij de nieuwbouw van woningen ligt die drempel bij 1.500 nieuwe woningen die via één weg worden ontsloten. Die drempel wordt bij dit nieuwe plan niet overschreden. Om die reden zijn verder geen berekeningen voor de luchtkwaliteit gemaakt. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de luchtkwaliteit in paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt behandeld.

Hoorzitting Nijrees Noord 18.15-19.00 uur

Datum: 12-11-2012

Ontvangstzaal 2 stadhuis Almelo

Na opening van de zitting door de voorzitter krijgt Adressant 1 het woord.

Adressant 1

Duidelijk moet zijn, volgens hem, dat de Stichting Nijreesweg grote moeite heeft met de door de gemeente Almelo voorgestane inrichting van het gebied. Er zou te veel sprake zijn van de intentie van een stadswijk.

Reactie gemeente.

In het Structuurplan is het gebied aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie. Indien de randvoorwaarden voor een dergelijke ontwikkeling zich voordoen en de ontwikkeling gestalte kan krijgen, dan trachten wij deze ontwikkelingsmogelijkheid te realiseren. Dit is een goede ontwikkeling op stedelijk niveau. Het is mogelijk dat individuele burgers een ontwikkeling in hun directe omgeving als minder prettig ervaren. De gemeentelijke afweging in deze is dan of er sprake is van een onevenredige afbreuk. Alles afwegende zijn wij van mening dat hiervan geen sprake is, ondanks dat het mogelijk is dat burgers wel in een zekere mate in het woongenot kunnen worden aangetast.

Ontwikkelingen worden niet snel vastgelegd, maar ontstaan uit een weloverwogen proces, en zonodig in samenwerking met ontwikkelaars. De gemeente houdt daarbij ook het belang van haar burgers in ogenschouw. Het gaat daarbij echter met name om het algemeen belang. Zo is volkshuisvesting en een goede ruimtelijke ordening een algemeen belang dat de overheid dient. Wij zijn van mening dat wij met voorgestane ontwikkeling aan deze twee onderdelen voldoen. Inherent aan een goede ruimtelijke ordening is de toets aan wet- en regelgeving. Strijdigheden met wet- en regelgeving maken dat een ontwikkeling geen doorgang kan vinden. In dit totale proces wordt een plan ontwikkeld.

Adressant 1

Heeft ook problemen met het functioneren van de politiek. Er is sprake van een te zakelijke houding. Geld gaat boven burgers, aldus de heer Nijkamp. De zakelijkheid verstoort de objectieve blik naar burgers. Zo zou de projectgroep Nijrees Noord iedereen geraadpleegd hebben, maar niet de bewoners.

Reactie gemeente.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het hierboven gegeven antwoord.

Adressant 1

Het ontwerpbestemmingsplan zou ook niet aansluiten bij het bestaande provinciale en gemeentelijke beleid. Kijkend naar de huidige demografische/maatschappelijke ontwikkelingen, vraagt de heer Nijkamp zich ook af in hoeverre er niet al voldoende woningen in Almelo zijn. Er zouden voldoende inbreidingslocaties elders in Almelo zijn. Ook is de Marsroute aangepast. Voor Nijrees Noord zijn de woningbouwaantallen niet naar beneden aangepast. Waarom vraagt de heer Nijkamp zich af. Verder maakt hij zich zorgen over de consequenties van het weghalen van de geluidswal voor het achterliggend gebied.

Reactie gemeente.

Dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk en provinciale beleid is uitgebreid toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan als ook in deze Nota van Beantwoording. Ook de woningbouwprogrammering is hierin uitgebreid toegelicht. Opgemerkt wordt dat ook de woningbouwprogrammering op stedelijk niveau plaatsvindt en dat op dit niveau de woningaantallen worden berekend.

Adressant 1

Zegt niet tegen de bouwplannen op zich te zijn, maar wel tegen de intensiteit daarvan.

Reactie gemeente.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de eerste beantwoording van de hoorzitting.

Adressant 1

Vraagt nog aandacht voor de spoorproblematiek in het kader van geluidshinder.

Reactie gemeente.

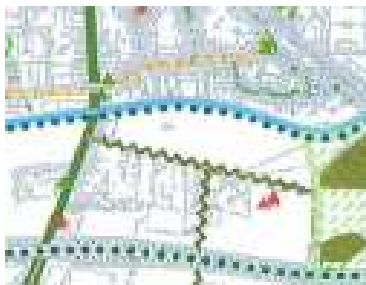
Er is veel aandacht uitgegaan naar het spoor, zowel qua geluid als externe veiligheid. Dit is uitgebreid verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de geluidsnormering is gekozen voor het verlenen van een Hogere Grenswaarde. De procedure hiertoe biedt mogelijkheden om in dat kader te reageren.

Adressant 1

Onduidelijk is wat met de in het plangebied aanwezige houtwal gaat gebeuren. De commissie informeert naar het contact met de gemeente. Adressant is hier al met al niet tevreden over. Er is wel tweemaal telefonisch contact geweest met de verantwoordelijke ambtenaar.

Reactie gemeente.

De ontwikkelende partij gaat over de houtwal. Deze is op zijn gronden gelegen. De gemeente toetst dergelijke zaken aan haar beleid en neemt, indien van toepassing, houtwallen op in het bestemmingsplan. Algemeen geldt dat bomen die niet als monumentaal of beschermingswaardig, en niet in het bomenstructuurplan zijn aangewezen niet kapvergunningsplichtig zijn. Als bomen wel kapvergunningsplichtig zijn wordt een herplantplicht opgelegd.



Zoals uit bovenstaand kaartfragment uit het Bomenstructuurplan blijkt zijn de bomen niet als monumentaal of beschermingswaardig aangewezen. Om die reden zijn ze ook niet op de verbeelding opgenomen. Voor de gemeente is er dan ook geen verdere beleidsgrond.

Adressant 1

De gedachte om het plangebied al als stedelijk te kwalificeren is onjuist. Het gebied ligt tussen twee groengebieden. Ook zou het Masterplan van een verbinding tussen oostelijke en westelijke groene long spreken. De naam "Wezenbeekzone" veroorzaakt onduidelijkheid.

Slaat deze term nu op het gehele plan of op een gedeelte. Betrek ook de toekomstige ontwikkelingen bij de geluidsproblematiek en heb een voorkeur voor echt meten.

Reactie gemeente.

De Weezebeek verbindt de twee longen. Alleen de zuidelijke long is in de directe omgeving van het plangebied gelegen. Daarnaast is het plangebied gelegen tussen het Nijrees en de Boomsplaat en is daarmee grotendeel ingesloten door stedelijk gebied. Zoals al is aangegeven zal de term Weezebeek en Weezebeekzone (gebied zoals aangewezen in het Masterplan) eenduidig worden toegepast in de toelichting op het bestemmingsplan.

De wettelijke rekenmethode uit 2006 gaat uit van gemiddelde railverkeersintensiteiten en geluidsbelastingen. De Wet geluidshinder geeft geen grenswaarden voor piekgeluiden omdat de effecten van piekgeluiden meegenomen worden bij de bepaling van de gemiddelde geluidsniveaus. De Wet geluidshinder maakt geen onderscheid tussen meten ten berekenen. Meten is erg arbeidsintensief en daardoor relatief duur. Berekenen is goedkoper en reproduceerbaar. Meestal wordt de voorkeur gegeven aan het berekenen van de geluidbelasting. Dit is een legitieme handelswijze.

Geluidsonderzoeken geven inzicht in het gegeven of een ontwikkeling voldoet aan wet- en regelgeving. Daarmee wordt aan de wet en aan het geluidbeleid voldaan en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Adressant 2.

Gewezen wordt op de disharmonie aan de Nijreesweg tussen de bestaande bebouwing van de huizen met veel ruimte/groen/variantie aan de ene kant en de geplande bebouwing aan de andere kant, die hij karakteriseert als één lange wand.

Reactie gemeente.

De visie van adressant strookt op dit punt niet met de visie van de gemeente. Op welke wijze een goede invulling van het gebied wordt verkregen is door stedenbouwkundigen vorm gegeven.

Adressant 1

Geïnformeerd wordt naar het contact met de projectontwikkelaar. Adressant meent hier meer gehoor te hebben gevonden voor het standpunt van de Stichting Nijreesweg.

Reactie gemeente.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Op een opmerking over het geringe contact als burger met de gemeente, geeft de voorzitter aan, dat de gemeente Almelo momenteel bezig is met het verbeteren van het contact met de burgers. Het gaat om een constructieve omgang met de burgers. Adressant zou dit graag terugzien in een nieuwe houding.

Adressant 2.

De heer Lindeboom verwijst voor de essentie van zijn commentaar naar de door hem ingediende zienswijze.

Reactie gemeente.

De zienswijze is in zijn totaliteit in onderhavig nota beantwoord.

Adressant 1

Onduidelijk is de rol van het beeldkwaliteitsplan. Ook vraag hij zich nog af hoe lang de bouwwerkzaamheden met alle overlast daarbij gaan duren. Is dit 20/30 jaar?

Reactie gemeente.

Bij een beeldkwaliteitsplan wordt de vraag, of een ontwikkeling op de beoogde locatie mogelijk/gewenst is en of deze in overeenstemming is met het vigerende beleid, niet beoordeeld. De beantwoording van deze vraagstelling vindt plaats in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Met het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan worden geen bouwmogelijkheden gecreëerd.

Om de rol van het beeldkwaliteitsplan te verduidelijken zullen hieronder de ruimtelijk instrumenten nader worden omschreven. Alvorens gebouwd kan worden dient een omgevingsvergunning te worden afgegeven. Een omgevingsvergunning wordt onder andere getoetst aan het bestemmingsplan en de welstandsnota.

Het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend instrument, dat het gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden regelt, zoals bijvoorbeeld het aantal woningen. In een bestemmingsplan zijn dan ook vaak per pand de exacte maten van gebouwen en percelen ingetekend op de

kadastrale ondergrond. Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van een stedenbouwkundig plan. Omdat het bestemmingsplan alleen het gebruik van gronden en bouw mogelijkheden regelt, biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden om uitspraken te doen over de kwaliteit van de inrichting van gebieden, de architectonische invulling en de stedenbouwkundige aspecten als plaatsing van entrees.

Beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen met betrekking tot beeldkwaliteitsaspecten van stedenbouwkundige aard en de inrichting van de openbare ruimte. In feite vullen de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan het bestemmingsplan aan. De zaken die geregeld worden in de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen met een bindende werking. Het beeldkwaliteitsplan vormt, mits het is vastgesteld door een gemeenteraad, een beleidsregel, waardoor ook de inrichting van de openbare ruimte, architectuur, stedenbouw en landschap kunnen worden getoetst. Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan maakt het onderdeel uit van de welstandsnota en verkrijgt daarmee dezelfde status als de Welstandsnota. Het vormt, mits een gebied in de welstandsnota niet is aan gewezen als welstandsvrij, het toetsingskader voor de Welstandscommissie.

Welstandsnota.

De welstandsnota is een wettelijk toetsingskader voor de welstandscommissie en is gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Weliswaar kunnen in de nota welstandsaspecten aan de orde komen die zijn ontleend aan de stedenbouwkundige situatie ter plekke, maar de toetsing heeft altijd betrekking op het bouwwerk.

Een bestemmingsplan heeft een looptijd van 10 jaar. In principe krijgt de ontwikkeling binnen deze 10 jaar gestalte.

Adressant 1

Op de website van Roosdom Tijhuis is een foto te vinden van ondertekening van een grondexploitatie-overeenkomst voor de ontwikkeling van Almelo Nijrees Noord. De voorzitter zal zo spoedig mogelijk geïnformeerd worden door de verantwoordelijke ambtenaar over de juistheid van dit bericht.

Reactie gemeente.

Alvorens een bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht dient de economische uitvoerbaarheid ervan te worden aangetoond. Als er in een gebied gronden van derden liggen moet de gemeente een exploitatieplan opstellen. Dit is niet nodig als de kosten anderszins verzekerd zijn. Een van de middelen hiertoe is een anterieure overeenkomst. Wat op de website gepubliceerd is, is de ondertekening van deze anterieure overeenkomst. Nadat het kostenverhaal veilig is gesteld kan de procedure van het bestemmingsplan worden opgestart.

Adressant 1

Geeft aan niet uit de voeten te kunnen met de Nota van Beantwoording. De voorzitter geeft hem als reactie daarop mee, dat indien het bestemmingsplan Nijrees Noord met de Nota van Beantwoording in de raad behandeld gaat worden, hij in de gelegenheid is om commentaar te geven. Hiervoor dient hij dan zo'n anderhalf à twee weken voor de raadsvergadering contact op te nemen met een gemeenteraadsfractie. Via internet (www.almelo.nl) zijn de stukken beschikbaar. Ook kunnen via een verzoek aan de griffie de stukken worden toegestuurd.

Reactie gemeente.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Beantwoording op de zienswijze heeft uitgebreid plaatsgevonden met onderhavig Nota.

Adressant 2

Tot slot wordt nogmaals verwezen naar zijn ingediende zienswijze en vraagt nog aandacht voor de verkeersproblematiek. Aangezien er sprake is van een 30 kilometerzone behoeft geluidsbelasting voor mensen aan de Nijreesweg geen aandacht.

Reactie gemeente.

Een woonwijk van 200 woningen genereert ca. 1.200 motorvoertuigbewegingen per dag. Dat komt neer op ongeveer 120 auto-/motorritten in een spitsuur op de Nijreesweg; de enige ontsluitingsweg van de wijk. De Nijreesweg is onderdeel van een 30 kilometerzone. In het "Handboek 30 km/h maatregelen" wordt voor een 30 kilometerstraat een spitsuurintensiteit van 100 tot 200 motorvoertuigen auto's aangehouden. Daarom is de

nieuwe situatie (max. 120 ritten per uur) zeer acceptabel te noemen. Bedenk daarbij dat de Nijreesweg eerder een buurtontsluitingsweg genoemd mag worden dan een woonstraat. De acceptabele verkeersintensiteiten op buurtontsluitingswegen liggen veel hoger dan genoemde aantallen voor een 30 kilometerstraat.

De verkeerveiligheid op de aansluiting van de Nijreesweg op de Bornerbroeksestraat is uiteraard van belang bij de verkeersafwikkeling van de nieuwe wijk. Beide wegen zijn onderdeel van een 30 kilometerzone. Ze zijn in dit verband ook nadrukkelijk “duurzaam veilig” ingericht met verkeersdrempels, asverspringingen e.d. Het verkeersplateau op de kruising van beide wegen zorgt ervoor dat dit een zeer veilige kruispuntoplossing is. Wel vormt het zicht vanuit de Nijreesweg op de Bornerbroeksestraat een aandachtspunt. Maar als een automobilist, komende vanaf de Nijreesweg de kruising met gepaste snelheid nadert, dan kan het verkeer op de Bornerbroeksestraat (richting centrum rijdend) goed anticiperen op deze weggebruiker, die voorrang heeft. Met name door de vele scholieren op de Bornerbroeksestraat heeft een groot deel van deze straat de status van een 30 kilometer zone gekregen, met de bijbehorende inrichting. Inmiddels is overigens bekend geworden dat “t Nijrees” de locatie Bornerbroeksestraat op termijn gaat verlaten.

Niets meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de hoorzitting om 19.00 uur.