

Nota van Beantwoording

Zienswijzen bestemmingsplan

Nijrees Zuid



Het ontwerp-bestemmingsplan Nijrees Zuid heeft van 16 mei 2012 tot en met 26 juni 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen kenbaar worden gemaakt bij de gemeenteraad van de gemeente Almelo. Tijdens de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 2 zienswijze 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. De punten 36 t/m 40 van adressant 1 hebben betrekking op het beeldkwaliteitsplan en worden in dat kader behandeld.

Hoorzitting:

Op 8 oktober 2012 zijn degenen die een zienswijze hebben ingediend, in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen ten overstaan van een aantal raadsleden mondeling toe te lichten. Een verslag van deze hoorzitting is bijgevoegd. De beantwoording van de onderdelen welke ten tijde van de hoorzitting zijn ingebracht zijn terug te vinden bij het verslag van de hoorzitting.

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 Vinex-taakstelling voldeed.

De ontwikkeling van de gebieden is 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. In de toelichting van het bestemmingsplan worden de beleidskaders van het rijk, de provincie of gemeente welke relevant zijn voor het plangebied opgenomen. Uit niets blijkt dat er aspecten zijn die de ontwikkeling in de weg zouden staan.

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 Zuid, kan er geen sprake zijn van onderbouwing vanuit het structuurplan.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 1. Het Structuurplan is nog steeds het vigerende gemeentelijke beleidskader, waaraan ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst. Het structuurplan is echter niet het enige toetsingskader, maar één van de vele kaders waaraan getoetst is en waaraan voldaan moet worden. 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.

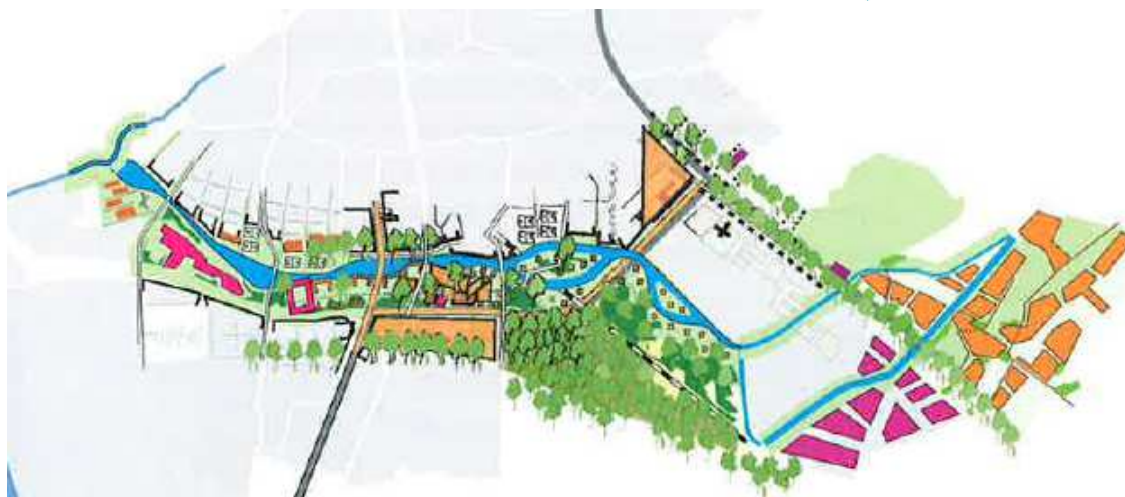
Met een structuurplan wil de gemeente richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van haar grondgebied. Een structuurvisie beperkt zich tot hoofdlijnen. Het geeft aan in welke richting een gebied zich kan ontwikkelen. Voor het onderhavige gebied is dat woningbouw. Dit globale kader wordt op lokaal niveau dan weer gedetailleerder uitgewerkt in een bestemmingsplan. Op het niveau van het bestemmingsplan wordt meer inzicht gegeven in hoe er precies gebouwd gaat worden. Een structuurplan geeft dan ook geen directe bouw mogelijkheden, daarvoor is het bestemmingsplan.

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.

Adressant spreekt over de ontwikkeling Nijrees Noord, terwijl onderhavige procedure gericht is op de ontwikkeling Nijrees Zuid (woningbouwlocatie ten zuiden van de Nijreessingel). 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. 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. Het uitgangspunt van de statige stadssingel krijgt vorm met onderhavig 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 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. In het bestemmingsplan Nijreessingel wordt gesproken over het minimaliseren van de effecten van de aanleg van de singel op de omgeving en het behouden blijven van bestaande waarden en wordt het gebied ter hoogte van het ontwerpbestemmingsplan Nijrees Zuid een stadsrandzone genoemd en de groene buffer tussen Almelo en de nieuwbouwwijk Nijrees.

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. Er is dan ook geen noodzaak om de uitkomsten hiervan hier opnieuw te verwoorden, maar wordt volstaan met een verwijzing naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Punt 6.

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.

De reactie van de provincie heeft te maken met het de juridische correctheid tot het planologisch mogelijk maken van de Nijreessingel, en de hiermee verband houdende bestemmingsplanprocedure, en is in dit kader niet relevant. De reactie van de provincie had daarbij betrekking op het geluidsaspect om de Nijreessingel mogelijk te maken. Eén en ander is gezien vanuit de mogelijkheid tot ontwikkeling van de Nijreessingel. In onderhavige procedure is de ontwikkeling van woningbouw getoetst aan de relevante aspecten. Het geluidsaspect van onderhavige procedure is hierbij verwoord in de toelichting op het bestemmingsplan. Met de genoemde familie wordt mogelijk bedoeld op de bewoners van het perceel Nijreesweg 33. Onderhavige procedure maakt geen woningbouw mogelijk tussen hun woning en de Nijreessingel. Deze bouwmogelijkheid is in het verleden met een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 mogelijk gemaakt en daarmee voor onderhavige procedure niet relevant.

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.

Dit onderdeel van de zienswijzen wordt grotendeel als suggestief en mededelend beoordeeld en bevat geen onderdelen of feitelijkheden welke ten behoeve van de voorliggende procedure behandeling behoeven. Zoals meerdere keren aangegeven is de rechtvaardiging

van deze ontwikkeling gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het behoeft hier geen herhaling van de toetsing aan wetgeving en de beleidsuitgangspunten, zoals verwoord in de toelichting op het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt wel dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied zijn vertaald in het Structuurplan en het Masterplan, welke door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze hebben centraal gestaan bij de ontwikkeling, evenals de woningbouwbehoefte en de marktvraag.

Punt 8.

De afspraken van de gemeente Almelo en projectontwikkelaars betroffen 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 Structuurplan. Zowel in het Masterplan en het Structuurplan wordt het gebied aangewezen als woningbouwlocatie. Deze documenten geven de voorgestane ontwikkeling van de totale gemeente. Hier kan adressant het gevraagde totaalbeeld vinden en er wordt bestreden dat sprake is van gelegenheidsplanologie.

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. Deze overeenkomst is een onderdeel van het gehele proces om tot ontwikkeling te komen en niet een op zich staande handeling.

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.

Punt 11.

De gang van zaken in Nijrees Zuid is analoog aan de werkwijze Nijrees Noord. Hiervoor werden dit jaar de overeenkomsten gesloten met de projectontwikkelaars, waarbij Nijrees Zuid als het ware meelift met de nieuwe ontwikkeling in Nijrees Noord en daarmee van afhankelijk is, met name daar waar het de stadswandwoningen betreft met de zogenaamde “dove” gevels.

Opgemerkt wordt dat van wederzijdse afhankelijkheid geen sprake is. Beide ontwikkelingen zijn zelfstandig in gang gezet. Met beide plannen wordt wel een impuls gegeven aan de doelstellingen van het gemeentelijk beleid c.q. een statige stadsingel, en beide plannen versterken elkaar in positieve zin.

Punt 12.

Er bestaat van de kant van de Stichting Nijreesweg?! geen bezwaar tegen het bouwen van vrijstaande woningen en woningen van het type 2-onder-1 kap in het gebied Nijrees, mits de aantallen niet te groot zijn en ze voldoende ruim van opzet zijn.

De aantallen woningen voor het gebied zijn bepaald in de gemeentelijk woningbouwprogrammering “Marsroute” genaamd. De vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen sluiten qua maat en bebouwingstype aan bij het gebied Nijrees. De keuze voor een stadswand verhoogt de belevingswaarde vanaf de Nijreessingel. Samen met

laanbeplanting kan dit het stedelijk karakter van het gebied accentueren. Intensivering van de bebouwing langs de ringen bevordert in Almelo het contrast tussen stedelijke en groene gebieden en dus de herkenbaarheid van het stadsconcept.

Punt 13.

Adressant heeft moeite met het realiseren van rijenwoningen. Deze wijzen ze als niet passend in hun gebied af. Dit standpunt sluit nauw aan bij het standpunt van de gemeente Almelo ten tijde van de realisatie van de Nijreessingel.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van punt 12, welke het standpunt van de gemeente Almelo verwoord.

Punt 14.

Dat geluidswerende bebouwing de belevingswaarde vergroot is een subjectief oordeel en bovendien te vinden bij de paragraaf “bedrijfszones langs ringen”. Met het “bevorderen van het contrast tussen stedelijke en groene gebieden” kan worden opgemerkt dat deze opmerking in het bestemmingsplan Nijreessingel onder de paragraaf Bedrijfszones valt. Bovendien is het de vraag of het wel wenselijk is dat er contrast bestaat tussen stedelijk gebied en groen gebied. Beide karakteristieken zouden meer in elkaar moeten overlopen.

Bovenstaande keuzes zijn gemaakt in gemeentelijke beleidsdocumenten welke door de gemeenteraad zijn vastgesteld, en hier niet ter discussie staan. Met de huidige geluidsmaatregelen is het mogelijk om woningen te plaatsen in geluidsgevoelige gebieden in plaats van bedrijfsgebouwen en tevens te voldoen aan de beleidsuitgangspunten. In het Structuurplan is de zone als dubbelfunctie aangegeven, waarmee beide opties openstaan.

Punt 15.

Dat eindeloze geluidswallen en schermen het beeld van Nederlandse steden steeds sterker bepalen acht adressant een opmerking die voor een relatief klein bestemmingsplan in Almelo niet relevant is. Bovendien is het in de Almelse situatie zo, dat nergens langs de totale ring deze intentie aanwezig is geweest. Alleen in het bosrijke stuk van de ring is nu intensieve bebouwing gewenst.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 14. Deze uitgangspunten gelden voor de ring. Wanneer en of dit tot ontwikkeling komt is van een groot aantal factoren afhankelijk.

Voor onderhavig gebied ontstonden de mogelijkheden om tot ontwikkeling te komen en te voldoen aan de beleidsuitgangspunten.

Punt 16.

De gemeente stelt dat met de huidige geluidsmaatregelen het mogelijk is woningen in geluidsgevoelige gebieden te plaatsen. Een van die maatregelen is het verwijderen van schermen. Klopt het in dit verband dat deze met Europese subsidie zijn geplaatst? Adressant betwist dat het ging om tijdelijke geluidsschermen en geeft aan dat deze schermen op verschillende posities transparant moesten zijn om de automobilist meer met het landschap verbonden te doen zijn.

De gemeente heeft voorkeur voor stadswandwoningen in plaats van schermen. Zo wordt in het bestemmingsplan "Nijreessingel" benoemd dat, ten opzichte van geluidsschermen, geluidswerende bebouwing de belevingswaarde verhoogt. Samen met laanbeplanting kan dit het stedelijk karakter van het gebied accentueren. Het Structuurplan Almelo geeft aan dat flankerende bebouwing langs hoofdwegen in alle opzichten beter is dan de eindeloze geluidswallen en schermen die steeds sterker het beeld van de Nederlandse steden beginnen te bepalen. Intensivering van de bebouwing langs de ringen bevordert in Almelo het contrast tussen stedelijke en groene gebieden en dus de herkenbaarheid van het stadsconcept. Men ervaart wanneer men stedelijk gebied binnenrijdt. In het Structuurplan wordt dit beschreven onder "Bedrijvzones langs ringen". In het Structuurplan is het gebied Nijrees Zuid aangewezen als "Wonen-ontworpen". Met de huidige geluidsmaatregelen is het mogelijk om woningen te plaatsen in geluidsgevoelige gebieden en te voldoen aan het vorengenoemde beleidsuitgangspunt. Het Masterplan streeft voor onderhavig gebied een statige stadssingel na. Op welke wijze dat verkregen wordt is stedenbouwkundig van aard. Bovenstaande keuzes zijn gemaakt in gemeentelijke beleidsdocumenten welke door de gemeenteraad zijn vastgesteld, en hier niet ter discussie staan. Of de schermen in het verleden met subsidie zijn geplaatst is niet relevant voor onderhavige procedure.

Punt 17.

Een dove gevel maakt het mogelijk niet aan de geluidsnormen op gevels te hoeven voldoen, zoals in de Wet geluidshinder wordt vereist. De wet schrijft voor waar een dove gevel aan moet voldoen in dit verband nl.: een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn". Hiervan is geen sprake, daar aan de kant van de Nijreessingel de voordeur zit. In de zin van de wet kunnen de stadswandwoningen dus niet gelden als woningen met dove gevels.

Artikel 1 van de Wet geluidhinder (Wgh) definieert een gevel als: "*bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak*". Artikel 1b vijfde lid Wgh zegt dat, in afwijking van artikel 1, onder een gevel niet wordt verstaan:

1. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
2. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Een gevel die voldoet aan deze voorwaarden wordt een "dove gevel" genoemd. Een "dove gevel" is geen gevel in de zin van de Wet geluidshinder. Een voordeur, die grenst aan een niet geluidgevoelige ruimte zoals een gang, valt onder de tweede voorwaarde. In onderhavig geval is echter geen sprake van een dove gevel. Per abuis is dit nog op pagina 9 van de toelichting van het bestemmingsplan benoemd. Dit zal worden aangepast. In onderhavig geval is gekozen voor het verlenen van een Hogere Grenswaarde. Op welke gronden deze keuze is gebaseerd is te lezen in paragraaf 5.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Punt 18.

In het plan worden wel alle schermen weggehaald, maar niet volledig vervangen door woningen. Dit betekent dat er ongetwijfeld geluidsplekken ontstaan, een voor de bewoners ongewenst neveneffect.

De woningen nemen de afschermende werking van de schermen over. De Wet geluidshinder en het gemeentelijk geluidbeleid stellen eisen boven een geluidsbelasting van 48 dB ten gevolge van wegverkeer. De berekeningen tonen aan dat de geluidsbelasting van de

woningen, achter de nieuwe afschermende woningen, lager is en blijft dan 48 dB. Daarmee wordt aan de wet en aan het geluidbeleid voldaan.

Punt 19.

Bij de intentie van statige stadssingel hoort tevens de toevoeging dat het om een stevige groene rug gaat voor de Weezebeekzone. De toevoeging dat er een aanzienlijke wand van stadswoningen komt lijkt eveneens uit het Masterplan voort te komen, maar is slechts een additionele toevoeging die hier geen verband mee houdt.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van punt 16, waar de keuze voor stadswandwoningen nader is beschreven.

Punt 20.

Meermalen is geageerd tegen de werkwijze om steeds een deelgebied naar voren te schuiven. Adressant mist een integraal beeld van het totale Nijrees. Pas wanneer alle voor het Nijrees relevante bestemmingsplannen gerealiseerd zijn zal de samenhang blijken en is het totaalbeeld onherroepelijk.

Dat er voor te ontwikkelen gebieden verschillende bestemmingsplannen worden opgesteld is een gemeentelijke keuze. Gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening, is er in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid bij het bepalen van de begrenzing van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat een begrenzing kan worden aangenomen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake. Er is al meerdere malen op geattendeerd dat de ruimtelijke ontwikkelingen op stedelijk niveau, en daarmee de samenhang van ontwikkelingen, in gemeentelijke beleidsdocumenten verwoord is. Deze documenten zijn door de gemeenteraad vastgesteld en staan hier niet ter discussie.

Punt 21.

Op dit moment is er al een aanzienlijk aantal bomen gekapt of dreigt gekapt te worden. De opmerking dat de gemeente groen in de omgeving belangrijk vindt, is met het Nijreesbos in de buurt gemakkelijk gemaakt.

Deze opmerking is niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure en wordt voor kennisgeving aangenomen.

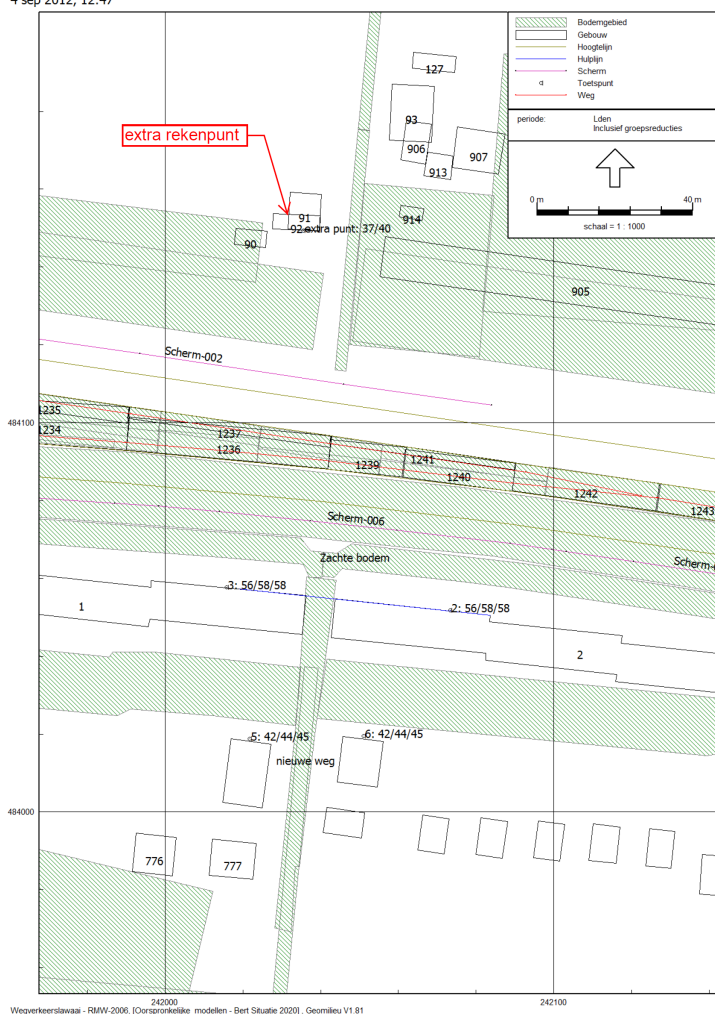
Punt 22.

De hoogte van de rijenwoningen langs de Nijreessingel roept de vraag op naar het effect op het geluid. Adressant wil dat onderzocht wordt in hoeverre het verkeerslawaaï van de Nijreessingel wordt weerkaatst en wat het effect hiervan kan zijn over de geluidswering heen voor Nijrees Noord. Dat de hoogte van een scherm of van de woningen er niet toe doet vindt adressant onbegrijpelijk.

Aanvullend op het akoestische onderzoek “Berekening geluidbelasting bouwplan Nijrees-Zuid te Almelo” heeft het Adviesbureau Buijvoets Bouw- en geluidadvisering uit Oldenzaal op 4 september 2012 een berekening gemaakt van de geluidbelasting bij de woning Nijreesdwarsweg 1A. De woning staat achter het bestaande scherm dat gehandhaafd blijft. Als de woningen in Nijrees Zuid worden gebouwd krijgt de woning een geluidbelasting van 37 dB op de begane grond en 40 dB op de eerste verdieping (zie plot hieronder). Beide geluidbelastingen liggen ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarmee wordt voldaan aan de eisen die de Wet geluidhinder stelt. Gesteld kan worden dat de situatie bij de woningen onafhankelijk van de reflectie van het autogeluid tegen de nieuw te bouwen rijen woningen of tegen het bestaande scherm, acceptabel is en blijft.

Bert Situatie 2020
4 sep 2012, 12:47

Buijvoets Bouw & Geluidsadvisering



Op 31 oktober 2012 heeft Buijvoets Bouw- en geluidsadvisering, in aanvulling op het onderzoek van 5 oktober 2011, een akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting door wegverkeerslawaai op de gevels van het bouwplan en omliggende school/woningen aan de Nijreessingel te Almelo, die binnen de geluidszone van de Nijreessingel, waarbij het geluidsscherm tot het tunneltje wordt verwijderd. Uit deze berekening blijkt dat de geluidsbelasting bij de woning Nijreesweg 57 met het beoogde bouwplan niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Omdat de woningen hoger zijn dan het huidige scherm bieden deze meer afscherming zodat per saldo de geluidsbelasting niet toeneemt ondanks het vervallen van 60 meter scherm ten oosten van de woningen. De gegeven van het onderzoek zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Punt 23.

De rijenwoningen aan de zuidkant van de Nijreessingel beslaan een grotere lengte dan de planning aan de noordkant van de Nijreessingel. Realisatie van een rij woningen ten westen van de Nijreesdwarsweg aan de zuidkant van de Nijreessingel kan ook in de toekomst leiden tot de wens de rij woningen ook aan de noordkant van de singel door te trekken richting Bornerbroeksestraat.

Dit onderdeel is niet van toepassing op het plangebied Nijrees Zuid en kan om die reden dan ook buiten beschouwing worden gelaten. Zoals al tijdens de inspraak is aangegeven zijn er op dit moment geen concrete plannen om de stadsingel aan de noordzijde van de Nijreessingel door te trekken in westelijke richting.

Punt 24.

De stelling dat de ruimtelijke ontwikkeling een realisatie van een woonwijk betreft in bestaand stedelijk gebied is onjuist. Op diverse plaatsen wordt het uitleggebied genoemd en in overige documenten wordt van stedelijk gebied/inbreidingslocatie gesproken. Dit leidt tot de constatering dat in een aantal documenten een verkeerde kwalificatie wordt gebruikt. Adressant verwijst naar de Handreiking van de provincie. 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. 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 Zuid 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 daarmee ruimtelijke ordeningstechnisch gezien binnen de bebouwde kom.

Punt 25.

Het nog te ontwikkelen Nijreesgebied ligt in het buitengebied en heeft in het Masterplan de functie gekregen van ecologische verbindingszone tussen de oostelijke en westelijke groene long.

De genoemde verbindingszone wordt gevormd door de Weezebeek.

Punt 26.

Het ontwikkelingsperspectief “Woonwijk” verzet zich niet tegen de ontwikkeling Nijrees Zuid, maar hoe zit het met het ontwikkelingsperspectief “Stadsrandzone”. Volgens de omgevingsvisie van de provincie Overijssel zou deze de functie moeten hebben van overgang tussen bebouwd gebied en de groene omgeving. De rijenwoningen passen hier niet in. De provincie krijgt eenzijdige informatie, men is niet op de hoogte van zienswijzen van anderen.

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. De provincie maakt geen afweging in het kader van ingediende zienswijzen maar toetst uitsluitend of de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming is met hun beleid.

Punt 27.

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.

Onderstaand zijn de afspraken met de provincie weergegeven. Deze gegevens gaan over een periode van 5 jaar. Een bestemmingsplan heeft de looptijd van 10 jaar. Ook in de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt uitgegaan van 10 jaar.

<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

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, voor uitsluitende de uitbreidingslocaties.

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.

Met de Voorjaarsnota 2012 is ook Marsroute 3 vastgesteld. Onderstaand is de programmering weergegeven. Hierbij is geen onderscheid meer gemaakt in inbreiding en uitbreiding, maar zijn specifiek projecten aangewezen. Uitgegaan wordt van een productie van 1760 woningen over 10 jaar. Dit betekent een forse bijstelling naar beneden ten opzichte van de prestatieafspraken. Onderstaande 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. Kerkhofsvweg)	16	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
U Buitenhaven-Graslaan	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
U Almelo Noordoost	402	10	10	10	10	15	15	15	15	20	20	-
BG Pooksbelden	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 28.

Een afweging naar de noodzaak eerst te zorgen voor inbreiding alvorens tot uitbreiding over te gaan ontbreekt. Almelo kent vele bouwplekken in de stad waar gebouwd kan worden.

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. Voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt verwezen naar paragraaf 8.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het geheel geeft een vertaling van de noodzaak. Een herhaling van wat in de toelichting al staat beschreven, wordt hier achterwege gelaten.

Punt 29.

De vraag is of er op dit moment wel behoefte is aan weer een nieuw bouwplan. Er zijn volop mogelijkheden in Almelo Noord-Oost, Indiëterrein, Waterrijk en het vlakbij gelegen plan Weggeler. De reactie dat uit gemeentelijke documenten de onderbouwing blijkt moge juist zijn, uit de praktijk blijkt het tegendeel.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 28.

Punt 30

De bewoners van het Kollenveld klagen dat het bouwen van hun wijk nog steeds niet is afgerond. Hoelang zullen de bewoners van het Nijrees geconfronteerd worden met hun bouwwerkzaamheden en ongemak in aanmerking nemend wat er allemaal nog op stapel staat en de traagheid in de bouwmarkt. Kan er tientallen jaren mondjesmaat gebouwd worden met alle gevolgen van dien.

Een bestemmingsplan heeft een looptijd van 10 jaar. In principe zal realisatie binnen deze periode plaatsvinden.

Punt 31.

Nijrees Zuid en Nijrees Noord zijn geen nieuw te bouwen wijken op een kale vlakte, maar reeds bestaande wijken die ongevraagd worden gewijzigd. Het belang van het reeds bestaande wordt naar ons idee te weinig belicht. De gemeentelijke reactie dat de hele ontwikkeling gestalte heeft gekregen met oog voor de omgeving kan adressant niet volgen. Het oude beeld van de buurt verdwijnt volledig.

Elke ontwikkeling zal voor verandering in de omgeving zorgen. De onderhavige ontwikkeling is onder stevige stedenbouwkundige randvoorwaarden tot stand gekomen en afgewogen aan allerhande wet- en regelgeving. Wij stellen ons dan ook op het standpunt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de bestaande waarden van het gebied.

Punt 32.

Nijrees Zuid was voorheen Nijrees Midden. Het is erg verwarrend dat de wijk Nijrees zuidelijker ligt dan de wijk Nijrees Zuid. Er is een bestemmingsplan Nijrees, Nijrees Zuid, Nijrees Noord (noordelijk deel), Nijrees Noord (zuidelijk deel) en nog een partiële herziening Nijreesweg 23.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 20.

Punt 33

Met de bewoners is destijds afgesproken dat er een buffer van 100 meter vanaf het Nijreesbos zou worden aangehouden waar geen nieuwbouw zou plaatsvinden. Het hier gepresenteerde plan valt gedeeltelijk binnen deze zone.

In het Structuurplan Almelo is een bufferzone tussen wonen en bos aangegeven om te voorkomen dat de stedelijke druk op het bosgebied te groot wordt. Ook in het oude bestemmingsplan "Nijrees" stond dat vanuit ecologisch oogpunt de toename van de recreatieve druk op het Nijreesbos geminimaliseerd diende te worden. Geciteerd: "Het aantal woningen in het de bufferzone dient niet te hoog te zijn en er wordt naar gestreefd om een maximale openheid te bewerkstelligen in het gebied. Daarom zijn geen nieuwe woningen geprojecteerd *tussen* de al bestaande woningen aan de Nijreesweg". Het beleid is dat weloverwogen met de zone moet worden omgegaan. Woningen tussen al bestaande woningen is dan ook geen optie. Het gebied waar we nu over spreken ligt in het noordelijkste puntje van deze zone. Het te ontwikkelen gebied ligt echter ook in de geluidszone van de Nijreessingel. De reden dat deze woningen daar geprojecteerd zijn heeft te maken met de beleidsmatige keuze voor een stadswand. Hiertoe wordt het geluidsscherm verwijderd tot aan het tunneltje bij het Nijreesbos. Het behoud van een klein stukje scherm op die plek is stedenbouwkundig gezien onwenselijk, werkt ontsierend en doet afbreuk aan het doel van een statige stadssingel. Wij hechten een groter belang aan een goede invulling van een statige stadssingel dan aan het belang van adressant bij behoud van de bestaande situatie.

Punt 34.

Bij de aanleg van de Nijreessingel is in het kader van het MER onderzoek gedaan naar de effecten van de luchtkwaliteit. Voor de component fijnstof is destijds een overschrijding geconstateerd van de grenswaarde van het 24-uurs gemiddelde. Deze waarde mag maximaal 35 dagen per jaar worden overschreden. Is de uitstoot van fijnstof gereduceerd of is er op een andere manier gezorgd voor reductie.

Bij elk ruimtelijk plan moet de luchtkwaliteit in acht worden genomen. In dit geval zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan zeer beperkt en mocht er al sprake zijn van een wijziging dan is het begrip “Niet in betekende mate” (NIBM), zoals genoemd in de wet, van toepassing. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit, met een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit, is om die reden niet nodig. Ook de jaarlijkse rapportage in het kader van de “Wet Luchtkwaliteit” (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) laat geen overschrijding van de grenswaarden in en om het plangebied zien, zodat geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

Punt 35.

De rol van het beeldkwaliteitsplan in de politieke besluitvorming is adressant onduidelijk gebleken. Alhoewel raad en college deden voorkomen of projectontwikkelaars en gemeenteraad alle mogelijkheden tot wijziging van het stedenbouwkundig plan zouden hebben. Het stedenbouwkundig plan is niet aan de orde geweest.

Om de rol van de verschillende ruimtelijke instrumenten te verduidelijken zullen ze hieronder nader worden omschreven. Alvorens er feitelijk 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 bouwmogelijkheden 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. Het bestemmingsplan wordt

vastgesteld door de raad. Tot het moment van vaststelling kunnen gewenste wijzigingen nog worden doorgevoerd.

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 kan 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.

Adressant 2.

Punt 1.

Adressant maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan, omdat er geen maatregelen zijn opgenomen om ten allen tijde voldoende geluidswering te waarborgen, zodat de geluidsnormen niet worden overschreden om de huidige bewoners op dit vlak tegen geluidsoverlast te beschermen.

Het scherm mag pas worden afgebroken nadat de geluidswerende woningen zijn gebouwd. Daarmee blijft de afscherming van geluid gewaarborgd. In de exploitatieovereenkomst is geregeld dat de exploitant, op een door de gemeente nader te bepalen tijdstip, zorg draagt voor de verwijdering van het geluidsscherm. Hiermee ligt het tijdstip van verwijdering bij de gemeente.

Punt 2.

Adressant maakt bezwaar tegen het zo strikt volhouden aan de visie van een statige stadsingel en dat de bewoners daardoor een grotere geluidsoverlast krijgen. Het in stand houden van een vorm van geluidsmuur met de huidige lengte is onontbeerlijk en hoeft zeker geen afbreuk te doen aan de visie van statige singel.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 16 van adressant 1.

Punt 3.

Adressant maakt bezwaar tegen de in het bestemmingsplan vermelde grondslag van de geluidsberekening op het punt van het loslaten van de berekening van 2 rijstroken per rijrichting en wil, dat de oorspronkelijke grondslag ook voor dit nieuwe plan wordt gebruikt. Mede omdat in een latere uitbreiding van het aantal rijstroken van de Nijreessingel geen enkele vorm van bezwaar mogelijk is, kan men niet voorhouden, dat de huidige berekeningsgrondslag gehandhaafd moet blijven.

De geluidsafschermende woningen worden hoger dan het bestaande scherm. Ondanks dat de woningen wat verder van de weg staan, mag verwacht worden dat het afschermende effect niet minder wordt dan bij de aanleg van de Nijreessingel met 4 rijstroken werd aangenomen.

Punt 4.

Adressant maakt bezwaar tegen het weglaten van de echo-effectten, vindt de huidige grondslag van de geluidsberekening op dit punt foutief en wil dan ook, dat de uitgangstabellen voor de geluidsberekening op dit punt worden aangepast.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 3 en punt 22 van adressant 1.

Punt 5.

Adressant maakt bezwaar tegen het feit dat alleen huizen in aanmerking komen voor het tegengaan van geluidsoverlast en dat een goede aansluiting van de geluidswering wordt verkregen op de aangelegde natuurlijke geluidswering, die langs het Nijreesbos bij de aanleg van de Nijreessingel is gerealiseerd.

De Wet geluidshinder beschermd alleen geluidsgevoelige gebouwen, zoals woningen, ziekenhuizen en scholen. Dit is wettelijk bepaald. Tuinen en andere buitenruimten bij woningen worden niet beschermd. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van punt 16, adressant 1.

Punt 6.

Adressant maakt bezwaar tegen de bebouwing in het 100-meter gebied en ziet graag dat het aantal huizen langs de Nijreessingel, die als geluidsmuur gaan dienen, aan de kant van het Nijreesbos met tenminste twee huizen wordt verminderd. Het moge duidelijk zijn dat, als de herberekening van de geluidswaarden er toe leidt, de geluidsmuur om die reden verder zou moeten worden verlengd, van enige verlenging door huizen ook geen enkele sprake kan zijn.

In het Structuurplan Almelo is een bufferzone tussen wonen en bos aangegeven om te voorkomen dat de stedelijke druk op het bosgebied te groot wordt. Ook in het oude bestemmingsplan "Nijrees" stond dat vanuit ecologisch oogpunt de toename van de recreatieve druk op het Nijreesbos geminimaliseerd diende te worden. Geciteerd: "Het aantal woningen in het de bufferzone dient niet te hoog te zijn en er wordt naar gestreefd om een maximale openheid te bewerkstelligen in het gebied. Daarom zijn geen nieuwe woningen geprojecteerd *tussen* de al bestaande woningen aan de Nijreesweg". Het beleid is dat weloverwogen met de zone moet worden omgegaan. Woningen tussen al bestaande woningen is dan ook geen optie. Het gebied waar we nu over spreken ligt in het noordelijkste puntje van deze zone. Het te ontwikkelen gebied ligt echter ook in de geluidszone van de

Nijreessingel. De reden dat deze woningen daar geprojecteerd zijn heeft te maken met de beleidsmatige keuze voor een stadswand. Hiertoe wordt het geluidsscherp verwijderd tot aan het tunneltje bij het Nijreesbos. Het behoud van een klein stukje scherm op die plek is stedenbouwkundig gezien onwenselijk, werkt ontsierend en doet afbreuk aan het doel van een statige stadssingel. Wij hechten een groter belang een goede invulling van een statige stadssingel dan aan het belang van adressant bij behoud van de bestaande situatie.

Als er minder afschermende woningen worden gebouwd heeft dat zeker invloed op de afschermende werking en is aanpassing van het onderzoek gewenst. Of het effect, van het verwijderen van twee woningen, bij de achterliggende bestaande of nieuwe woningen zodanig is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden is nog maar de vraag. Dit is echter niet aan de orde. Uitgangspunt is het onderhavige bestemmingsplan.

Verslag hoorzitting zienswijzen Nijrees Zuid.

Datum: 8 oktober 2012

Aanwezig: Adressant 1 en Adressant 2 (indieners zienswijzen);

De heer Veenstra (voorzitter), de heer Heite en mevrouw Davis (raadsleden), M. Weerink (verslaglegging).

De voorzitter legt het doel van de hoorzitting uit.

Adressant 1:

Geeft aan moeite te hebben met de werkwijze van de gemeente. Eerst wordt een plan opgesteld en daarna pas de vraag gesteld hoe het eruit moet zien. De gemeente legt een ontwikkeling te snel vast, zodat aanpassingen achteraf niet meer kunnen. Het doel van de overheid is eerst te kijken naar het belang van de burgers, daarna te toetsten aan het beleid en daarna pas een plan ontwikkelen. Nu wordt alles andersom gedaan. Eerst wordt een definitief plan opgesteld. Daarna wordt pas gekeken of het wel passend is in het beleid. Zo past het plan niet in de Weezebeekzone, zoals verwoord in het Masterplan, en het stadsrandengebied van de provincie Overijssel.

Reactie gemeente.

Wij betreuren het dat adressant aangeeft moeite te hebben met de werkwijze van de gemeente, terwijl er sprake is van een gebruikelijke procesgang. 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. Zoals door adressant aangegeven houdt de gemeente 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.

Adressant 1

In 2006 heeft de gemeente aangegeven dat bij de aanleg van de Nijreessingel er voorbereidingsbesluiten golden, zodat woningbouw in de directe omgeving van de Nijreessingel niet mogelijk was. Hoe kan woningbouw dan nu wel mogelijk zijn. De gemeente kijkt alleen of er geld te verdienen is. Wat burgers in het verleden is voorgehouden wordt ter zijde geschoven.

Reactie gemeente

Bij de aanleg van de Nijreessingel zijn de gevolgen voor deze 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.

Adressant 1.

Het plan past niet in het Structuurplan, het Masterplan en de Omgevingsvisie. Het riekt naar een onbetrouwbare overheid. Omdat er strijd is met deze visie dienen deze eerst gemotiveerd te worden aangepast.

Reactie gemeente.

In onze eerste reactie is het proces omschreven van ontwikkelingen. De door adressant aangegeven strijdigheden met ons beleid worden niet onderschreven. De motivering hiertoe is al meerdere keren aangegeven. Nogmaals wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Adressant 2.

20 jaar geleden was het bordje van de bebouwde kom nog ver van zijn huis en ineens zijn toen de bordjes verplaatst en valt het gebied binnen de bebouwde kom. Daar werd toen niets achtergezocht. Nu blijkt dat het daardoor een inbreidingslocatie i.p.v. een uitbreidingslocatie is geworden.

Reactie gemeente.

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 Zuid 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.

Adressant 1

De provincie geeft de definitie van inbreiding en dat is dat het geheel door bebouwing moet zijn omgeven. Blijkbaar kan de gemeente daar zelf invulling aangegeven. Hoe groot is nu de ring, zo'n 15 kilometer, en waarom moet er dan op dat kleine stukje bij het Nijreesbos een stadssingel ontstaan. Dit is verzonnen en creatief. Nogmaal wordt erop gewezen dat in 2006 flyers zijn uitgedeeld waarin Nijrees Noord wordt aangegeven als verbinding tussen de Groene Longen. Op basis van de problematiek Oude Wesselink wordt in één keer een link aan de groene longen verlegt naar De Riet en het Nijrees. Adressant noemt dit gelegenheidsproblematiek.

Reactie gemeente.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de hiervoor gegeven reacties, waarbij wordt opgemerkt dat de Groene Longen worden verbonden door de Weezebeek.

Adressant 1.

Adressant vraagt zich af of het politiek is om gewoon domheid. De antwoorden zijn niet serieus of er wordt geen antwoord gegeven. Adressant heeft het gevoel dat er dingen worden goedgepraat. Adressant mist de motivatie op het plan.

Reactie gemeente.

Zoals elke keer beschreven is de motivatie op het plan te vinden in de toelichting bij het bestemmingsplan en ook in deze Nota van Beantwoording nogmaals verduidelijkt. Dat beantwoording van vragen achterwege zou blijven of niet serieus zou plaatsvinden, bestrijden wij. Dat de beantwoording niet de gewenste is doet daar niet aan af.

Adressant 1

De schermen worden verwijderd, terwijl er eerder is aangegeven dat er sprake moest zijn om van een groene rug zodat de infrastructuur niet zo dominant is. Door het weghalen van de geluidsschermen ontstaan er geluidsslekken, met name door de poorten. Geluid wordt berekend en niet gemeten. Hoe weet je dan of het acceptabel is.

Reactie gemeente.

Geluidsonderzoeken geven inzicht in het gegeven of een ontwikkeling voldoet aan wet- en regelgeving. De woningen nemen de afschermende werking van de schermen over. De Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid stellen eisen boven een geluidbelasting van 48 dB ten gevolge van wegverkeer. De berekeningen tonen aan dat de geluidbelasting van de woningen, achter de nieuwe afschermende woningen, lager is en blijft dan 48 dB.

Daarmee wordt aan de wet en aan het geluidbeleid voldaan en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Adressant 2.

Verwacht geluidsoverlast, met name bij zijn woning omdat daar schermen worden weggehaald en geen bebouwing terug komt. Daarnaast is er ter hoogte van het tunneltje sprake van 2x1 rijbaan voor de Nijreessingel. De tunnel is gemaakt voor 2x2 rijbanen. Bij de geluidsberekening ten behoeve van deze ontwikkeling is uitgegaan van 2x1 rijbaan, terwijl het bestemmingsplan Nijreessingel 2x2 banen toelaat. Later bij een verbreding is geen bezwaar mogelijk.

Reactie gemeente.

Een rekenmodel is een schematische weergave van een toekomstige situatie. De geluidsbelasting wordt hoofdzakelijk bepaald door de verkeersintensiteit en de afstand tussen de weg en de woningen. De rekenmethode staat het toe om rijlijnen te combineren tot één rijlijn als beide rijlijnen op voldoende afstand van de woningen liggen. In het onderhavige geval blijft de berekende geluidbelasting in beide situaties gelijk.

In de huidige situatie ligt de weg en de schematische rijlijn in het rekenmodel aan de zuidzijde van het toekomstige tracé met 4 rijstroken. Het ligt dus redelijk dicht bij de toekomstige woningen. De geluidbelasting is daardoor hoger dan wanneer het verkeer ook over een noordelijke rijstrook zou rijden.

De rekenmethode vraagt om de verkeersintensiteit die over 10 jaar wordt verwacht te gebruiken bij de geluidberekeningen. Dat is in dit geval ook gebeurd. De toegepaste verkeersintensiteit is afgeleid uit het verkeersmodel voor 2020, dat rekening houdt met allerlei toekomstige ontwikkelingen, zoals woningbouwplannen en industrieterreinen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een “aanpassing op of aan een bestaande weg”, dus ook een uitbreiding van 2 naar 4 rijstroken ondanks dat dit al in een bestemmingsplan is geregeld, op grond van de Wet geluidhinder moet worden onderzocht. De wet schrijft voor dat de geluidbelasting 10 jaar na de aanpassing met niet meer dan 1,5 dB mag zijn toegenomen. Mocht de toename groter zijn dan 1,5 dB dan dient de gemeente maatregelen te treffen om de negatieve effecten te niet te doen. Het onderzoek en de maatregelen maken deel uit van de procedure om de weg te kunnen aanpassen. Hierop is inspraak mogelijk.

Adressant 1 en 2.

Willen graag weten wat het effect is van het verwijderen van de schermen en wat er precies wordt weggehaald. Hierbij ook rekening houdend met de weerkaatsing.

Reactie gemeente.

Het scherm wordt verwijderd vanaf de eerste stadswandwoning ten opzichte van het AOC tot aan het tunneltje. Aanvullend op het akoestische onderzoek “Berekening geluidbelasting bouwplan Nijrees-Zuid te Almelo” heeft het Adviesbureau Buijvoets Bouw- en geluidadvisering uit Oldenzaal op 4 september 2012 een berekening gemaakt van de geluidbelasting bij de woning Nijreesdwarsweg 1A. De woning staat achter het bestaande scherm dat gehandhaafd blijft. Als de woningen in Nijrees Zuid worden gebouwd krijgt de woning een geluidbelasting van 37 dB op de begane grond en 40 dB op de eerste verdieping (zie plot hieronder). Beide geluidbelastingen liggen ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarmee wordt voldaan aan de eisen die de Wet geluidhinder stelt. Gesteld kan worden dat de situatie bij de woningen in Nijrees Noord, onafhankelijk van de reflectie van het autogeluid tegen de nieuw te bouwen rijen woningen of tegen het bestaande scherm, acceptabel is en blijft.

Op 31 oktober 2012 heeft Buijvoets Bouw- en geluidsadvisering, in aanvulling op het onderzoek van 5 oktober 2011, een akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting door wegverkeerslawaaï op de gevels van het bouwplan en omliggende school/woningen aan de Nijreessingel te Almelo, die binnen de geluidszone van de Nijreessingel, waarbij het geluidsscherm tot het tunneltje wordt verwijderd. Uit deze berekening blijkt dat de geluidsbelasting bij de woning Nijreesweg 57 met het beoogde bouwplan niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Omdat de woningen hoger zijn dan het huidige scherm bieden deze meer afscherming zodat per saldo de geluidsbelasting niet toeneemt ondanks het vervallen van 60 meter scherm ten oosten van de woningen. De gegeven van het onderzoek zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Adressant 1.

Er is geen sprake meer van een dove gevel. Hoe kan dan voldaan worden aan de normen. Bij een dove gevel wordt anders gerekend dan bij een gewone gevel.

Reactie gemeente.

Artikel 1 van de Wet geluidhinder (Wgh) definieert een gevel als: "*bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak*". Artikel 1b vijfde lid Wgh zegt dat, in afwijking van artikel 1, onder een gevel niet wordt verstaan:

3. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
4. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Een gevel die voldoet aan deze voorwaarden wordt een "dove gevel" genoemd. Een "dove gevel" is geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder. Een voordeur, die grenst aan een niet geluidgevoelige ruimte zoals een gang, valt onder de tweede voorwaarde. In onderhavig geval is echter geen sprake van een dove gevel. Per abuis is dit nog op pagina 9 van de toelichting van het bestemmingsplan benoemd. Dit zal worden aangepast. In onderhavig geval is gekozen voor het verlenen van een Hogere Grenswaarde. Op welke gronden deze keuze is gebaseerd is te lezen in paragraaf 5.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Adressant 1.

De zuidkant van de stadswand is langer dan de noordkant. Adressant vreest dat dit het recht geeft om aan de noordkant de stadswand verder uit te breiden.

Reactie gemeente.

Onderhavige procedure voorziet niet op deze uitbreiding is om die reden niet relevant voor deze procedure. Momenteel zijn er geen plannen om de stadswand aan de noordzijde verder uit te breiden. Mocht deze uitbreiding in de toekomst gestalte worden gegeven dan zal hiertoe ook een planologisch procedure gevoerd moeten worden, met zijn eigen mogelijkheid tot inbrengen van zienswijzen en beroep.

Adressant 1.

Adressant geeft aan dat er, als er gebouwd wordt, mede vanwege het uitgiftetempo de omgeving lang in de rotzooi blijf zitten.

Reactie gemeente.

De looptijd van het bestemmingsplan bedraagt 10 jaar. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling binnen deze 10 jaar tot uitvoering komt.

Adressant 2.

De woningaantallen zijn gebaseerd op een staatje van 2007. Dit is niet meer actueel. Het hele plan is overbodig.

Reactie gemeente.

De opbouw van de woningbouwprogrammering is al volgt: Op 18 januari 2010 hebben de gemeente Almelo en de provincie Overijssel de prestatieafspraken wonen gemaakt voor de periode 2010-2015. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. De afspraken zijn gebaseerd op de woningbehoeftecijfers van Primos 2007. Na deze periode zullen nieuwe afspraken worden gemaakt welke gebaseerd zullen worden op de dan nieuwere beschikbare primoscijfers. De afspraken zijn als volgt samengevat weergegeven.

bouwprogramma obv Primos 2007

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

Aan de gemeenten is zelf te bepalen waar de woningbouw binnen deze aantallen gerealiseerd wordt. De gemeente heeft hiertoe zijn eigen woningbouwprogrammering, Marsroute genaamd. Bij verschillende besluiten heeft de gemeenteraad de woningaantallen naar beneden bijgesteld.

In Marsroute 2 ging men uit van de volgende gegevens, waarbij onderscheidt wordt gemaakt tussen uitbreiding- en inbreidingslocaties.

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

Nijrees Zuid is hierin opgenomen en is daarmee passend binnen de woningbouwafspraken met de provincie. De gemeente heeft hiermee ook aangegeven dat het gebied tot ontwikkeling wordt gebracht.

Met de Voorjaarsnota 2012 is ook Marsroute 3 vastgesteld. Onderstaand is de programmering weergegeven. Hierbij is geen onderscheid meer gemaakt in inbreiding en uitbreiding, maar zijn specifiek projecten aangewezen. Uitgegaan wordt van een productie van 1760 woningen over 10 jaar. Dit betekent een forse bijstelling naar beneden ten opzichte van de prestatieafspraken.

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	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									

Er is dan ook geen sprake van verouderde gegevens. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 3 juli 2012 een nieuwe Woonvisie vastgesteld die ook als input heeft gediend voor dit bestemmingsplan.

Adressant 2.

Vanaf het bruggetje is er een zone van zo'n honderd meter waar de schermen worden verwijderd. Waarom moest er toentertijd wel een scherm worden geplaatst en kan dat nu verwijderd worden. Bij de berekening is verder geen rekening gehouden met de bebouwing aan de overzijde en welke geluidseffecten dit op zijn woning heeft.

Reactie gemeente.

Op 31 oktober 2012 heeft Buijvoets Bouw- en geluidsadvisering, in aanvulling op het onderzoek van 5 oktober 2011, een akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting door wegverkeerslawaai op de gevels van het bouwplan en omliggende school/woningen aan de Nijreessingel te Almelo, die binnen de geluidszone van de Nijreessingel, waarbij het geluidsscherm tot het tunneltje wordt verwijderd. Uit deze berekening blijkt dat de geluidsbelasting bij de woning Nijreesweg 57 met het beoogde bouwplan niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Omdat de woningen hoger zijn dan het huidige scherm bieden deze meer afscherming zodat per saldo de geluidsbelasting niet toeneemt ondanks het vervallen van 60 meter scherm ten oosten van de woningen. De gegeven van het onderzoek zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Adressant 2.

Er liggen afspraken dat er in de 200 meter zone van het Nijreesbos niet gebouwd zou worden. Bij de totstandkoming van de wijk Nijrees is dat teruggebracht tot 100 meter. Nu wordt daar weer wat van afgeknabbeld.

Reactie gemeente.

In het Structuurplan Almelo is een bufferzone tussen wonen en bos aangegeven om te voorkomen dat de stedelijke druk op het bosgebied te groot wordt. Ook in het oude bestemmingsplan "Nijrees" stond dat vanuit ecologisch oogpunt de toename van de recreatieve druk op het Nijreesbos geminimaliseerd diende te worden. Geciteerd: "Het aantal woningen in het de bufferzone dient niet te hoog te zijn en er wordt naar gestreefd om een maximale openheid te bewerkstelligen in het gebied. Daarom zijn geen nieuwe woningen geprojecteerd *tussen* de al bestaande woningen aan de Nijreesweg". Het beleid is dat weloverwogen met de zone moet worden omgegaan. Woningen tussen al bestaande woningen is dan ook geen optie. Het gebied waar we nu over spreken ligt in het noordelijkste puntje van deze zone. Het te ontwikkelen gebied ligt echter ook in de geluidszone van de

Nijreessingel. De reden dat deze woningen daar geprojecteerd zijn heeft te maken met de beleidsmatige keuze voor een stadswand. Hiertoe wordt het geluidsscherm verwijderd tot aan het tunneltje bij het Nijreesbos. Het behoud van een klein stukje scherm op die plek is stedenbouwkundig gezien onwenselijk, werkt ontsierend en doet afbreuk aan het doel van een statige stadssingel. Wij hechten een groter belang een goede invulling van een statige stadssingel dan aan het belang van adressant bij behoud van de bestaande situatie.