



## Aan de raad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan en exploitatieplan Het Weggeler Noord

### Samenvatting raadsvoorstel

Voor het gebied 't Weggeler wordt beoogd dit te ontwikkelen tot een woon-werklocatie. Hiervoor is een bestemmingsplan en exploitatieplan voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan hebben zes weken ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan zijn twee zienswijzen binnengekomen. Eén zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De andere zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast is er een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd om het plan in overeenstemming te brengen met de standaardisatie/ actualisatie van de bestemmingsplannen en hebben diverse andere ondergeschikte wijzigingen plaatsgevonden.

Het exploitatieplan heeft tot doel indien de ontwikkelaar niet aan zijn verplichtingen kan voldoen het kostenverhaal naar elke overnemende partij te verzekeren. Tegen het ontwerpexploitatieplan zijn geen zienswijzen ingediend. Als gevolg van de zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan dient het exploitatieplan echter ook gewijzigd vastgesteld te worden.

#### 1. Waarom naar de raad:

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde bestuursorgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde bestuursorgaan om een exploitatieplan vast te stellen.

#### 2. Argumentatie:

##### Bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan "Het Weggeler Noord" wordt beoogd het gebied Weggeler Noord te ontwikkelen tot een woon-werklocatie. Het gebied zal als volgt worden ingevuld:

- als overgangszone naar het woongebied is een gevarieerde strook gepland met deels een bestemming bedrijven met bedrijfswoningen en deels met een woon-zorgfunctie en deels gestapelde woningen.
- de rest van het gebied wordt ingevuld met grondgebonden woningen in verschillende categorieën.

Hierover bent u al door middel van raadsbrieven (juni 2010 en januari 2011) en tijdens een informatieve raad (25 januari 2011) geïnformeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan Het Weggeler Noord en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 23 februari 2011 tot en met 5 april 2011 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. Wij stellen u voor één zienswijze gedeeltelijk over te nemen en één zienswijze niet over te nemen. Verwezen wordt naar zienswijzenreactienota die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

De volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden doorgevoerd:

##### Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen

- In artikel 5.1 wordt een nieuw lid a toegevoegd: een woon- en zorgcentrum met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten en bijbehorende voorzieningen, en daardoor de artikelen 5.1 sub a tot en met h te vernummern in de artikelen 5.1. sub b tot en met i;

- Artikel 4.2.1 wordt verwijderd en daardoor worden de artikelen 4.2.2 en 4.2.3 vernummerd in de artikelen 4.2.1 en 4.2.2;

#### **Overige wijzigingen**

- De bestemming "Tuin" bij de woning gelegen achter Bornsestraat 293b (Diamantstraat) wordt doorgetrokken en daardoor de weg in zuidelijke richting verplaatst. De bestemming "Verkeer" wordt daardoor opgeschoven, wat ten koste gaat van de bestemming "Groen". De bestemming "Tuin" en het bouwvlak van de woningen gelegen achter Bornsestraat 293 verschuift daardoor ook in zuidelijke richting.
- Ten behoeve van een optimalere manoeuvreerruimte wordt aan de Topaasstraat een deel van de bestemming "Tuin" en "Wonen" gewijzigd in de bestemming "Verkeer".
- Binnen de regels en de toelichting is een aantal termen gewijzigd en een aantal verschrijvingen gecorrigeerd. Sommige bestemmingsplanregels zijn verduidelijkt en aangevuld.
- De overige wijzigingen zijn in overeenstemming met de standaardisatie/ actualisatie van de bestemmingsplannen gebracht.

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat Gedeputeerde Staten of de Inspecteur VROM bij gewijzigde besluiten voor een periode van zes weken na vaststelling door de raad in de gelegenheid moeten worden gesteld een reactieve aanwijzing te geven. Dit heeft tot gevolg dat publicatie van het vaststellingsbesluit pas zes weken later mag plaatsvinden. Om de procedure te bespoedigen biedt de VROM-inspectie de mogelijkheid deze periode tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten (op basis van haar brief d.d. 26 mei 2009). Voorgesteld wordt om van deze mogelijkheid gebruik te maken en zo spoedig mogelijk over te gaan tot bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Vereiste is dat zowel de Inspecteur als Gedeputeerde Staten hierom door uw Raad verzocht moeten worden.

Aangezien het plangebied Het Weggeler Noord de mogelijkheid biedt voor de realisering van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied is de Crisis- en herstelwet (Chw) van rechtswege van toepassing. Het van toepassing zijn van de Chw heeft een aantal (juridische) voordelen:

- *Versnelling procedures*  
Uitgangspunt is dat binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak dient te worden gedaan door de Raad van State;
- *Passeren gebreken*  
Als belanghebbenden er niet door worden benadeeld kan de rechter besluiten zowel formele als kleine materiële gebreken te laten passeren;
- *Geen pro-forma beroepschriften*  
Binnen de beroepstermijn moeten alle beroepsgronden worden ingediend. Aanvulling hiervan is niet toegestaan;
- *Relativiteitsvereiste*  
De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens strijdigheid met een geschreven of ongeschreven rechtsregel als de betreffende regel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept (ter verduidelijking het volgende voorbeeld: een reclamant kan alleen tegen de gemeentelijke parkeernorm in beroep gaan als hij kan aantonen dat hij erdoor in zijn belangen wordt geschaad).
- *Gebruik vaststaande feiten*  
Als een raadsbesluit door de Raad van State vernietigd wordt hoeven niet alle onderzoeken opnieuw uitgevoerd te worden.

#### Exploitatieplan

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening hebben overheden een instrument, het exploitatieplan, in handen gekregen dat leidt tot het daadwerkelijk kunnen afdwingen van kostenverhaal, tot verbetering en verduidelijking van de vraag welke kosten verhaald mogen worden, en tot het stellen van locatie-eisen.

Kort samengevat komt het er op neer dat de raad verplicht is om tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen indien:

- op het moment dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, het kostenverhaal voor het gehele plangebied niet van tevoren verzekerd is door verwerving van eigendom of door overeenkomsten;
- dan wel, dat de noodzakelijke geachte locatie-eisen niet van tevoren zijn zeker gesteld.

Met de ontwikkelende partijen is een akkoord bereikt over het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten op basis van het stedenbouwkundig plan. Het sluiten van overeenkomsten op deze basis is essentieel voor een afgestemde en integrale planontwikkeling. Dit verzekert vooraf het kostenverhaal.

In geval een ontwikkelaar niet aan zijn verplichtingen kan voldoen, blijft het kostenverhaal naar elke overnemende partij verzekerd door de vaststelling van het exploitatieplan.

Het exploitatieplan bevat een overzicht van kosten en opbrengsten (gebaseerd op een wettelijke kostensoortenlijst) en eventueel te stellen locatie-eisen en gaat uit van de fictie dat de gemeente alle gronden in ontwikkeling brengt. Het exploitatieplan is de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen (bouw- en woonrijpmaken, fasering).

Het exploitatieplan vormt voor het plan Het Weggeler Noord:

1. een dwingend kader voor nadien te sluiten overeenkomsten omtrent kostenverhaal en locatie-eisen.
2. een toetsingskader bij te verlenen omgevingsvergunningen.
3. een financiële voorwaarde aan te verlenen omgevingsvergunningen, indien en voor zover van tevoren niet anderszins gecontracteerd is.

Het exploitatieplan bestaat uit een toelichting en de eigenlijke voorschriften waaraan aanvragen om omgevingsvergunningen worden getoetst. Tevens maken diverse bijlagen deel uit van het exploitatieplan.

Het ontwerpexploitatieplan Het Weggeler Noord heeft met ingang van 23 februari 2011 tot en met 5 april 2011 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

De volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden doorgevoerd:

- Artikel 5 Sociale huurwoningen wordt verwijderd (zie wijziging bestemmingsplan), waardoor artikel 6 en 7 wordt vernummerd tot artikel 5 en 6. De toelichting wordt hier tevens op aangepast.
- Op basis van renteontwikkelingen en voorschrijdend inzicht heeft ons college op 15 februari 2011 besloten de omslagrente te verlagen van 4,9% naar 4,5% op jaarbasis. Tevens heeft ons college besloten de rekenrente, waarmee grondexploitaties worden doorgerekend, te verlagen van 5,1% naar 4,5% op jaarbasis. Tenslotte is besloten de kosten- en de opbrengstenstijging vanaf 01-01-2011 vast te stellen op 2,5%. Het exploitatieplan wordt op deze uitgangspunten aangepast.
- In de toelichting zijn aantal (ondergeschikte) punten gecorrigeerd, verduidelijkt dan wel aangevuld.

### 3. Middeleninzet:

n.v.t.

**Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.**

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,**  
de secretaris, de burgemeester,

mr. G.A. de Haan

J.H.M. Hermans-Vloedveld

---

Bijlagen:

- Bestemmingsplan Het Weggeler Noord (2011/12010);
  - Zienswijzenreactienota (2011/11412);
  - Exploitatieplan Het Weggeler Noord (2011/12070);
- 

Nr. begrotingswijziging: n.v.t.



## De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

### besluit:

1. de twee zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan "Het Weggeler Noord" in behandeling te nemen;
2. één zienswijze gedeeltelijk over te nemen;
3. één zienswijze niet over te nemen;
4. de indieners van de zienswijzen te antwoorden conform de bij dit besluit behorende "Zienswijzenreactienota ontwerp bestemmingsplan Het Weggeler Noord";
5. de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen:

### ***Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen.***

- *In artikel 5.1 wordt een nieuw lid a toegevoegd: een woon- en zorgcentrum met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten en bijbehorende voorzieningen; en daardoor worden artikelen 5.1 sub a tot en met h vernummerd in de artikelen 5.1. sub b tot en met i;*
- *Artikel 4.2.1 wordt verwijderd en daardoor worden de artikelen 4.2.2 en 4.2.3 vernummerd in de artikelen 4.2.1 en 4.2.2;*

### ***Overige wijzigingen***

- *De definitie aangebouwd bijbehorend bouwwerk (artikel 1.7) gewijzigd naar: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar tegenaan gebouwd gebouw;*
- *De definitie bijbehorend bouwwerk (artikel 1.15) wordt gewijzigd naar bijbehorende bouwwerken: aangebouwde bijbehorende bouwwerken en vrijstaande bijbehorende bouwwerken;*
- *In de definitie dienstverlening (artikel 1.27) wordt "en kinderopvang" toegevoegd;*
- *In de definitie geschakelde woning (artikel 1.30) wordt "- of vrijstaande" verwijderd;*
- *De definitie hoofdgebouw (artikel 1.33) wordt gewijzigd naar: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;*
- *In de definitie maatschappelijk dienstverlening (artikel 1.38) wordt "en kinderopvang" toegevoegd;*
- *De definitie maatvoeringsvlak (artikel 1.39) wordt gewijzigd naar: een op de verbeelding aangegeven vlak dat binnen een bestemmingsvlak een onderscheid aangeeft tussen bijvoorbeeld gebruik, maximale bouwhoogten, maximaal bebouwingspercentage, maximum aantal wooneenheden, etc.;*

- *In de definitie nok (artikel 1.40) wordt "of, indien voorgaande niet van toepassing is, het hoogste punt van het dak" toegevoegd;*
- *De definitie sociale huurwoning (artikel 1.44) wordt verwijderd en daardoor worden artikelen 1.45 tot en met 1.54 vernummerd in de artikelen 1.44 tot en met 1.53;*
- *De definitie vloeroppervlakte (artikel 1.45) wordt gewijzigd naar:  
de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aangebouwde- en vrijstaande bijbehorende bouwwerken op de begane grond;*
- *De definitie vrijstaand bijbehorend bouwwerk (artikel 1.47) gewijzigd naar:  
een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar niet tegenaan gebouwd gebouw;*
- *In de definitie zakelijke dienstverlening (artikel 1.51) wordt "en kinderopvang" toegevoegd;*
- *In artikel 2.1 wordt de zinsnede "indien een bouwvlak bestaat uit meerdere bouwpercelen, geldt het bebouwingspercentage per bouwperceel" toegevoegd;*
- *In artikel 8.1 wordt een nieuw lid d toegevoegd: groenvoorzieningen;*
- *Artikel 13 lid a tot en met f wordt vernummerd in 1 tot en met 6 en het totale artikel wordt vernummerd tot lid a, om een lid b toe te voegen om bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen voor het bestemmingsplan voor de vestiging van kinderopvang mogelijk te maken;*
- *De bestemming "Tuin" bij de woning gelegen achter Bornsestraat 293b (Diamantstraat) wordt doorgetrokken en daardoor de weg in zuidelijke richting verplaatst. De bestemming "Verkeer" wordt daardoor opgeschoven, wat ten koste gaat van de bestemming "Groen". De bestemming "Tuin" en het bouwvlak van de woningen gelegen achter Bornsestraat 293 verschuift daardoor ook in zuidelijke richting.*
- *Ten behoeve van een optimalere manoeuvreerruimte wordt aan de Topaasstraat een deel van de bestemming "Tuin" en "Wonen" gewijzigd in de bestemming "Verkeer".*
  6. het bestemmingsplan "Het Weggeler Noord" gewijzigd vast te stellen;
  7. de inspecteur VROM en Gedeputeerde Staten te verzoeken de termijn tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten;
  8. de volgende wijzigingen in het exploitatieplan aan te brengen:
- *Artikel 5 Sociale huurwoningen wordt verwijderd, waardoor artikel 6 en 7 wordt vernummerd tot artikel 5 en 6. De toelichting wordt hier tevens op aangepast.*
- *De omslagrente wordt verlaagd van 4,9% naar 4,5% op jaarbasis. De rekenrente, waarmee grondexploitaties worden doorgerekend, wordt verlaagd van 5,1% naar 4,5% op jaarbasis. De kosten- en de opbrengstenstijging vanaf 01-01-2011 worden vastgesteld op 2,5%. Het exploitatieplan wordt op deze uitgangspunten aangepast.*
- *In de toelichting is een aantal (ondergeschikte) punten gecorrigeerd, verduidelijkt dan wel aangevuld.*
  9. het exploitatieplan "Het Weggeler Noord" gewijzigd vast te stellen;

Gedaan ter openbare vergadering van 17 mei 2011

de griffier,

drs. C.M. Steenbergen

de vicevoorzitter,

ir. J.J. Stapel

# ZIENSWIJZENREACTIENOTA

Ontwerp  
Bestemmingsplan  
Het Weggeler Noord

## Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Het Weggeler Noord en de bijbehorende stukken heeft met ingang van 23 februari 2011 tot en met 5 april 2011 ter inzage gelegen.

Met het bestemmingsplan wordt beoogd het gebied Weggeler Noord te ontwikkelen tot een woon-werklocatie. Het gebied zal als volgt worden ingevuld:

- als overgangszone naar het woongebied is een gevarieerde strook gepland met deels een bestemming bedrijven met bedrijfswoningen, deels met een woonzorgfunctie en deels gestapelde woningen.
- de rest van het gebied wordt ingevuld met grondgebonden woningen in verschillende categorieën.

Gedurende bovengenoemde termijn konden zienswijzen bij de gemeenteraad worden ingediend. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. De volgende zienswijze zijn ingekomen:

1. Maalderink & Lutke Willink Makelaars en Beëdigd Rentmeesters te Terborg, namens de heer W. Derksen, Planthofsweg 24 te Almelo;
2. Familie Pezij, Bornsestraat 301c, 7601 PA Almelo

Er heeft op 18 april 2011 een hoorzitting plaatsgevonden. Tijdens deze hoorzitting is een nadere toelichting gegeven door de heer Schuerink (Maalderink & Lutke Willink Makelaars en Beëdigd Rentmeesters), de heer en mevrouw Derksen en de heer Pezij. Aan deze nota is het verslag van de zitting toegevoegd.

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

## Behandeling zienswijzen

1. Maalderink & Lutke Willink Makelaars en Beëdigd Rentmeesters te Terborg, namens de heer W. Derksen, Planthofsweg 24 te Almelo.

De zienswijze is gedateerd op 25 februari 2011 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 28 februari 2011. De zienswijze is tijdig ingediend.

### *Samenvatting zienswijze:*

- a. Na realisatie van de Nijreessingel, de parallelweg, het bedrijventerrein Drienemanslanden en woningbouw langs de Weezebeek is dit de zoveelste aantasting van het woon- en leefmilieu, nog daargelaten dat de volgende aantasting (tussen parallelweg en de Nijreessingel) nog op stapel staat. Dit terwijl bij aankoop de woning aan de rand van de bebouwde kom in het agrarische gebied was gesitueerd.
- b. Aan de gronden achter de woning is de bestemming "Gemengde doeleinden" toebedeeld. De bestemming is niet duidelijk omschreven, maar lijkt sociale, gestapelde woningbouw mogelijk te maken. In het verleden is altijd gesproken over "zorgwoningen" in gestapelde vorm en dat eventuele sociale woningbouw altijd grondgebonden woningen zou betreffen. Bij gestapelde bouw moet het voor 60% gaan om sociale woningbouw. Dit ligt niet in het verlengde van hetgeen eerder is aangegeven. Sterker nog: grondgebonden woningen zijn überhaupt niet toegestaan.
- c. Afgevraagd wordt of een dergelijke hoeveelheid nieuwe woningen, gelet op de huidige Almelose woningmarkt überhaupt wel nodig is. De vraag is of hier onderzoek naar gedaan is.
- d. De vertaling van het kwalitatieve woningbouwprogramma, zoals in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven, naar dit bestemmingsplan, en dan met name de ruimte die geboden wordt binnen de bestemming "Gemengde doeleinden", kan op geen enkele wijze terug gevonden worden.
- e. Afgevraagd wordt of aan alle milieu-aspecten (met name geluid en fijnstof) wordt voldaan nu woningbouw tot 12 meter hoogte op  $\pm$  25 meter van de Nijreessingel mogelijk zou worden.

#### *Gemeentelijke reactie:*

- a. Wij onderkennen dat de woonsituatie ter plaatse door de diverse ontwikkelingen in de omgeving in de loop der jaren ingrijpend is gewijzigd en wellicht ook nog zal gaan wijzigen. Er bestaat echter geen aanleiding voor het oordeel dat niet in redelijkheid tot het standpunt kan worden gekomen dat de door het plan eventuele veroorzaakte aantasting van het woongenot van dien aard is dat geen uitvoering aan het plan moet worden gegeven. De invloed die de vestiging van de woonwijk op het woon- en leefmilieu heeft, is niet van dien aard dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- b. Wij zijn van oordeel dat de omschrijving van de bestemming "Gemengd" niet goed recht doet aan de uitgangspunten. In de omschrijving zijn de oorspronkelijke plannen, de huidige plannen en alternatieve plannen door elkaar gehaald. In de bestemmingsomschrijving wordt toegevoegd dat een woon- en zorgcentrum is toegestaan. De 56 zorgeenheden van het woon- en zorgcentrum zijn ten onrechte gelabeld als sociale woningbouw dat leidt tot het verwijderen van artikel 4.2.1 uit het bestemmingsplan. De 33 appartementen die zijn voorzien in hetzelfde gebouw zijn aan te merken als zorgwoning maar ook als een reguliere woning. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast (en het exploitatieplan ook).
- c. Uit de toelichting van het plan (paragraaf 3.2.2 en 3.3.3) volgt dat inzicht is gegeven in de afspraken met de provincie over het aantal te bouwen woningen (prestatieafspraken) en een verdere uitwerking hiervan, vastgelegd de verstedelijkingsnotitie. Voorts is inzicht gegeven in het gemeentelijke woningmarktonderzoek uit 2009. De toelichting (paragraaf 3.3.3) zal bovendien worden aangevuld met de belangrijkste punten uit het Twentse woningmarktonderzoek. Gelet hierop is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig om aan de behoefte te kunnen blijven voldoen en stellen wij ons op het standpunt dat nieuwe woningbouw noodzakelijk is.
- d. Zoals uit de beantwoording onder punt 1b valt op te maken wijzigt de bestemming "Gemengd" aanzienlijk. Als gevolg hiervan wordt nu goed aangesloten bij het gestelde in paragraaf 3.2.2 en 3.3.3 van de toelichting waaruit blijkt dat het nu om bijzondere doelgroepen gaat en qua motivering op deze plaats geen bijzondere aandacht vereist.
- e. In het kader van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling is onderzoek verricht naar de bestaande toestand in en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van het gebied. Onderzoek naar de relevante milieuaspecten (zoals geluid en luchtkwaliteit) maakt hier onderdeel van uit. De uitkomsten hiervan staan uitvoerig in het bestemmingsplan beschreven. Ook de wijze welke consequenties de milieuaspecten hebben op de planvorming. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeksrapporten. Hieruit blijkt dat er geen sprake is dat er onvoldoende rekening is gehouden met de milieu-aspecten.

#### 2. Familie Pezij, Bornsestraat 301c, 7601 PA Almelo

De zienswijze is gedateerd op 29 maart 2011 en bij de Gemeente Almelo ontvangen op 31 maart 2011. De zienswijze is tijdig ingediend.

#### *Samenvatting zienswijze:*

- a. De woning is thans gelegen in een landelijk gebied temidden van weilanden en geflankeerd door diverse boomsoorten en struikgewassen. Met de komst en uitvoering van dit plan komt aan deze ligging en het bijbehorende uitzicht een einde, hetgeen een aantasting van het woongenot zal betekenen.
- b. In de directe omgeving van de woning zijn geen "groene ruimten" gecreëerd. Het verdwijnen van de huidige groene omgeving wordt niet voldoende gecompenseerd, in die zin dat er geen compensatie is aan zowel de noord als de oostzijde van de woning.
- c. Door de aanleg van de Nijreessingel met de bijbehorende fiets- en voetgangerstunnel en de kap van platanen aan de Bornsestraat wordt mede bijgedragen aan het verdwijnen van het landelijke karakter.
- d. Door de toename van woningen en bedrijven zal de intensiteit van het verkeer en daarmee het verkeerslawaai toenemen en dat zal de privacy en het woongenot aantasten.
- e. Bussen en ander zwaar verkeer veroorzaken in de haakse bocht ter hoogte van de fiets- en voetgangerstunnel in de Bornsestraat/Nijreessingel geluidsdruk. Deze druk bevordert niet het wooncomfort en (kan) schade veroorzaken aan de woning. Door de toename van het verkeer zal dit effect worden versterkt. Tevens ontbreekt een gedeelte van de (geluidsabsorberende)



- toplaag. De woning zou mogelijk kunnen worden meegenomen in het isolatieprogramma, welke van toepassing is op de woningen in het plan Weggeler.
- f. De geplande bedrijfspannen met bedrijfswoningen en het geplande complex tussen de parallelweg en de Nijreessingel zullen een toename van het verkeer bewerkstelligen.
  - g. De geplande bedrijven uit milieucategorie 1 zullen geluidsoverlast met zich meebrengen en dus aantasting van woongenot.
  - h. De geplande bedrijfspannen en dan met name de bijbehorende bedrijfswoningen leiden tot inkijk in de woning en tuin wat de privacy niet ten goede komt en de bebouwing zal een belemmering vormen met betrekking tot zon- en lichtinval. Het creëren van een groenstrook zou die aantasting kunnen verlichten.
  - i. Afgevraagd wordt of het plan geen gevaar voor de luchtkwaliteit vormt.
  - j. Het bereiken van de garage aan de achterzijde van de woning vormt nu al een gevaarlijke situatie. De gevaarlijke verkeerssituaties die nu al aan de orde zijn zullen gevaarlijker worden door de komst van de bedrijven en de woningen, door het wegvallen van zicht en de toename van verkeer.
  - k. Door dit plan zal de waarde van de woning dalen.
  - l. Afgevraagd wordt waarom Almelo Nouveau op die locatie er moet komen.
  - m. In diverse artikelen wordt gewaarschuwd dat er in de toekomst een krimp van de bevolking in Nederland en in deze regio dreigt. Deze geschetste krimp zal kunnen leiden tot een mogelijke toename van leegstand en dat kan weer leiden tot waardedaling van de woning. Afgevraagd wordt dan ook of opoffering van dit gebied aan de rand van Almelo wel nodig is.
  - n. De stad Almelo is trots op haar vier "groene longen" die tot ver in het centrum reiken. In dit plan wordt het groene karakter niet teruggezien, in de vorm van "parkachtige randen" op de plek bij de woning.
  - o. Almelo Nouveau hoort niet thuis op de hoek Nijreessingel/Van Rechteren Limpurgsingel. In het Masterplan is hiervoor een andere locatie genoemd.
  - p. In het plan is de komst van een aantal bedrijven opgenomen, terwijl landelijk beleid er op gericht is op het vermijden van uitleglocaties en inzet op herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Afgevraagd wordt dan ook of de vestiging van nieuwe bedrijven in dit plan wel noodzakelijk is.

*Gemeentelijke reactie:*

- a. Wij zijn er van bewust dat de woonomgeving aanzienlijk wijzigt. Er is in de huidige situatie sprake van vrij uitzicht naar meerdere zijden. Op grond van het geldende bestemmingsplan "Plan in Hoofdzaak" kan echter aan de achterzijde een woonwijk met bijbehorende voorzieningen (straten, plantsoenen etc.) worden opgericht. Er bestaat dus een verschil in het feitelijke gebruik (braakliggend terrein) en de juridische mogelijkheden (het oprichten van een woonwijk met bijbehorende voorzieningen) dat bij recht is toegestaan. Bovendien bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Er bestaat dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat niet in redelijkheid tot het standpunt kan worden gekomen dat de door het plan eventuele veroorzaakte aantasting van het woongenot van dien aard is dat geen uitvoering aan het plan moet worden gegeven. De invloed die de vestiging van de woonwijk op het woon- en leefmilieu heeft, is niet van dien aard dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- b. In het plan zijn van een aantal standaard stedenbouwkundige uitgangspunten gebruik gemaakt. Het eerste uitgangspunt is dat er geen achterkanten van woningen naar openbaar groen zijn gekeerd. Vervolgens zijn de bestaande bomen ingepast, wat heeft geleid tot de huidige groenstructuur. Dit groen is grotendeels gelegen in het centrale deel van het plangebied zodat het openbare karakter en de belevingswaarde voor een ieder zo groot mogelijk is. Een groene zone tussen de bestaande woning en de nieuwe te bouwen woningen/ bedrijven draagt aan dat principe niet bij. In dit kader is geen sprake van een compensatieplicht voortkomend uit een wettelijke regeling.
- c. Dit aspect wordt niet in dit bestemmingsplan geregeld. De aangedragen problemen worden veroorzaakt door factoren buiten dit plangebied. Op deze plaats wordt hier niet nader op ingegaan.
- d. Nieuwe woningen en bedrijven genereren extra verkeersbewegingen. Bij het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan is, zoals gebruikelijk, rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelingen. De extra verkeersbewegingen zijn dan ook meegeteld bij de gemiddelde weekdagintensiteiten voor het jaar 2020. De Bornsestraat is en blijft een redelijk rustige weg met relatief weinig verkeer. Wij zijn van oordeel dat er geen grond is voor het

- oordeel dat de extra verkeersbewegingen leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy en het woongenot.
- e. Naar aanleiding van de aanleg van de Nijreessingel is in 2004 de geluidisolatie van de woning opgenomen en getoetst. Bij brief van 14 januari 2005 (kenmerk 2005/563) is de (toenmalige) bewoner meegedeeld dat de geluidisolatie voldoende is om een acceptabel binnenniveau te waarborgen. Er is geen reden om te veronderstellen dat die conclusie niet meer geldt.
  - f. Het geplande complex tussen de parallelweg en de Nijreessingel maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Op deze plaats wordt hier niet nader op ingegaan. De geplande bedrijfspanden met bedrijfswoningen zullen een dusdanige geringe toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen dat hier geen aanzienlijke betekenis aan kan worden toegedicht.
  - g. De milieunormen, die de Wet milieubeheer aan nieuwe bedrijven stelt, voorkomen hinder bij omliggende woningen. Het nieuwe bedrijf moet dus rekening houden met de omliggende woningen. Om een zekere buffer te creëren wordt naast de woning een bedrijfswoning geprojecteerd. Vanwege beide constatering is niet te verwachten dat het nieuwe bedrijf hinder zal veroorzaken bij de woning. Wij zijn van oordeel dat er geen grond is voor het oordeel dat de geplande bedrijven leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woongenot.
  - h. De ligging van de bedrijfswoning ten opzichte van de woning en het rekening houden met de afstandsmaten met betrekking tot de privacy zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek zorgt ervoor dat er geen onaanvaardbare aantasting van de privacy door dit plan zal plaatsvinden. Door de situering van de daglicht gerelateerde functies in de woning ten opzichte van de geplande bedrijfswoning en bedrijfspanden zal er slechts in zeer geringe mate sprake zijn van verminderde zon- en lichtinval. Hier kan geen overwegende betekenis aan worden toegekend. Voor de beantwoording met betrekking tot het creëren van een groenstrook wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2b is gesteld.
  - i. In de Wet milieubeheer, gewijzigd op 11 oktober 2007, zijn grenswaarden vastgelegd voor de concentraties van diverse stoffen in de lucht. Hoofdstuk 5 titel 2 uit de Wet milieubeheer handelt over de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM) en de daarop gebaseerde Regeling NIBM is aangegeven welke projecten niet meer getoetst hoeven te worden. De projecten die minder dan 1 % van de grenswaarde bijdragen zijn omgezet in heldere kentallen. Bij woningbouwprojecten ligt de 1 % bij 1500 woningen. Gelet op de resultaten uit de jaarlijkse rapportage over de luchtkwaliteit en de verkeersintensiteiten op de betrokken wegen mag aangenomen worden dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet worden overschreden. Verder is het aantal woningen kleiner dan 1500. Gelet hierop stellen wij ons op het standpunt dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt, en er dus geen verplichting bestaat tot het verrichten van nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.
  - j. Wij zijn er ons van bewust dat de situatie ter plekke zal gaan wijzigen. Wij stellen ons echter op het standpunt dat er sprake is van voldoende opstelmogelijkheid komende uit de uitrit om het naderende verkeer te kunnen zien. Door de krappe boog van de bocht is de snelheid van het verkeer ook laag. De ontwerpsnelheid van de bocht ligt op 25-30 km/uur. Daarnaast is de Bornsestraat en blijft een redelijk rustige weg met relatief weinig verkeer (zie punt 2d). Gelet hierop is er voldoende zicht om op een veilige wijze de weg op te kunnen rijden.
  - k. In artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening is aangegeven dat burgemeester en wethouders degene die schade lijdt of zal lijden ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan een tegemoetkoming toekent, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Eventuele vermeende waardevermindering kan onderwerp zijn van een afzonderlijk verzoek om vergoeding van planschade.
  - l. De beoogde ontwikkeling van Almelo Nouveau maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Op deze plaats wordt hier niet nader op ingegaan.
  - m. Voor de beantwoording hiervan wordt deels verwezen naar hetgeen onder punt 1c is gesteld. Aanvullend hierop wordt nog het volgende gesteld. Volgens de meest recente Primosprognose zal de bevolking in de periode 2010-2030 in aantal toenemen. Voor wat betreft het aantal huishoudens wordt voor de komende decennia geen afname van het aantal huishoudens verwacht, maar een toename. Er blijft dus de komende decennia sprake van een uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad.
  - n. Het bedrijven- en woningbouwterrein 't Weggeler maakt geen onderdeel uit van de groene longen van de stad. De woonkwaliteit van 't Weggeler wordt echter wel voor een groot deel

bepaald door de landschappelijke onderlegger. Waardevolle elementen en lijnen zijn opgenomen en worden versterkt. De houtwallen zijn de structuurbepalende elementen in het geheel. Voor de situatie bij de woning wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2b is gesteld.

- o. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar hetgeen onder punt 2l is gesteld.
- p. Voor dit plangebied is geen sprake van een uitleglocatie maar van een inbreidingslocatie, aangezien de locatie geheel omsloten is door (binnenstedelijke) bebouwingsranden. De bedrijfsontwikkeling in dit plan is van een dusdanige minimale omvang dat zij ook geen onderdeel uitmaakt van de bedrijventerreinenvisie. Voor vier bedrijfskavels met woningen kan voldoende aannemelijk worden gemaakt dat hiervoor voldoende behoefte bestaat.

**Conclusie:**

Gezien het voorgaande vormt alleen de ingediende zienswijze van Maalderink & Lutke Willink Makelaars en Beëdigd Rentmeesters, namens de heer W. Derksen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## Verslag hoorzitting indieners zienswijzen

---

*Aanleiding:* ontwerp bestemmingsplan Het Weggeler Noord

*Datum:* 18-04-2011

*Locatie:* raadszaal, stadhuis

*Aanwezig:* Dhr. A. Heite; voorzitter (gemeenteraadslid VVD)

Mw. N. Kirkagaç (gemeenteraadslid PvdA)

Dhr. S.S.T. Weertman; notulist (ambtenaar gemeente Almelo)

De heer Schuerink (Maalderink & Lutke Willink Makelaars en Beëdigd Rentmeesters), de heer en mevrouw Derksen, indieners zienswijze;

De heer Pezij, indiener zienswijze

---

De voorzitter opent de hoorzitting en heet een ieder welkom bij deze hoorzitting. Hij geeft aan dat deze georganiseerd wordt om de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid te stellen hun zienswijze mondeling toe te lichten ten overstaan van een delegatie van de gemeenteraad. De raad zal de zienswijzen beoordelen en daar vindt de discussie ook plaats.

De delegatie van gemeentezijde stelt zich daarna voor.

De voorzitter geeft vervolgens woord aan de heer Schuerink.

De heer Schuerink geeft aan het prettig te vinden om de zienswijze mondeling te mogen toelichten. Hij geeft aan dat de familie Derksen exact 23 jaar geleden de woning heeft gekocht. Het was toen rustig gelegen aan de rand van de stad. Het was bijna idyllisch te noemen. Er is veel veranderd in de loop der tijd. Eerst de ontwikkeling van het bedrijventerrein, daarna de Nijreessingel, gevolgd door de parallelweg Nijreessingel en ook nog woningbouw. Het woongenot is hierdoor gigantisch veranderd. Er zitten nog twee plannen aan te komen. Nu dit plan met een gebouw van 12 meter hoog, gemengde doeleinden op 50 meter van de woning wat het woongenot wederom zal gaan aantasten. En daarna nog vlak naast de woning een plan met commerciële doeleinden.

De voorzitter vraagt of dat Almelo Nouveau betreft.

De heer Derksen geeft aan dat gronden zijn van Roosdom Tijhuis.

De heer Schuerink geeft aan dat het om gigantische ingrepen gaat en de familie zich altijd coöperatief heeft opgesteld maar er zeker geen sprake meer is van een idyllisch beeld.

De voorzitter vraagt, al kijkend naar de kaart, of er ook nog een en ander aan grond is verkocht.

De heer Derksen beantwoordt hier bevestigend op maar geeft ook aan dat dit niet door hen is gebeurd.

De voorzitter vraagt of er in het verleden al sprake van bebouwing was.

De heer Derksen geeft aan dat er een schooltje heeft gestaan dat bij de aanleg van de Nijreessingel is weggehaald.

De voorzitter vraagt of het bezwaar gericht is tegen de gemengde doeleinden bestemming.

De heer Schuerink bevestigt dit maar het is ook gericht tegen de gronden van Roosdom Tijhuis, al geeft hij ook aan daar nu niets mee te kunnen.

De voorzitter geeft aan dit laatste te begrijpen maar geeft aan dat we nu op het voorliggende bestemmingsplan moeten focussen. Hij vat het samen dat het bezwaar zich richt tegen het soort gebruik en de hoogte binnen de bestemming gemengde doeleinden.

De heer Weertman geeft uitleg over de tot stand koming van de deze bestemming en dat het voorstel is om de sociale huurwoning uit de planvorming te halen.

De heer Schuerink geeft aan dat het dan minder erg is maar de hoogte blijft wel overeind.

De voorzitter vraagt of de hoogte van 12 meter overal is.

De heer Weertman geeft aan dat een deel een hoogte heeft van 15 meter.

De voorzitter vraagt of er sprake is van een bebouwingspercentage.

De heer Weertman geeft aan dat er geen sprake is van een bebouwingspercentage.

De heer Schuerink vraagt of de sociale huurwoningen niet uitgesloten worden.

De heer Weertman geeft aan dat daar geen sprake van is. De verplichting wordt eraf gehaald, op basis van vrijwilligheid kan het wel.

De heer Derksen vraagt als de ontwikkeling van Trivium Meulenbelt Zorg niet doorgaat bijvoorbeeld door geluidsoverlast wat er dan gaat gebeuren.

De voorzitter geeft aan dat de bebouwing tussen de Nijreessingel en de ontwikkeling van Trivium Meulenbelt Zorg zorgt voor reductie van het geluid.

De heer Schuerink vraagt of er geluidsrapporten zijn opgesteld.

De heer Weertman geeft aan dat die onderdeel zijn van het bestemmingsplan.

De voorzitter vraagt of er gezegd is wat er gezegd moest worden.

De heer Schuerink geeft aan dat het belangrijkste is gemeld. Daarnaast zijn er besprekingen met de gemeente om de pijn te verzachten. De pijn zal pas weg zijn als die besprekingen zijn afgerond. De besprekingen gaan over technische oplossingen van het pand en over een schaderegeling.

De voorzitter geeft aan dat de raad daar niet over gaat.

Mevrouw Kirkagaç vraagt nog naar de milieuonderzoeken wat ook in de zienswijze is aangehaald.

De heer Weertman geeft aan dat dit verwoord is in het bestemmingsplan alsook in de zienswijzenreactienota.

Vervolgens geeft de voorzitter het woord aan de heer Pezij.

De heer Pezij geeft aan dat toen zij er kwamen wonen het allemaal weiland was, er was nog geen Nijreessingel en parallelweg. Nu zijn er deze plannen, met aan de zijkant dicht op de woning bedrijfshallen met bedrijfswoningen. Dat is van invloed op het woongenot. Er wordt valk naast het pad gebouwd dat voor 6 woningen de ontsluiting is naar de garage achter in de tuin.

Mevrouw Kirkagaç vraagt of er sprake is van een gevaarlijke situatie bij het in- en uitrijden van de inrit voor alle bewoners.

De heer Pezij bevestigt dit, er is een haakse bocht en er wordt te hard gereden.

De voorzitter vraagt of het een officiële inrit is.

De heer Weertman geeft aan hier het antwoord niet op te weten.

De voorzitter geeft aan als dit niet zo is dan is het moeilijk mee te nemen in de planvorming. Hij vraagt of de heer Pezij de ontsluiting gevaarlijk vind.

De heer Pezij geeft aan dat er sprake is van een gevaarlijke situatie omdat er slecht zicht is.

Mevrouw Kirkagaç geeft aan dat als er huizen staan je ook mag verwachten dat er inritten bij aanwezig zijn.

De heer Pezij geeft aan dat je dit inderdaad zou verwachten maar dat het hier toch anders is.

Mevrouw Kirkagaç vraagt of de heer Pezij ook moeite heeft met de geplande bedrijven.

De heer Pezij geeft aan hier moeite mee heeft en ook dat tot op de grens mag worden gebouwd.

De heer Weertman geeft aan dat er niet tot op de grens mag worden gebouwd en geeft nog wat verdere uitleg over de bestemming.

De heer Pezij vraagt zich af waarom er geen groen in de nabijheid van de woning is gelegen en in andere delen van het plan veel groen is terug te vinden.

De heer Weertman geeft aan dat bestaande groenstructuren gerespecteerd zijn en dat het groen een openbaar karakter moet hebben en ook nog eens op een handige manier te onderhouden is.

De heer Pezij geeft aan graag ter compensatie een paar meter groen tussen zijn perceel en de nieuwbouw te hebben gehad.

De voorzitter geeft aan dit standpunt te begrijpen maar geeft ook aan dat het stedenbouwkundig niet wenselijk is.

Mevrouw Kirkagaç vraagt wanneer de heer Pezij de woning heeft gekocht.

De heer Pezij geeft aan in 1995 de woning te hebben gekocht.

De voorzitter stelt dat toen de Nijreessingel al in voorbereiding was.

Mevrouw Kirkagaç stelt dat binnen categorie 1 een scala aan bedrijven zijn toegestaan en dat dit toch de lichtste vorm van bedrijvigheid is.

De heer Pezij geeft aan dat bijvoorbeeld een fotostudio begrijpelijk is maar een autobedrijf bijvoorbeeld niet.

De heer Weertman geeft aan dat alleen bedrijven in de laagste milieucategorie zijn toegestaan.

Mevrouw Kirkagaç vraagt naar het isolatieprogramma zoals benoemd in de zienswijze.

De heer Pezij geeft aan hier iets over in de krant te hebben gelezen.

De voorzitter geeft aan dat de woning buiten het plan valt en hier dus niet voor in aanmerking komt.

De heer Weertman legt vervolgens de procedure rond het geluid uit (Hogere grenswaarden).

De voorzitter vraagt of er iets aan de weg veranderd.

De heer Weertman geeft aan dat aan de weg niets veranderd.

De heer Pezij geeft aan dat je het zware verkeer goed hoort

De voorzitter vat de zienswijze van de heer Pezij vervolgens samen.

Tenslotte geeft de voorzitter uitleg over de verdere procedure en bedankt iedereen voor de komst.