

Reactienota zienswijzen

Bestemmingsplan Woongebied Indië – Deel 3

NL.IMRO.0141.00063-BP22

Paraplubestemmingsplan woningaantal en parkeren Indiëterrein

NL.IMRO.0141.00095-BP22

16 september 2021

Terinzagelegging en zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Indië – Deel 3" en het paraplubestemmingsplan "Woningaantal en parkeren Indiëterrein" hebben vanaf 10 februari 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad van Almelo. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn twee zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid.

Een ieder kan zienswijzen indienen. De zienswijzen zijn op 15 en 18 maart 2021 ingediend en zijn daarmee binnen de termijn ingekomen. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen.

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

Hoorzitting.

Op 17 mei 2021 is degene die een zienswijze heeft ingediend, in de gelegenheid gesteld de zienswijze ten overstaan van een hoorcommissie mondeling toe te lichten. Een verslag van deze hoorzitting is bijgevoegd. Indien de hoorzitting heeft geleid tot een aanvulling van de zienswijze is de beantwoording hiervan terug te vinden bij de desbetreffende zienswijze.

Samenvatting zienswijze 1.

1. *Aspect Geluid, paragraaf 5.1*

Adressant geeft aan dat het plangebied grenst aan het spoorwegemplacement Almelo en dat een beoordeling van het geluid afkomstig van het emplacement (industrielawaai) ontbreekt. In de omgevingsvergunning milieu is destijds rekening gehouden met de ontwikkelingen op het Indië-terrein en zijn voorzieningen aangebracht, zoals een geluidsscherm. Adressant vraagt daarom om het Industrielawaai te onderzoeken.

Reactie gemeente.

In het kader van het bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 2' is het geluid afkomstig van het emplacement onderzocht. Het akoestisch onderzoek naar de geluidemissie, ten gevolge van het spoorwegemplacement, heeft als uitgangspunt het in opdracht van ProRail uitgevoerde akoestisch onderzoek ten behoeve van een aanvraag om omgevingsvergunning.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de grenzen van de bouwvlakken binnen het plangebied bedraagt ten hoogste 54 dB(A) etmaalwaarde. Aan de bovengrenswaarde 55 dB(A) etmaalwaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan. Maximale geluidniveaus zijn beoordeeld conform de beoordelingswijze uit de 'Circulaire beoordelingswijze piekgeluiden voor spoorwegemplacements'. De rekenresultaten geven geen aanleiding voor het toepassen van een straftoeslag op de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus.

Als toetsingswaarde voor indirecte hinder is de voorkeursgrenswaarde (Lden) van 55 dB, overeenkomstig de Wet geluidhinder, voorgesteld. Het berekende geluidniveau (Lden) bedraagt ten hoogste 49 dB, ruimschoots lager dan de toetsingswaarde.

Het onderzoeksbureau heeft bevestigd dat dit onderzoek ook rekening heeft gehouden met de woningen in Deel – 3 van het woongebied Indië. De vergunning is sindsdien niet gewijzigd, zodat het onderzoek nog actueel is. Deze conclusie zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Het rapport zal tevens opgenomen worden in de bijlagen.

2. *Aspect Externe Veiligheid en infrastructuur*

Adressant geeft aan dat de EV-beoordeling op de juiste wijze is gedaan en vraagt verder om de nieuwe bewoners actief te informeren over de risico's m.b.t. externe veiligheid.

Reactie gemeente.

De gemeente neemt kennis van deze zienswijze. Ontwikkelaar Ter Steege Vastgoed zal toekomstige bewoners in de verkoopbrochure en op haar website informeren over deze risico's.

Samenvatting zienswijze 2.

1. *Onderbouwing van de noodzaak ontbreekt*

Adressant vindt dat in Indië Deel 1 en 2 de gelegenheid is geweest om 510 woningen daadwerkelijk te bouwen. Hij vindt het onvoldoende om vanwege het besluit om in die delen lagere dichtheden toe te passen nu in Deel 3 hogere dichtheden toe te passen.

Op het moment dat deze keuze werd gemaakt was het volgens adressant al duidelijk dat het totaal aantal van 600 woningen niet meer haalbaar was en heeft de gemeente dit risico geaccepteerd.

Adressant geeft aan dat er in het bestemmingsplan voor Indië deel 1 geen sprake is geweest van hoogbouw. Adressant vindt het dan ook raar dat in Deel 3 verwezen wordt naar een raadsbesluit over het ontwikkelplan (waarin hoogbouw is opgenomen) dat 4 jaar eerder dan het bestemmingsplan voor deel 1 was vastgesteld.

Reactie gemeente.

De ontwikkeling van Indië is met de vaststelling van het ontwikkelplan vastgesteld en inhoudelijk vastgelegd. Het Ontwikkelplan vormt dan ook de basis voor de ontwikkeling van het gehele woongebied. De uitwerking hiervan vindt plaats in bestemmingsplannen. Vanaf het begin is het de bedoeling geweest dat de gebiedsontwikkeling gefaseerd gebeurt en dat per fase een bestemmingsplan vastgesteld moet worden. Gezien de omvang en de looptijd van de ontwikkeling, is het wenselijk geweest om de nodige flexibiliteit voor de ontwikkeling te behouden en om onderweg eventueel nog aanpassingen in de bouwplannen door te kunnen voeren. Daarom was het in deel 1 mogelijk meer of minder woningen te realiseren. Vanwege de markt en de vraag is ervoor gekozen om meer laagbouw toe te passen, waardoor er in deel 1 in totaal minder woningen gerealiseerd werden.

600 woningen waren altijd al het uitgangspunt van de totale ontwikkeling. Verschuiving van woningdichtheden binnen de gebiedsontwikkeling heeft verder geen negatieve impact op de omgeving. Een belangrijk kenmerk van deze ontwikkeling is de meer open bebouwing aan de noordzijde richting het open landschap en aan de stadszijde een intensievere bebouwing. Het Ontwikkelplan voorzag hier al in. Het voorliggende bestemmingsplan werkt dit verder uit en sluit ook aan bij de actuele (grote) vraag naar woningen, waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat.

Het bestemmingsplan van Deel 1 heeft geen betrekking op de gronden waar nu wordt voorzien in hogere bouw mogelijkheden. In het Ontwikkelplan, dat betrekking heeft op de hele ontwikkeling, was nog sprake van echte hoogbouw aan de zuidzijde van het plangebied. Hogere bouwhoogtes aan de zuidzijde van het plangebied is dus altijd kenbaar gemaakt en ook de bedoeling geweest. In het onderhavige bestemmingsplan is de bouwhoogte naar beneden bijgesteld ten opzichte van het Ontwikkelplan.

2. *Negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat*

Adressant vreest dat de verhoging van de bouwhoogte van 18 meter naar 25 meter (blok 14c) en 18 meter naar 30 meter (blok 14B) negatieve gevolgen heeft voor het uitzicht, bezonning, geluidhinder en windhinder. Hierbij wordt ook de regeling voor de minimum afstand tussen gestapelde woningen, die in het bestemmingsplan voor deel 1 op 30 meter was vastgelegd, opgeheven.

Reactie gemeente.

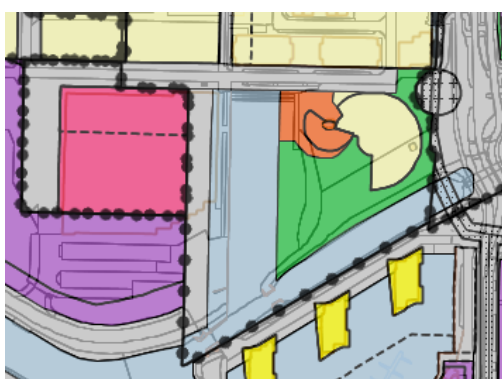
Alle relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn voldoende onderzocht en beschreven in de toelichting. In de eerste plaats verwijzen wij hier naar hoofdstuk 5 van de toelichting.

De afstand van 30 meter was in de eerdere delen gewenst, omdat de bestemmingsplanregeling hier veel flexibiliteit moest bieden en een ruimere opzet. Op de verbeelding zijn er dan ook geen gedetailleerde bouwvlakken, maar grote ontwikkelvlakken opgenomen. De regeling moest de openheid van dit gebied waarborgen. Voor deel 3 is dat niet aan de orde. Daarnaast zou deze bepaling voor adressanten geen garantie hebben geboden dat er zichtlijnen ter hoogte van hun appartementencomplex zouden ontstaan omdat het bestemmingsplan niet voorzag in een maximale breedte van een appartementencomplex.

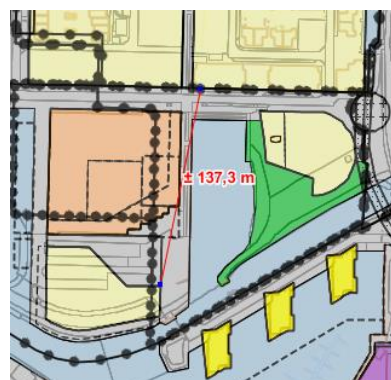
De ligging van blok 14b en 14c:



Vergelijking van de planologische regimes.



Vigerend planologisch regime blok 14b



ontwerpbestemmingsplan blok 14b

Het bestemmingsplan voor de Kunsthal wordt met het bestemmingsplan "woongebied Indië-Deel 3" herzien. Dit met het oog op het niet tot stand komen van een kunsthal en de inpassing van het Stadslab. Het Stadslab is als tijdelijke activiteit in eerste instantie in de bestaande hallen toegestaan maar blijkt een dusdanig gewilde en goedlopende horecagelegenheid te zijn dat het continueren hiervan gewenst is. Hiertoe wordt de horecagelegenheid bij blok 14c ingeruild. In het ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Indië-Deel 3" wordt het bouwvlak aan de rechterzijde hiertoe enigszins verbreed. Dit is noodzakelijk voor het planologisch inpassen van het bestaande gebouw/Stadslab. De bouwhoogte bedraagt evenals in het bestemmingsplan voor de kunsthal maximaal 12 meter. Echter, midden in het bebouwingsvlak wordt een bouwhoogte van 20 meter toegestaan. De afstand van deze woontoren tot het appartementencomplex bedraagt ruim 60 meter. Gezien de afstand en het tussenliggende waterbekken leidt dit niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van adressanten.

Tijdens de hoorzitting kwam naar voren dat adressant zich voornamelijk richt tegen de bouw mogelijkheden van blok 14c en het toestaan een hogere bouwhoogte. Hiermee ontstaan, volgens adressant, in het gebied ook parkeerproblemen. Als voorbeeld wordt de parkeervoorziening voor de watertoren genoemd. Het bouwvlak is dusdanig groter geworden dat er geen ruimte is voor parkeren. Daarnaast is de watertoren een monumentaal gebouw. Door het vergroten van de bouw mogelijkheden en de bouwhoogte om de watertoren kan er heel dicht om deze toren worden gebouwd. Van de watertoren vindt je dan niets terug. Verder zijn er nauwelijks groenvoorzieningen. Ook op deze locatie wordt nu voorgesteld om het vol te bouwen met woningen.

Woongebied Deel 1- Blok 14b:



Bestemmingen:

Woongebied:

Gestapelde woningen tot maximaal 18 meter met een onderlinge afstand van minimaal 30 meter.

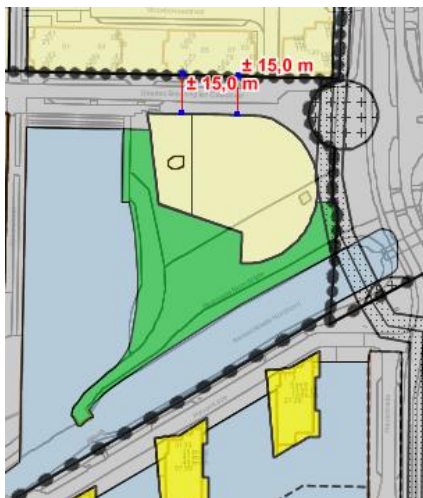
Horeca:

Maximale bouwhoogte 8 meter binnen bouwvlak en maximale bouwhoogte watertoren 12 meter.

Conclusie ten aanzien van bouwhoogte en bebouwd oppervlakte:

In het gebied kan een ronde woontoren worden gebouwd met een hoogte van 18 meter. Om de watertoren kan een ronde horecagelegenheid worden gebouwd met een maximale hoogte van 8 meter.

Ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Indië- Deel 3" voor Blok 14c



Bestemming: woongebied-1.

Woongebied:

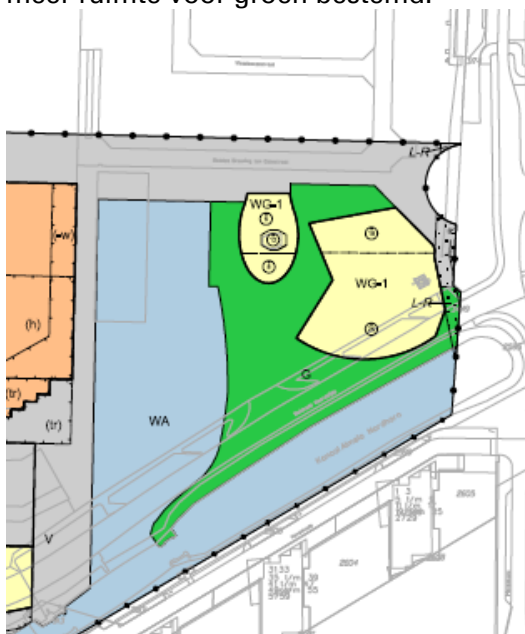
Gestapelde woningen tot maximaal 25 meter. Ten westen van de stippellijn geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Groen

Een deel van de onbebouwde horecabestemming krijgt met de herziening de bestemming "Groen".

Wijzigen blok 14c ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn wijzigingen doorgevoerd in de planverbeelding. Zowel het bouwvlak als de bouwhoogtes zijn bijgesteld. Ook is er meer ruimte voor groen bestemd.



Conclusie

Het Indië-terrein is al sinds 2009 een woonwijk in aanbouw en men had kunnen weten, dat er na voltooiing van het woongebied Indië geen vrij zicht zal zijn. Binnen Indië is er altijd zicht op gebouwen in de omgeving. Het is nooit uitgangspunt geweest dat de zuidkant onbebouwd blijft. Een verhoging van de bouwhoogte van 18 naar 25 meter op het meest zuidelijke bouwvlak van blok 14c zal dus ook niet zorgen voor een extra beperking van het uitzicht, want dat uitzicht wordt ook al beperkt door een gebouw van 18 meter (zoals in het vigerende bestemmingsplan werd toegestaan).

Met de opgenomen wijzigingen is de afstand van de woonbebouwing van blok 14c ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan ook nog eens vergroot ten opzichte van de appartementencomplexen van adressant. De situatie voor de bewoners van het rechter complex wordt daarmee planologisch verbeterd. Daar waar de horecabestemming wordt ingeruild voor woningbouw is er wel sprake van de mogelijkheid om dichter op het rechter appartementencomplex te bouwen. Voor dit gebied geldt echter een maximale bouwhoogte van 6 meter. De grotere afstand ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan compenseert ruimschoots de minder grote afstand bij de watertoren. Daarnaast is de groenbestemming in het voorliggende plan ook nog eens vergroot.

Zoals hiervoor aangegeven bedraagt de afstand van de woontoren bij de voormalige Kunsthal tot het appartementencomplex ruim 60 meter. Ook de hogere woongebouwen aan de zuidkant van blok 14b liggen op een minimale afstand van 140 meter. Gezien de afstand, het tussenliggende waterbekken en de andere bebouwingsmogelijkheden (bijvoorbeeld blok 14c) leidt dit niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van adressanten.

Door de aanpassing van het bouwvlak en de bouwhoogtes zal er per saldo geen relevant slechtere bezonning op bestaande bebouwing te verwachten zijn. Een effect op windhinder is eerst relevant bij een bouwhoogte vanaf 25 meter. Bij een bouwaanvraag dient dit nader onderzocht te worden en eventuele maatregelen genomen te worden. Dat is als verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

Waardoor er een effect op het geluid zou kunnen ontstaan is niet duidelijk en wordt door adressant ook niet nader uitgelegd.

Parkeren

Adressant vreest dat er niet voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd worden.

Reactie gemeente.

In artikel 13.1 van de regels is geregeld dat er altijd voor voldoende parkeerplaatsen gezorgd moet worden. Anders kan er geen omgevingsvergunning worden verleend. Zoals in de toelichting van het "Paraplubestemmingsplan woningaantallen en parkeren Indiëterrein" is aangegeven blijkt uit een parkeeronderzoek dat met een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per grondgebonden woning en een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per gestapelde woning voldoende parkeerplaatsen op het Indiëterrein gerealiseerd worden om aan de parkeervraag te voldoen. Adressant onderbouwt zijn stelling niet.

3. Groenvoorzieningen

Adressant vindt dat er in vergelijking met Deel 1 voor blok 14C maar nog weinig sprake is van groen. Volgens adressanten betekent dit een verder aantasting van het woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente.

In Bestemmingsplan Indië – Deel 1 is er aan de zuidrand van blok 14c een groenbestemming opgenomen. Het "verlies" aan groen komt in eerste instantie door een toename van water. Een uitbreiding van water heeft geen negatief effect op het woon- en leefklimaat. Het vastgesteld bestemmingsplan is aangepast waarbij in blok 14c een stevige hoeveelheid groen is toegevoegd.

Monumentale watertoren

Adressant geeft aan dat er geen sprake meer is van een paviljoen rond de watertoren en een bouwhoogte van maximaal 8 meter in een cirkel van 30 meter rond de toren.

Reactie gemeente.

Wat adressant aangeeft klopt. Er is geen sprake meer van een horecapaviljoen. De horeca is verplaatst naar blok 14B. De genoemde cirkel met een bouwhoogte van 8 meter was niet 30 meter maar 10 meter. De cirkel is vervangen door een ovale vorm, waarvan de bouwhoogte aan de noordzijde 6 meter bedraagt en aan de zuidzijde 8 meter. Horeca is hier vervangen door wonen. De aanpassingen hebben geen negatieve gevolgen voor de toren of de omgeving. Eventuele hinder door horeca is hierdoor weggenomen, wat een positief effect heeft op de directe omgeving. De mogelijkheid van bebouwing rond de toren biedt de kans om dit monument te 'activeren' en te integreren in de omgeving.

Conclusie.

Naar aanleiding van zienswijze 1 zal het betreffende geluidsrapport in de bijlagen bij de toelichting worden opgenomen en zal de conclusie in paragraaf 5.1 van de toelichting worden verwerkt. Om de bewoners tegemoet te komen wordt het bouwvlak van blok 14C verkleind, waardoor de afstand van de nieuwbouw tot de bestaande bebouwing groter wordt.

Verder geven de zienswijzen geen aanleiding voor aanpassingen van het bestemmingsplan.

Bijlage 1

Verslag hoorzitting bestemmingsplan bestemmingsplannen "Woongebied Indië-Deel 3" en "Parapluherziening woningaantal en parkeren Indiëterrein"

Datum: 17 mei 2021

Aanwezig: appellant namens bewoners appartementencomplex, 4 raadsleden en ambtelijke ondersteuning.

De voorzitter opent de bijeenkomst en legt het doel van de hoorzitting uit. De hoorzitting is uitsluitend om het nader toelichten van de zienswijze. Bij zienswijzen zit gevoel welke je niet uit een brief kunt opmaken. Om die reden is het goed om elkaar te zien. De leden nemen geen stelling in en hebben geen adviserende rol naar de raad. Het inhoudelijke standpunt over de zienswijze en het bestemmingsplan vindt plaats bij behandeling van het voorstel in de raad en door de hele raad. De hoorzitting wordt al volgt vormgegeven.

1. Adressant krijgt de mogelijkheid om zijn zienswijze toe te lichten;
2. Vragen door de raadsleden
3. Afsluiting van de hoorzitting.

Appellant geeft aan dat het belangrijkste bezwaar is dat niet inzichtelijk is gemaakt wat de noodzaak voor een herziening is. Op het Indiëterrein zijn 600 woningen mogelijk maar er vindt nu een overheveling plaats van woningen van het noordelijker deel naar dit laatste deel. Dat men nu besluit om in het noordelijk deel met een lagere woningdichtheid te werken bevreemdt hem. Dit had toentertijd bij het noordelijker gelegen bestemmingsplan moeten plaatsvinden.

Ook wordt in het deel dat herzien wordt een hogere bouwhoogte toegestaan. Hiermee ontstaan in het gebied ook parkeerproblemen. Als voorbeeld wordt de parkeervoorziening voor de watertoren genoemd. Het bouwvlak is dusdanig groter geworden dat er geen ruimte is voor parkeren. Daarnaast is de watertoren een monumentaal gebouw. Door het vergroten van de bouwmogelijkheden en de bouwhoogte om de watertoren kan er heel dicht om deze toren worden gebouwd. Van de watertoren vind je dan niets terug. Verder zijn er nauwelijks groenvoorzieningen. Ook op deze locatie wordt nu voorgesteld om het vol te bouwen met woningen.

Gevraagd wordt wat de afstand nu is tot het gebouw van appellant. Appellant geeft aan dat, waar in het vigerende bestemmingsplan nog een afstandsmaat werd aangehouden, er nu niets geregeld wordt. Daar waar het vorige bestemmingsplan uitging van een afstand van 30 meter tussen appartementen zijn er nu appartementencomplexen op 11 meter van elkaar gebouwd. Hierdoor kijken ze tegen een muur aan en is sprake van zonlichtvermindering. Appellant vraagt zich af wat de waarde van een bestemmingsplan dan is.

Aangegeven wordt dat de noodzaak van deze herziening wel moet worden aangetoond en men vraagt zich af als er in het verleden al bijstellingen van het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden, hoe dit dan nu kan worden voorkomen? Eén van de raadsleden geeft aan dat hij zou kunnen leven met het niet aanpassen van het bestemmingsplan, maar dan uitsluitend misschien voor het horecagedeelte.

Een raadslid geeft appellant complimenten voor de duidelijke zienswijze en bedankt hem voor zijn inbreng. De voorzitter legt daarna het vervolgproces uit. Appellant geeft aan dat Indië prachtig is om te wonen en dat het jammer zou zijn dat het geplande park om de watertoren nu volgebouwd zou worden. De keuze voor de woningdichtheden per gebied had eerder gemaakt moeten worden.

De hoorzitting wordt door de voorzitter afgerond.