

Zienswijze omgevingsvergunning Bornsestraat 36, Bornerbroek

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo



INGEKOMEN 21 APR. 2022

Bornerbroek, 21-04-2022

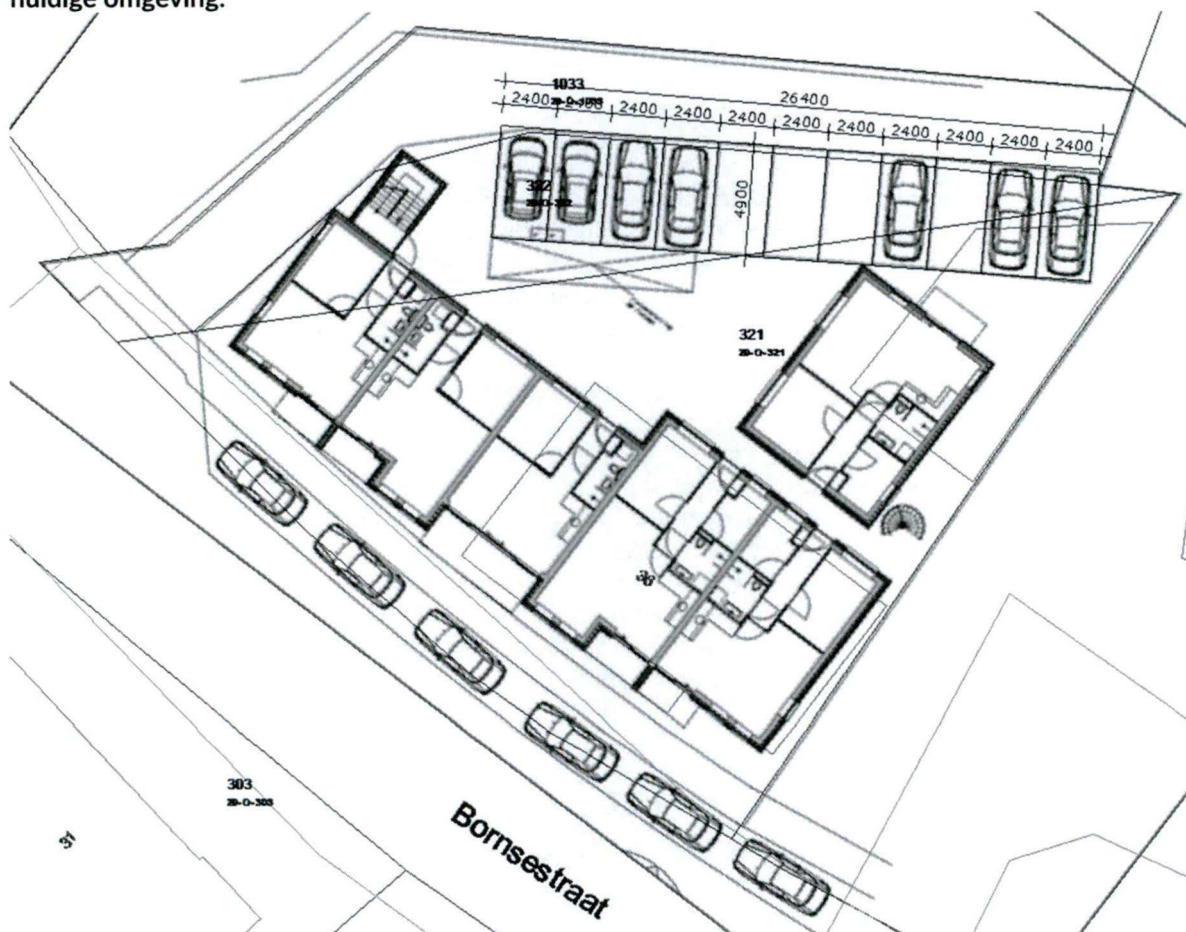
Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerp-omgevingsvergunning voor de Bornsestraat 36, Bornerbroek met kenmerk NL.IMRO.0141.00132-BP21.

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nummer NL.IMRO.0141.00132-BP21 voor de Bornsestraat 36 op perceel 321,3 22 en 1033.

Omwonenden en ondernemers rondom dit perceel, zie bijlagen (buren en belanghebbenden) hebben mij gemachtigd om namens hen in deze kwestie op te treden. Deze zienswijze is mede namens hen ingediend. De machtigingen zijn als bijlagen bijgevoegd.

Als de situatietekening over de kaart van kadaster wordt gelegd is er een beter beeld hoe de relatie is met de huidige omgeving.



Figuur 1 Situatie Bornsestraat 36, Bornerbroek

De meest oostelijke parkeerplaats langs de weg ligt volledig buiten de kavel, deze parkeerplaats wordt dus niet op eigen terrein gerealiseerd. De meest westelijke parkeerplaats komt te vervallen om zo te voorzien in een veilige ontsluitingsroute zoals vermeld in het bestemmingsplan (hoofdstuk 3.2.3). Verder is er één parkeerplaats die zal dienen als standplaats voor de elektrische deelauto. Hierdoor is deze ruimte ook niet beschikbaar als parkeergelegenheid voor de bewoners.

Verder is gekeken naar de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het pand. De parkeervakken hebben een gemiddelde afmeting van 2,4m bij 4,9m. In de parapluperziening parkeren van gemeente Almelo (NL.IMRO.0141.00067-BP31) staat omschreven dat de minimale afmetingen van parkeervakken binnen de gemeente Almelo 2,5m bij 5,0m dienen te zijn (hoofdstuk 4.1 Parkeren). Dit betekent dat er aan de achterzijde van de appartementen hooguit 10 parkeervakken zijn ($26,4\text{m}/2,5\text{m} = 10,56\text{m}$) te realiseren. Waarvan één vak bestemd is voor de elektrische auto. Dit brengt het totaal aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd kan worden op hooguit 13 in tegenstelling tot de 17 afgebeelde parkeerplaatsen in figuur 1.

Daarnaast staat in het bestemmingsplan omschreven dat de parkeernorm is bepaald door een (boven-)gemiddelde tussen de minimale CROW-norm (0,9) en de maximale norm (1,3) voor dit woningtype te nemen. Er wordt verder niet omschreven hoe deze waarden bepaald zijn vanuit de norm. Op de site van de gemeente Almelo staat een document waar de CROW-norm kan worden afgeleid.

huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)										koop, appartement, goedkoop										
	Parkeerkencijfers (per woning)								aandeel oplaadpunten		Parkeerkencijfers (per woning)								aandeel oplaadpunten	
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied				centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied			
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.			min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.		
zeer sterk stedelijk	0,5	1,3	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	0,3 - 0,5% per woning		0,7	1,5	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	0,07 - 0,2% per woning	
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8			0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	1,2	2,0		
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8			0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0		
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8			0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0		
stedenbouwkundig	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8			0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0		
niet stedelijk											0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0		
Opmerking Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning											Opmerking Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

Figuur 2 Parkeernormen (bron: gemeente Almelo)

In het bestemmingsplan staat omschreven dat het gaat om een mix van koop- en huurappartementen (hoofdstuk 4.1.2.2). Het pand is gelegen aan de rand van Bornerbroek, waardoor "rest bebouwde kom" het meest passend is bij deze situatie. Bornerbroek is een klein dorp, waardoor "matig tot weinig stedelijk" hierbij het meest overeenkomt. Door de minimumnorm voor goedkope huurappartementen (1,0) te combineren met de maximum norm voor goedkope koopappartementen (2,0) is een gemiddelde berekend van 1,5. Op basis van de parkeernorm geldt een parkeerbehoefte van $1,5 \times 18 = 27$ parkeerplaatsen. In tegenstelling tot de 13 parkeerplaatsen die nu beschreven staan gerealiseerd te worden op eigen terrein.

Verder wordt gesteld dat de parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per appartement ($0,3 \times 18 = 5,4$ parkeerplaatsen) voor bezoekers kan worden opgevangen in de openbare ruimte. Dit wordt verder niet onderbouwd in het bestemmingsplan. De enige ruimte die in de buurt publiek toegankelijk is zijn de 9 parkeerplaatsen van het TOP-punt gelegen aan de overkant van de Bornsestraat. Deze parkeerplaatsen zijn niet bedoeld voor het parkeren voor bezoekers van de nieuw te bouwen appartementen, maar voor recreatief gebruik. De overige parkeerplaatsen die aan de overkant zijn gelegen zijn bestemd voor de bistro "le Primeur" en de appartementen gelegen naast de bistro. Kortom, de parkeerplaatsen zijn niet op te vangen in de openbare ruimte zonder dat dit voor overlast zal gaan zorgen.

Conclusie

Op basis van bovengenoemde gegevens wordt in het bestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden met de parkeerbehoefte behorend bij een appartementencomplex van deze omvang. Er kunnen hooguit 13 parkeervakken gerealiseerd worden, ten opzichte van de 27 parkeerplaatsen die de norm voorschrijft. Hierdoor kan gesteld worden dat het huidige plan zal gaan zorgen voor verhoogde parkeerdruk op omliggende parkeergelegenheden. Dit zal ongetwijfeld zorgen voor overlast voor omliggende ondernemers en omwonenden.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, strengere voorschriften aan de vergunning te verbinden met betrekking tot de tot op heden gehanteerde parkeernorm.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

[Redacted address block]