

ZIENSWIJZENREACTIENOTA

Bestemmingsplan 'Muldersweg-Lange Voort Bornerbroek'
NL.IMRO.0141.00082-BP21**Inleiding**

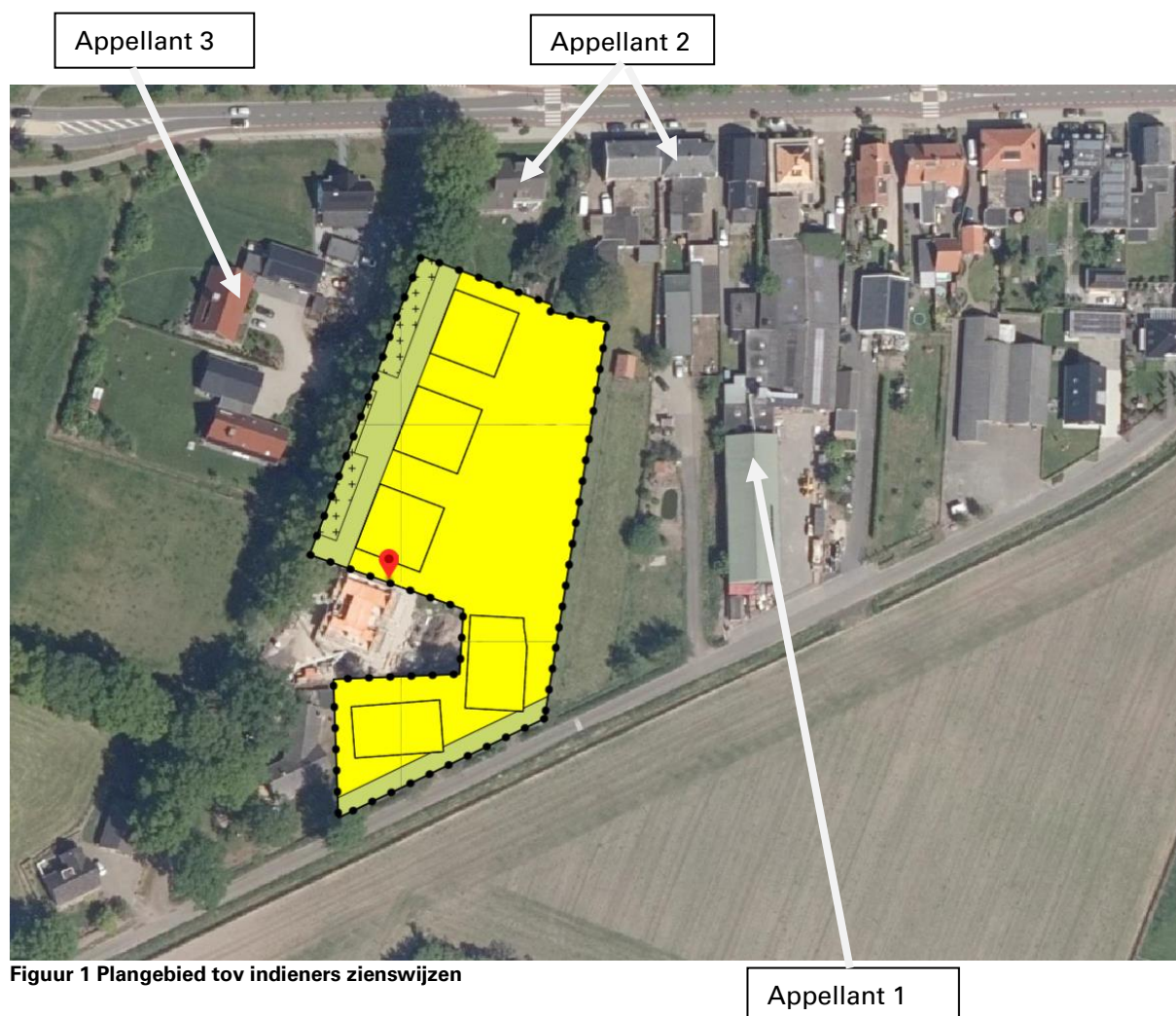
Er is verzocht om 5 vrijstaande woningen te kunnen realiseren aan de Muldersweg en de Lange Voort te Bornerbroek. De gronden zijn voorzien van deels een agrarische- en een woonbestemming, waardoor woningbouw op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is. Om deze strijdigheid weg te nemen is het ontwerpbestemmingsplan 'Muldersweg-Lange Voort Bornerbroek' opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Muldersweg-Lange Voort Bornerbroek' heeft van woensdag 9 december 2020 2020 t/m 19 januari 2021 ter inzage gelegen. Hiertegen zijn drie zienschwijzen ingediend.

Appellanten

1. [redacted] te Bornerbroek, ontvangen op 10 januari 2021 en aanvulling ontvangen op 19 februari 2021;
2. [redacted] te Bornerbroek, ontvangen op 15 januari 2021.;
3. [redacted] te Bornerbroek, ontvangen op 10 december 2020, aanvulling ontvangen op 7 januari 2021 en 2 februari 2021;

De zienschwijzen zijn tijdig ingediend en worden hieronder van een gemeentelijke reactie voorzien. Hieronder is een situering opgenomen van appellanten ten opzichte van het plangebied.



Op 8 maart 2021 heeft een raadshoorzitting beslemmingsplannen plaatsgevonden. Tijdens deze hoorzitting zijn de indieners van de zienschwizen in de gelegenheid gesteld om een mondelinge toeliching te geven op hun zienschwize. Het verslag hiervan is als bijlage toegevoegd aan deze zienschwizenreacrienota.

Zienschwizen

Appellant 1 ([redacted])

Appellant geeft in de zienschwizen van 5 januari (door ons ontvangen op 10 januari 2021) en 15 januari (door ons ontvangen op 19 februari 2021) aan dat volgens hem onvoldoende is aangetoond dat bouwen binnen de geluidzonering van het bedrijf met milieucategorie 3.2 is toegestaan. In de zienschwize wordt aangegeven dat verschillende door appellant in eerdere (premature) zienschwizen aangevoerde aanpassingen in het geluidsrapport niet/onvoldoende zijn doorgevoerd, zoals (toekomstige) bronnen zoals de heftruck, betonvloer en platenzaag en dat invoergegevens onjuist zouden zijn. Appellant wijst erop dat door de gemeente over verschillende richtafstanden wordt gesproken, 56 meter, 50 meter en 100 meter. Volgens appellant is de officiële richtafstand 100 meter. Volgens appellant dient het akoestisch onderzoek rekening te houden met de maximale planologische mogelijkheden van een bouwbedrijf in milieucategorie 3.2, wat een afstandscontour van 100 meter zou inhouden. Appellant stelt dat door woningbouw toe te staan in de hoek Muldersweg – Lange Voort op basis van het huidige akoestisch onderzoek het voorbestaan van het bouwbedrijf wordt gefrustreerd en planologische en milieurechten worden gefrustreerd. Appellant verwijst daarbij naar notities van bureau Kragten waarin de zienschwize is uitgewerkt. Tot slot wordt opgemerkt dat geen rekening is gehouden met het zuidelijker gelegen sloop en grondwerkbedrijf.

Gemeentelijke reactie

Kern van de beantwoording van de zienschwize

In de kern komt het erop neer dat het bedrijf van appellant goed kan bestaan naast de in het beslemmingsplan mogelijk gemaakte woningbouw. De nieuwe woningen zijn daarom ruimtelijk inpasbaar. Die conclusie kan reeds worden getrokken als van strenge criteria voor een rustige woonwijk wordt uitgegaan. In dit geval zouden gezien de menging aan functies in het gebied ook minder strenge criteria gehanteerd kunnen worden, waardoor de conclusie van de inpasbaarheid dus te meer geldt. Vanuit de representatieve bedrijfssituatie van appellant is vastgesteld dat er na realisatie van woningbouw geen beletsel is. Daarnaast is zelfs vastgesteld dat voor het bedrijf van appellant richting de toekomst nog (ruime) mogelijkheden resteren voor uitbreiding en/of een alternatieve bedrijfsvoering, waarvoor dan nog steeds geldt dat de nieuwe woningen en het bedrijf van appellant goed naast elkaar kunnen bestaan.

Bij de beoordeling is van belang dat de gemeente Almelo woningbouw voor dit gebied al lange tijd een wenselijke ontwikkeling vindt, wat onder meer blijkt uit de wijzigingsbevoegdheden die al in de geldende beslemmingsplannen zitten. Woningbouw rond het (op maat bestemde) bedrijf van appellant heeft ook al eerder plaatsgevonden. In het verdere verleden, maar ook meer recent. Voor zover appellant in de toekomst al tegen (theoretische) beperkingen aan zou lopen voor het bedrijf, dan is dat niet het directe gevolg van de nieuwbouw van de woningen uit dit beslemmingsplan, maar van de (historisch) gegroeide (en nagestreefde) situatie. Hierna wordt de zienschwize meer in detail besproken en ingegaan op specifieke onderdelen van de zienschwize.

Milieuzonering en de categorie indeling

Appellant (bureau Kragten) refereert in de zienschwize aan de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’. Op grond van de totale kaveloppervlakte wordt gesteld dat milieucategorie 3.2 hier aan de orde zou zijn. Op basis daarvan wordt gesuggereerd dat er rond het bedrijf een zone van 100 meter is gelegen waarbinnen geen nieuwbouw is toegestaan (als gevolg van het bedrijf als ‘milieucategorie 3.2’).

De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het beslemmingsplan ‘Bestemmingsplan Zuid-Bornerbroek’ (oktober 2008) aan de gronden van appellant de milieucategorie 1 toegekend (zie hieronder) met daarbij de aanduiding ‘bb’ (bouwbedrijf). Met die aanduiding is het bestaande bedrijf destijds positief bestemd, maar is geen (algemene) 3.2 milieucategorie toegekend. Integendeel, de Staat van bedrijfsactiviteiten in dat plan noemt slechts een aannemersbedrijf in milieucategorie 2 en de zuidelijke gronden van het bedrijf van appellant hebben de ‘bb’ aanduiding niet. Het voorste deel van het zuidelijke perceeldeel heeft de bestemming ‘Tuin’. Ook ligt er op de verbeelding geen zone rondom het bedrijf, op grond waarvan geen woningen zouden mogen worden gebouwd. Juist niet, want de gemeenteraad heeft destijds al een wijzigingsbevoegdheid voor wonen

opgenomen (zie aanduiding 'wo'), omdat het gebied een transitie doormaakt: van een gemengd gebied naar meer een woongebied.



AANDUIDINGEN

(bb) bouwbedrijf

Figuur 2 Bestemming appelland 1

De 'indeling' van appelland in een milieucategorie van de VNG-brochure is hier niet zozeer van belang. De VNG-brochure geeft slechts *richtafstanden*. De VNG-brochure moet gemotiveerd worden toegepast. Als aan de richtafstand niet wordt voldaan (Stap 1 van de VNG-brochure (van in totaal 4 stappen)), betekent dit dus niet dat een ontwikkeling geen doorgang kan vinden. Het betekent slechts dat nader onderzoek en een nadere motivering aangewezen is. De brochure is dus een *hulpmiddel*, waarbij van grof naar fijn wordt gewerkt. Stap 1 van de VNG Brochure leverde bij de planvoorbereiding het volgende op (zie rode arcering)

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 3 Richtafstandentabel VNG-brochure

Uitgaande van categorie 3.1 wordt aan de richtafstand voldaan en is in beginsel nader onderzoek niet nodig. Daarvoor zou een afstand van 50 meter gelden volgens de VNG-brochure als het omgevingstype rustige woonwijk wordt gehanteerd en 30 meter wanneer van gemengd gebied wordt uitgegaan (daar is in het ontwerpplan niet vanuit gegaan, maar de situatie ter plaatse voldoet wel aan de definitie van de VNG-brochure van 'gemengd gebied'). Voor milieucategorie 3.2 'gemengd gebied' wordt een richtafstand van 50 meter gehanteerd. Enkel voor de variant categorie 3.2 'rustige woonwijk', waaraan appelland refereert (100 meter), wordt niet direct aan de richtafstand voldaan op grond waarvan nader onderzoek aangewezen zou zijn. Als van dat laatste wordt uitgegaan (categorie 3.2, rustige woonwijk, 100 meter) is volgens de VNG-brochure dus nader onderzoek nodig, omdat dan niet aan die *richtafstand* wordt voldaan. Dat nadere onderzoek is voorhanden, omdat er in het kader van een zorgvuldige planvoorbereiding onderzoek is uitgevoerd door Munsterhuis Geluidsadvies. Dat (maatwerk) onderzoek lag hier ook voor de hand, omdat voor appelland in het vigerende bestemmingsplan uit 2008 al is uitgegaan van een maatwerk bestemming voor het bouwbedrijf.

Het uitgevoerde onderzoek door Munsterhuis Geluidsadvies

De gegevens van het onderzoek zijn verzameld na een locatiebezoek van de geluidsdeskundige. Daarbij geldt dat de bronvermogens van de aanwezige relevante geluidbronnen zijn bepaald aan de hand van metingen ter plaatse en berekeningen aan soortgelijke bronnen bij soortgelijke inrichtingen. In het onderzoek zijn vervolgens op verzoek van en na raadpleging van appelland (wederom een overleg) twee mogelijke toekomstige bedrijfssituaties meegenomen die samenhangen met een mogelijke toekomstige bedrijfsverplaatsing. Het uitgevoerde onderzoek is door de Omgevingsdienst Twente beoordeeld en akkoord bevonden. Hierna zijn door appelland wederom (voor een derde keer) opmerkingen gemaakt bij het rapport. Gelet op het vooroverleg, de toekomstige varianten en aangetoonde ontwikkelruimte die er is, achten wij het niet nodig dat er (wederom) een apart onderzoek wordt uitgevoerd. Zie evenwel de opmerkingen hierna.

Het uitgevoerde onderzoek: de nieuwe woningen en het bedrijf van appelland gaan goed samen

Er is sprake van een inpasbaar plan, reeds omdat in dit geval in redelijkheid kan worden uitgegaan van de bestaande representatieve bedrijfssituatie van appelland. Daarvoor is in de eerste plaats van belang dat de raad in het vigerende bestemmingsplan beoogd heeft het *bestaande* bedrijf van appelland positief te bestemmen en voor het gebied geen algemene milieucategorie 3.2 is opgenomen zoals appelland suggereert. Verder acht de gemeente woningbouwontwikkeling in dit gebied beleidsmatig wenselijk, wat ook blijkt uit opgenomen wijzigingsbevoegdheden en de feitelijke ontwikkeling van het gebied.

Het uitgevoerde onderzoek van Munsterhuis Geluidsadvies heeft als vertrekpunt de bestaande representatieve bedrijfsvoering. Dat is in lijn met de rechtspraak hierover en in dit geval ook redelijk. Daar komt bij dat in het onderzoek tot tweemaal toe mogelijke toekomstige situaties bij appelland (positief) zijn geïnventariseerd. Uit de onderzoeksresultaten kan dan ook worden afgeleid dat er in de toekomst aantoonbaar ontwikkelingsruimte voor appelland aanwezig is.

Op basis van het onderzoek kunnen op hoofdlijnen twee belangrijke conclusies worden getrokken:

1. De nieuwe woningen zijn ruimschoots ruimtelijk aanvaardbaar en voor appelland resteert ruime groei en ontwikkelruimte.

Reeds de *ambitiewaarde* van het gemeentelijk geluidbeleid wordt niet overschreden (45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau), terwijl op grond van het beleid ook boven deze ambitiewaarde nog sprake is van een aanvaardbare situatie. Zeker in transitiegebieden en gebieden met een meer gemengd karakter zijn waarden boven de ambitiewaarde niet ongebruikelijk. Tevens wordt voldaan aan stap 2 van de VNG-brochure (45 dB(A) bij rustige woonwijken (terwijl het gebied een gemengd karakter heeft, waarvoor in stap 2 een 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau geldt). De geluidbelasting op de nieuwe woningen (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau), bedraagt in de bestaande representatieve situatie maximaal 43, 32 en 30 dB(A) (dag, avond, nacht) en in de beschouwde mogelijke toekomstige situaties 45, 33 en 32 dB(A) (dag, avond, nacht). Voor appelland betekent dit dat voordat de zijn bedrijf geldende (standaard)normstelling van het Activiteitenbesluit (50 dB(A), 45 dB(A), 40 dB(A) (dag, avond, nacht)) worden overschreden, nog ruimschoots ontwikkelruimte en groeimogelijkheden bestaan. Dat geldt ook voor de maximale geluidniveaus. De (standaard)normstelling daarvoor is 70 dB(A), 65 dB(A), 60 dB(A) (dag, avond, nacht) en de berekende waarde in de meest verstrekkende tweede toekomstige situatie is 64 dB(A), 60 dB(A), 60 dB(A);

2. Niet de nieuwe woningen, maar de op dit moment reeds rondom appelland gerealiseerde woningen zijn blijkens het uitgevoerde onderzoek maatgevend.

Ad 1. Ruimte voor groei en de aanvaardbaarheid van beide functies nu en in de toekomst

Er is dus voldoende ruimte voor de bedrijfsvoering van appelland. Dat blijkt reeds uit de bij het onderzoek betrokken toekomstige situaties, maar ook uit de 'akoestische ruimte' voor de inrichting van appelland die daarna nog resteert. Onder die omstandigheden en gelet op de wenselijkheid van de woningbouwontwikkeling achten wij nadere detailbeschouwing voor extra toekomstige situaties niet nodig. In het verlengde hiervan wordt appelland ook niet gevolgd in het standpunt dat (alle, theoretische) situaties die vanuit een 3.2 milieucategorie inrichting denkbaar zijn (maximale planologische benadering) aan de woningbouwontwikkeling in de weg staan. Een dergelijke benadering zou (hier, maar ook in algemene zin) ook niet wenselijk zijn, omdat dit in de gemeente vele wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen onnodig zou kunnen frustreren.

In zoverre zijn de in de zienswijze geformuleerde zorgen dat op basis van het huidige akoestisch onderzoek het voortbestaan van het bouwbedrijf wordt gefrustreerd en planologische en milieurechten worden gefrustreerd, volgens ons dan ook niet terecht aangevoerd. Daarbij geldt ook dat hier gelet op het bestaande gemengde

karakter van het gebied richting toekomst eveneens een verantwoordelijk bij het bedrijf zelf ligt (zie ook de bestaande belemmeringen hierna). Ingeval van een concrete intensivering van het bedrijf van appellant zal dit door ons vanzelfsprekend beoordeeld worden, waarbij ook de bestaande woningen betrokken zullen moeten worden (zie ook hierna). Mocht om welke reden dan ook in de toekomst toch maatwerk nodig zijn voor het bedrijf van appellant (daar is nu geen aanleiding voor), dan kan dat volgens vaste rechtspraak ook na vaststelling van dit bestemmingsplan nog worden gezien. Voor dit (beleidsmatig wenselijke) nieuwbouwplan is naar ons oordeel voldoende vastgesteld dat het inpasbaar is in relatie tot het bedrijf en de bedrijfsbelangen van appellant. Ter aanvulling daarop nog het volgende.

Zoals aangegeven zijn de rekenresultaten na een locatiebezoek en overleg met het bouwbedrijf tot stand gekomen. Juist om de flexibiliteit richting toekomst in beeld te brengen zijn een eerste en tweede toekomstige situatie in beeld gebracht. Na het locatiebezoek heeft ook een tweede overleg plaatsgevonden. Nadien zijn echter nog weer (mogelijke, toekomstige) wijzigingen doorgegeven door bijschrijvingen in dit rapport, met name ten aanzien van de (toekomstige) avond- en nachtperiode (zienswijze 15 januari 2021 en de notitie van Kragten van 10 februari 2020). Verschillende van deze wijzigingen zijn ook 'toekomstig' van aard en/of onzeker of deze worden uitgevoerd en in welke mate. Met Munsterhuis geluidadvies zijn omwille van de zorgvuldigheid de opmerkingen doorgenomen en daarover kan het volgende worden gezegd.

Hiervoor is al aangegeven dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau), bedraagt in de bestaande representatieve situatie maximaal 43, 32 en 30 dB(A) (dag, avond, nacht) en in de beschouwde mogelijke toekomstige situaties 45, 33 en 32 dB(A) (dag, avond, nacht). Dit betekent dat voordat de geldende (standaard)normstelling van het Activiteitenbesluit (50 dB(A), 45 dB(A), 40 dB(A) (dag, avond, nacht)) worden overschreden, nog (ruimschoots) ontwikkelruimte en groeimogelijkheden bestaan. Dat geldt ook voor de maximale geluidniveaus. De (standaard)normstelling daarvoor is 70 dB(A), 65 dB(A), 60 dB(A) (dag, avond, nacht) en de berekende waarde in de meest verstrekkende tweede toekomstige situatie is 64 dB(A), 60 dB(A), 60 dB(A).

Bij een toename van de (bijgeschreven) (nachtelijke) activiteiten worden de bedrijfstijden verlengd. Dit heeft met name enige gevolgen voor de langtijd gemiddelde beoordelingsniveaus. Indien de bijschrijvingen worden gemodelleerd, geldt dat zowel in absolute als relatieve zin de stijging van de geluidbelasting van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de bestaande woningen aan Entersestraat en Lange Voort steeds hoger is dan de absolute en relatieve stijging ter plaatse van de toekomstige woningen. In zoverre kan opnieuw worden bevestigd dat de nieuwe toekomstige woningen geen belemmering vormen voor de (toekomstige) bedrijfsvoering van Holtkamp.

Overigens vallen er wel vraagtekens te plaatsen bij het realiteitsgehalte van bepaalde voorgestelde wijzigingen/bijbeschrijvingen. Zo loopt een dieselpomp niet 8 uur per dag en ook niet 1 uur in de avond en nachtperiode. Dat een heftruck in de huidige situatie 12 uur rondrijdt en in de toekomst 16 uur, komt ook niet realistisch voor.

Minder geluiduitstraling zal (in beperkte mate) plaatsvinden bij een nieuwe dakplaat. Het verschil tussen een betonvloer en een klinkervloer is zeer beperkt (beide harde vloeren). Ten aanzien van de platenzaag is eerder aan Munsterhuis geluidadvies aangegeven dat deze slechts incidenteel is gebruikt. Indien deze evenwel in de dagperiode gedurende 8 uur (95 dB(A)) zal draaien, heeft dit niet tot nauwelijks invloed op de geluidniveaus ter hoogte van toekomstige woningen, terwijl deze 5 dB(A) invloed heeft op Lange Voort 4. Dit houdt verband met de ligging van de bestaande overkapping.

Ad 2. Bestaande belemmeringen

Uit de rekenresultaten volgt dat voor zowel de huidige, toekomstige als tweede toekomstige situatie voor de bestaande woningen aan de Entersestraat en Lange Voort waarden zijn berekend die hoger of vergelijkbaar zijn dan de berekende waarden voor de nieuw te bouwen woningen. Het standpunt van appellant dat het voortbestaan van het bouwbedrijf wordt gefrustreerd en planologische en milieurechten worden gefrustreerd – en dat dit het gevolg is van de nieuwe woningen – is in zoverre niet juist (er is nog ontwikkelingsruimte). Het zou ook niet redelijk zijn om geen nieuwe woningen mogelijk te maken in dit gebied (althans, de wijzigingsbevoegdheid binnen het gebied met een planherziening te concretiseren tot bouwtitels), terwijl de bestaande akoestische situatie bij andere woningen in het gebied niet anders of zelfs slechter is, terwijl ook deze woningbouw akkoord is bevonden en de bescherming daarvan eveneens onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit valt.

Andere bedrijvigheid in de omgeving

Appellant refereert dat geen rekening is gehouden met de invloedsfeer van het sloop en grondverzetbedrijf aan de Pepershaar 2. In paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd aangegeven dat dit bedrijf geen beperkingen ondervindt van en/of geeft naar de beoogde ontwikkeling van vijf woningen.

Hoorzitting bestemmingsplannen

De mondelinge toelichting tijdens de hoorzitting op 8 maart 2021 heeft niet geleid tot een aanvullende gemeentelijke reactie ten opzichte van bovenstaande.

Conclusie

De beoogde woningen zijn goed ruimtelijk inpasbaar, ook in relatie tot het bestaande bouwbedrijf. De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen. Het akoestische onderzoek en de paragrafen over geluid en milieuzonering in de plantoelichting zullen naar aanleiding van de zienswijze worden aangevuld en verduidelijkt.

Appellant 2 (

De zienswijze heeft met name betrekking op de (ruimtelijke) effecten die uitgaan van het verkeer vanwege de nieuwe woningen en de ontsluiting van de percelen (parkeerdruk, lichtinval, verkeersbewegingen, geluid, gevolgen voor de Muldersweg), ook in de bouwfase. Gevraagd wordt verder naar de consequenties van de aanpassingen met betrekking tot de waterafvoer.

Gemeentelijke reactie

Gelet op de wijzigingsbevoegdheid die reeds op de gronden rust, zijn de (ruimtelijke) gevolgen van woningbouw al eerder als aanvaardbaar beoordeeld en in zoverre ook al gegeven. De ruimtelijke aanvaardbaarheid is in aanvulling daarop in de plantoelichting van het onderhavige plan toegelicht. Zoals appellant aangeeft is er al geruime tijd sprake van verkennende gesprekken voor woningbouw, waarbij alle partijen betrokken zijn (gemeente en omwonenden). In eerste instantie is onderzocht of een grotere ontwikkeling mogelijk was, waarvoor ook de gronden van het bouwbedrijf Holtkamp Bouw b.v. benodigd zijn. Hiervoor waren vergevorderde plannen en was grotendeels draagvlak uit de directe omgeving. Echter, heeft deze planvorming door overwegend financiële redenen geen doorgang gevonden. Vervolgens is om onderhavige ontwikkeling voor de bouw van 5 vrijstaande woningen verzocht. Ook hier heeft in een vroeg stadium afstemming over plaatsgevonden met de omgeving, zoals de situering van de inritconstructie.

Voor wat betreft verkeer staat in paragraaf 4.10 van de plantoelichting dat voor de (nieuwe) verkeerssituatie de CROW-publicatie is gehanteerd. Dat is een gebruikelijke methode. Op basis van kengetallen is bepaald dat voor de vrijstaande woningen ongeveer 43 verkeersbewegingen ten gevolgen van het plan zullen plaatsvinden. Voor de situatie ter plaatse is een dergelijke toename ruimschoots aanvaardbaar. De geluidseffecten van deze extra verkeersbewegingen zijn passend binnen het karakter van het gebied.

De Muldersweg zelf valt buiten het plangebied. Dat geldt ook voor de woning aan de Muldersweg 17/17a waaraan in de zienswijze wordt gerefereerd. Deze maken dus ook geen onderdeel uit van het plan. In de plantoelichting is in paragraaf 2.3 wel toegelicht dat de Muldersweg een half onverharde weg zal blijven met een fysieke belemmering op de bestaande locatie. Hierdoor zal voorkomen worden dat deze weg een sluiproute wordt. Door de natuurlijke barrière zal het verkeer afgewikkeld worden via de Muldersweg naar de Entersestraat. Voor de inritten zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van een natuurlijke inrit naar de bouw kavels. Om de bomenrij zoveel mogelijk intact te houden is in de planregels een beschermingsregime opgenomen (artikel 5). Het plan is er dan ook op gericht om die uitstraling zo veel mogelijk te behouden en zo min mogelijk schade aan de bomenrij toe te brengen voor zover het gaat om de uitvoering van dit bestemmingsplan. Voor de ontsluiting van de percelen is de (beperkt noodzakelijke) kap als aanvaardbaar beoordeeld: de bomenrij behoudt dan nog ruimschoots de uitstraling die deze nu heeft. De kap van één boom op de (zorgvuldig) geïnventariseerde plek doet daar geen noemenswaardige afbreuk aan.

Inherent aan een plan voor woningbouw is dat de percelen voor de toekomstige bewoners ontsloten zullen moeten worden. Daar hoort ook een keuze voor die ontsluiting bij. De afweging die daarbij is gemaakt (juist met inachtneming het principe van het zoveel mogelijk behouden van de bomenrij) staat in paragraaf 2.2 en 2.3 van de plantoelichting. Er wordt gebruikt gemaakt van de bestaande inritconstructie voor de noordelijke woning aan de Muldersweg. Voor de twee onderliggende woningen wordt één nieuwe inrit gerealiseerd,

waardoor zo min mogelijk schade aan de houtopstand wordt aangebracht. Aangezien de nieuw te realiseren inrit ter hoogte van de bestaande inritten van de woningen aan de Muldersweg 12 en 14 wordt gerealiseerd is het logisch om vervolgens (net als de woningen aan de Muldersweg 10 en 12) ook te ontsluiten via de Entersestraat. Daarbij zou een ontsluiting aan de Lange Voort stuiten op de fysieke barrière om te voorkomen dat de Muldersweg een sluiproute wordt met meer verkeer als gevolg.



Bestaande inrit voor de noordelijk te bouwen woning.

Figuur 4 Huidige ontsluiting woningen aan de Muldersweg 10 en 14.

Nieuw te realiseren ontsluiting voor twee woningen, tegenover de bestaande inrit van de woningen aan de Muldersweg 10 en 14

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor bieden de huidige kavels voldoende ruimte (zie paragraaf 4.10 van de plantoelichting).

Voor wat betreft de water gerelateerde voorzieningen geldt dat de oplossingen juist zo zijn vorm gegeven dat deze geen gevolgen hebben voor de aangrenzende percelen. Zoals in de toelichting in paragraaf 4.7 van het bestemmingsplan is opgenomen, wordt het hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd voor de berging van 40 mm en zal met een afstortleiding op de sloot aan de Lange Voort een overstort worden gerealiseerd.

Appellant refereert naar de inmiddels gerealiseerde woning aan de Muldersweg 17/17a. Deze maakt echter geen onderdeel uit van het plan, aangezien hiervoor reeds een bouwmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan 'Muldersweg' door de raad vastgesteld in 2013. In eerdere plannen werd deze woning meegenomen in de gebiedsontwikkeling, aangezien toen nog geen omgevingsvergunning was aangevraagd en het perceel nog in de verkoop stond. Het perceel is intussen verkocht en hierop is een woning gerealiseerd, met een eigen inrit.

Hoorzitting bestemmingsplannen

De mondelinge toelichting tijdens de hoorzitting op 8 maart 2021 geeft aanleiding tot een aanvullende gemeentelijke reactie.

Appellant stelt dat geen rekening is gehouden met het bouwverkeer met het oog op het behoud van de houtopstand en dat er onvoldoende rekening is gehouden met het parkeren. Appellant geeft aan dat de ontsluiting in eerdere gesprekken en plannen altijd via de Lange Voort gesitueerd was en is nu ineens via de Entersestraat.

Gemeentelijke reactie:

- In reactie op de zienswijze van appellant 2 geven wij aan dat de doorgang naar de nieuwe kavels 14 meter betreft, waarbinnen een in/uitrit kan worden gerealiseerd van 4,5 meter breed. Dit is voldoende breed voor auto's/kleine bedrijfswagens om bouwmaterialen aan te leveren naar de nieuwe kavels. Eventuele grote vrachtwagens kunnen de bouwmaterialen afladen via de Muldersweg en vervolgens naar het kavel transporteren met een heftruck. Voor het parkeren van de bewoners en visite zijn in het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren' parknormen opgenomen volgens ons parkeerbeleid op basis van de CROW-richtlijnen. Elk perceel dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Deze normen gelden voor alle situaties in Almelo. Per abuis zijn deze normen niet opgenomen in het onderhavige (nieuwere) bestemmingsplan. Bij de vaststelling zal dit worden aangepast door de normen uit de 'Parapluherziening parkeren' op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan.

De ontsluiting van de nog te bebouwen woonkavels was in eerdere planvorming gesitueerd aan de Lange Voort, zoals ook blijkt uit de door appellant overlegde stukken. Dat was op het moment dat het kavel aan de Muldersweg 17/17a nog niet verkocht was/omgevingsvergunning nog niet was verleend. Het bouwen van deze woning was reeds bij recht mogelijk op basis van het bestemmingsplan 'Muldersweg'. Nu de woning is gerealiseerd en is voorzien in een meer zuidelijke ontsluiting en specifiek is ingericht voor dit perceel is een gedeelde ontsluiting voor de overige percelen niet meer aan de orde. Inmiddels is de tuin geheel ingericht en maakt een ontsluiting voor de naastgelegen (nog te bebouwen) percelen een te grote inbreuk op het gerealiseerde woonperceel (tuin). Het is tevens ruimtelijk minder gewenst, aangezien dan drie percelen zouden worden ontsloten. Gegeven deze situatie zijn in een gezamenlijk overleg met de omwonenden en de gemeente in het gemeentehuis vervolgens de mogelijkheden besproken. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen is gekozen voor een ontsluiting aan de Entersestraat, omdat hiermee zo min mogelijk inbreuk wordt gedaan aan de bestaande houtopstand.

Conclusie

De zienswijzen van appellant 2 geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen door de parkeernormen uit de 'Parapluherziening parkeren' op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan.

Appellant 3 [REDACTED]

Appellant kan appellant zich niet vinden in de locatie voor de ontsluiting van de percelen tegenover zijn eigen woning. Appellant wenst eveneens de ontsluiting via de Lange Voort en niet via de Entersestraat, zoals weergegeven in de bijgevoegde tekening 'Doorkijk 5' van 22 januari 2018. Er wordt gevreesd voor het behoud van de bestaande bomenrij en geeft aan dat meerdere bomen zullen sneuvelen. De Muldersweg is onverhard en ongeschikt voor het aantal verkeersbewegingen en in het bijzonder het bouwverkeer.

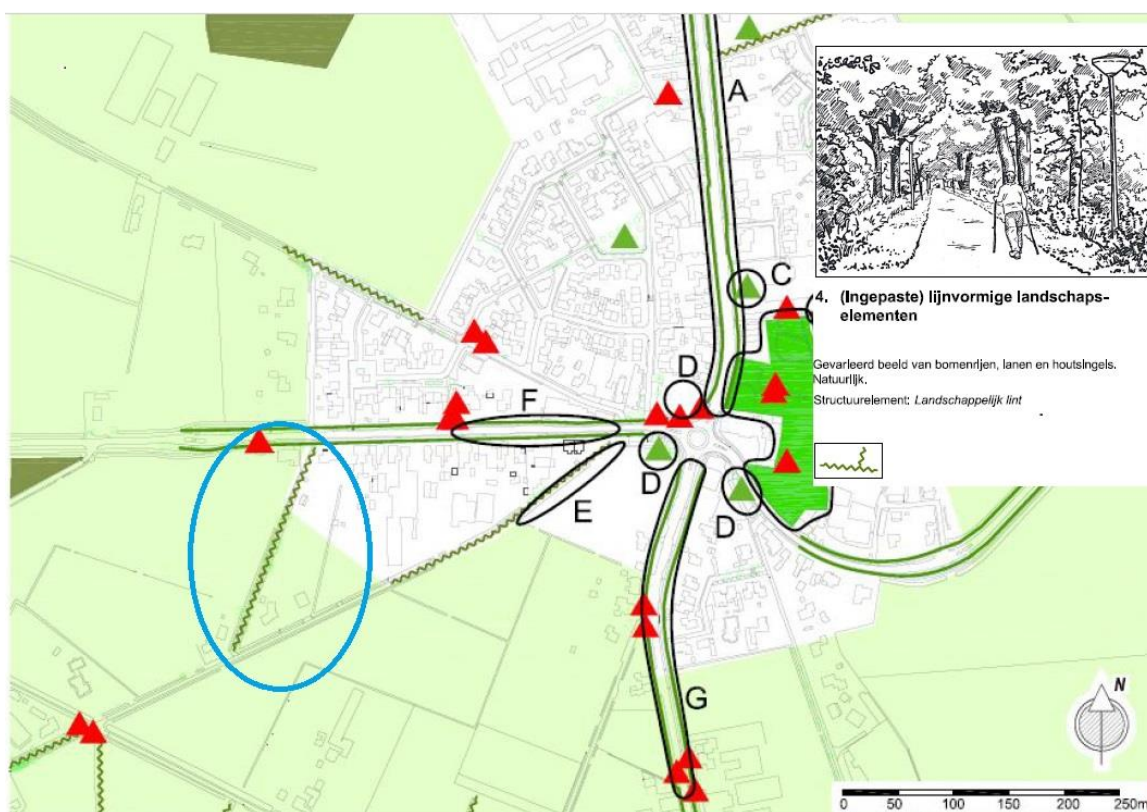
Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van hetgeen gesteld wordt in de zienswijze over de (onverharde) Muldersweg wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen hiervoor. Dat geldt ook ten aanzien van de toename van de verkeersbewegingen ten gevolge van het plan en de uiteindelijke keuze voor de inritten. In aanvulling daarop geldt het volgende.

Het feit dat woonpercelen ontsloten moeten worden én gegeven de beperkte verkeersintensiteiten, maken dat in een gebied als hier aan de orde de positionering van de inritten aanvaardbaar wordt geacht. Voorts geldt dat de woning van appellant ook niet direct aan de weg is gelegen en ter plaatse reeds ruime uitweg mogelijkheden zijn gerealiseerd. Zie hiervoor de foto bij figuur 4.

Appellant acht de bomenrij behoudenswaardig. Dat uitgangspunt wordt ook door ons onderschreven en dat is ook de opzet van het plan. De bomen langs de Muldersweg zijn in het gemeentelijk bomenstructuurplan

opgenomen als structurele houtopstand (ingepaste lijnvormig landschapselement) en zijn om deze reden aangemerkt als waardevol.



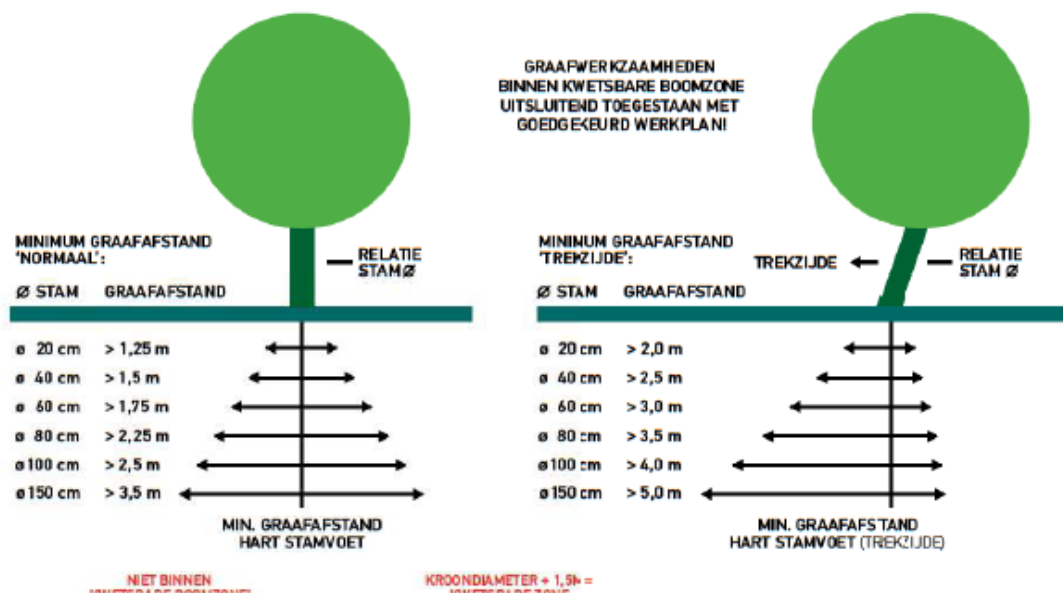
Figuur 5 Uitsnede bomenstructuurplan

Dat neemt niet echter weg dat, zoals gesteld, inherent aan het plan is dat percelen zoals opgenomen in dit plan ontsloten moeten worden. Hiervoor dient 1 boom (eik) uit de houtopstand te worden gekapt. Dat is meer in algemene zin een consequentie van de transformatie van het gebied. Dat (noodzakelijke) belang is dan ook zorgvuldig vertaald in het plan. Door de kap van 1 boom blijft nog steeds sprake van een landschappelijk lint, aangezien de gehele bomenrij in het bomenstructuurplan aan de Muldersweg gezamenlijk als waardevol is aangemerkt en niet elke afzonderlijke boom. Er is nog steeds sprake van een gevarieerd beeld van bomen in een landschappelijke lint. Het landschappelijke lint blijft dus behouden. De boomkruinen groeien weer naar elkaar toe. Verdere versterking van het landschappelijke lint is overigens ook nog mogelijk na realisatie van de nieuwe inrit en het afronden van de bouwwerkzaamheden.

Wij zullen dan ook medewerking verlenen aan de aanvraag om één boom uit de structurele houtopstand te kappen. De vraag of een omgevingsvergunning voor het kappen van een boom nodig is en of deze kan worden verleend, is echter nu niet aan de orde maar komt pas in beeld in de procedure omtrent de omgevingsvergunning. Zoals ook uit het voorgaande volgt, is er in het kader van dit bestemmingsplan geen aanleiding om op voorhand in redelijkheid in te zien dat het landschappelijke lint aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg zou staan.

Voor de ontsluiting van beide woningen van het perceel vanaf de Muldersweg moet één boom geveld worden. Hierdoor ontstaat een ruimte tussen de overgebleven bomen van ongeveer 14 meter. Dit is ruim voldoende om een toegangsweg van 4,5 meter breedte te realiseren. Er blijft immers aan beide zijden een afstand van ruim 4 meter uit de bestaande bomen over. Hiermee wordt voldaan aan het handboek van het Norm instituut bomen. Dit handboek volgen wij om te toetsen of bomen om welke reden dan ook schade kunnen oplopen door werkzaamheden. In dit handboek is in hoofdstuk 2 opgenomen wat wel en niet kan/mag en onder welke voorwaarden. De minimale afstand om te graven bij een boom met een stamdiameter van 1.50 mtr is 3,5 mtr. Er is dan ook voldoende afstand om de toegangsweg op de geprojecteerde situering te realiseren. Dit geldt ook voor de toegangsweg op het kavel parallel aan de bomenrij.

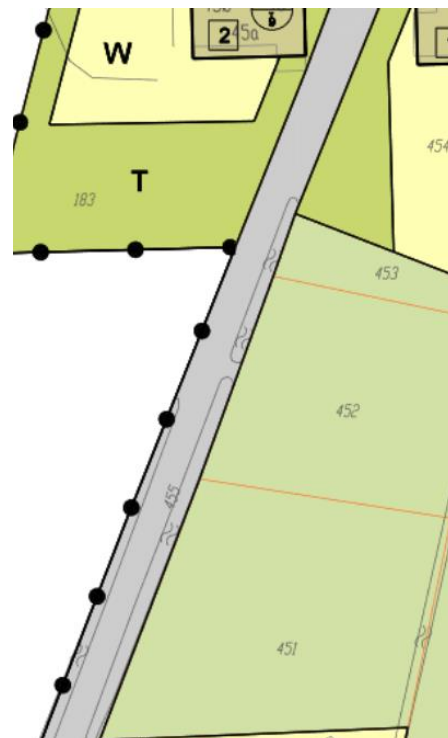
LEIDRAAD MINIMALE GRAAFAFSTANDEN IN RELATIE TOT STAMDIAETER



Dat bij eerdere planvoorbereidingen ook andere ontsluitingsmogelijkheden in beeld zijn geweest, maakt niet dat de huidige keuze onjuist of ruimtelijke onaanvaardbaar is (zie ook hiervoor en de afweging in de toelichting). Daarbij geldt dat in planologische zin aan de bomenrij in onderhavig nu plan meer bescherming toekomt (ook direct tegenover de woning van appellant) dan voorheen het geval was. Zie de uitsnede in de planverbeelding hieronder, waarop te zien is dat er geen dubbelbestemming was opgenomen in het plan Zuid-Bornerbroek (2008).



Figuur 6 Onderhavig bestemmingsplan



Figuur 7 Huidig bestemmingsplan 'Zuid Bornerbroek'

Hoorzitting bestemmingsplannen

De mondelinge toelichting tijdens de hoorzitting op 8 maart 2021 geeft aanleiding tot een aanvullende gemeentelijke reactie.

Appellant verwijst naar een verkoopakte mbt het perceel aan de Muldersweg 17 en 17a. De woning aan de Muldersweg 17-17a is reeds in 2019 vergund en is inmiddels gerealiseerd. Zoals aangegeven maakt dit perceel geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan. Op basis van het bestemmingsplan 'Muldersweg' is reeds een bouwtitel hiervoor opgenomen. In 2019 was het onderhavige bestemmingsplan nog niet in procedure, waardoor hier ook nog geen duidelijkheid over was. Door de aanvrager van de woning aan de Muldersweg 17-17a is zodoende een eigen ontsluiting gerealiseerd, zo dicht mogelijk bij de Lange Voort. Het deel van het perceel grenzend aan de (bomen van) de Muldersweg is ingericht als tuin. Zie hiervoor figuur 8 (luchtfoto). De erfdienstbaarheid waar appellant naar verwijst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarbij de gemeente geen partij is.



Figuur 8 Luchtfoto uit 2021 van de Muldersweg 17/17a

Conclusie

De zienschwijzen van appellant 3 geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Algehele conclusie

De ontvangen zienschwijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen door de parkeernormen uit de 'Parapluherziening parkeren' op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan.