

ZIENSWIJZENREACTIENOTA

Bestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost'

NL.IMRO.0141.00145-BP

Inleiding

De Vereniging Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Almelo (MMWA) wil in Almelo een duurzaam CPO-woonproject realiseren in de nieuwbouwwijk Almelo Noord Oost (vak 4). Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Het betreft de bouw van in totaal ~~15~~ 14 duurzame koopwoningen in maximaal 5 hoofdgebouwen (geschakelde woningen). Er is sprake van een grote gemeenschappelijke binnentuin. De vereniging Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Almelo (MMWA) is een groep mensen die samen bouwen en milieubewust willen wonen. Duurzaam wonen, noaberschap, oog hebben voor elkaar en de omgeving en het gemeenschappelijk beheer van voorzieningen staan hierin centraal. De (toekomstige) bewoners bestaan uit een mix van jong, oud, stellen, gezinnen, alleenstaanden, enzovoorts. De naam van het project is 'Hof Markgraven'.

De gronden van het plangebied zijn globaal gelegen ten zuiden van de Einthovenlaan, ten oosten van de Zerniklaan, ten noorden van Lorentzlaan en ten westen van de Lorentzlaan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost' heeft van woensdag 31 augustus tot en met 11 oktober 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één gezamenlijke zienswijze ontvangen door de directe omgeving en is door ons ontvangen op 29 september 2022. De zienswijze is tijdig ingediend en wordt hieronder van een gemeentelijke reactie voorzien.

Behandeling zienswijzen

De zienswijze wordt 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. De zienswijze is geanonimiseerd als bijlage toegevoegd.

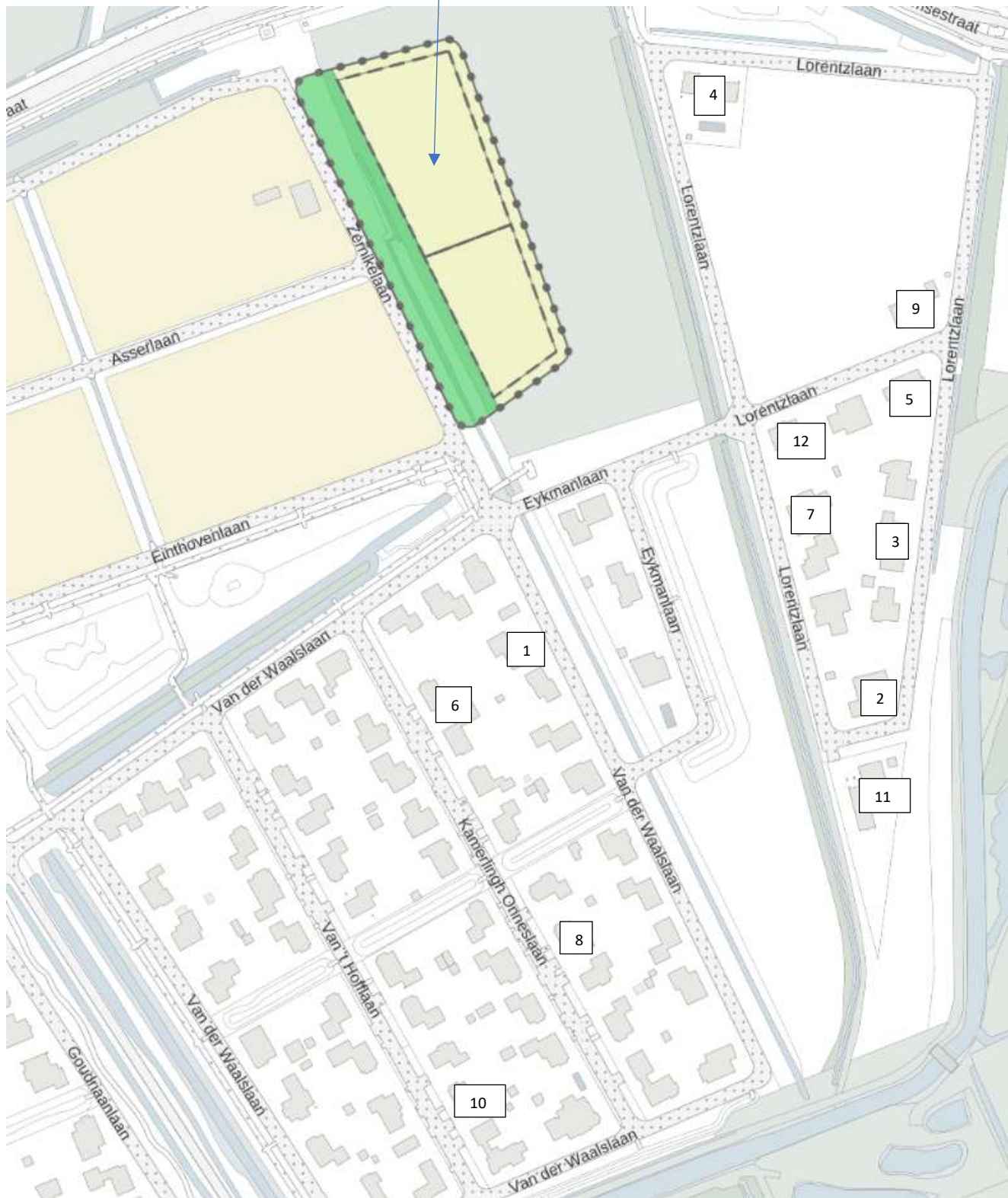
Hoorzitting

Een ieder die een zienswijze heeft ingediend wordt in de gelegenheid gesteld de zienswijze tijdens een raadshoorzitting mondeling toe te lichten. De indieners van de zienswijze hebben aangegeven hier geen gebruik van te willen maken.

Indieners zienswijze

De ontvangen zienswijze is door de bewoners van 12 woningen in de directe omgeving ondertekend. Op de kaart op de volgende pagina zijn de woningen van de omwonenden ten opzichte van het plangebied weergegeven.

Plangebied



Zienswijze

Villawijk met allure

In het bestaande bestemmingsplan wordt Almelo Noord Oost omschreven als een villawijk met allure in een landelijke setting. Almelo Noord Oost moest hiermee op de kaart worden gezet als een aantrekkelijke woonplek voor het hogere segment. Het deel zuidelijk van de Ootmarsumsestraat kent daarbij een overgang van een levendiger bebouwing aan de westelijke kant naar een meer landelijk en ruimer opgezette bebouwing richting de het buitengebied aan de oostelijke kant. Hiermee is ook rekening gehouden in de verkaveling van vak 2, welke aansluit op het oostelijk deel van vak 4 waar het CPO is gepland.

Gemeentelijke reactie

Het plangebied is door haar ligging een passende locatie voor een CPO project. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het totaalconcept van de woonwijk. Ondanks dat de locatie onderdeel is van de woonwijk Almelo Noord Oost, vormt ze op zich een eigen afzonderlijk gebied die aansluit op de ruimtelijke opzet eromheen.

De woonwijk Almelo Noord Oost biedt ruimte aan woningbouw in het duurdere segment van de woningmarkt en bouwkavels in exclusieve woningbouwlocaties. In de toelichting van het (geldende)bestemmingsplan Almelo Noord Oost (2009) is hierover het volgende opgenomen: *‘Tussen de buurtschappen is er centraal in het noordelijke plandeel, temidden van groen en water, ruimte gereserveerd voor enkele zeer grote kavels. Daardoor reikt het buitengebied als het ware tot in het hart van het nieuwe woongebied. Deze min of meer “open” plek waar alle groenstructuren samenkomen, waarborgt het landelijke karakter van het gebied en voorkomt dat de diverse buurtschappen gaan samenklonteren en de openheid teloorgaat. In het zuidelijke plandeel hebben de groenzones tussen de woonbuurten een zodanig ruime maat dat de onderscheiden woonbuurten als zodanig goed herkenbaar blijven. Langs de oude landwegen liggen her en der landelijke woningen, boerderijen en boerenerven. Een aantal van deze opstallen en erven is in het plan ingepast en draagt bij aan het open en landelijk karakter van Almelo Noord Oost.’*

Het plangebied voor het project Hof Markgraven maakt onderdeel uit van het zuidelijke plandeel, waarbij de bestaande groenzones tbv de woonbuurten van belang zijn. Het gebied is met de bestaande groenwallen afgescheiden van de reeds bestaande woningen. Verder is en blijft het plangebied omgeven door een omvangrijke groenzone. De bebouwing blijft daarbij binnen het bestaande bouwvlak, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Almelo Noord Oost. Hierdoor zijn geen grote ingrepen nodig in de hoofdopzet van het plangebied en de openbare ruimte.

Ondanks de beperkte verdichting door het aantal woningen blijft er sprake van een ruime opzet van woningbouw. De woningen zijn gegroepeerd rondom een gezamenlijke binnentuin. Aan de west- en noordkant wordt de kavel omzoomd door een houtwal met oude bomen. Aan de oostkant ligt eerst een brede wadi, daarna een houtwal met bomen. Aan de zuidoost zijde ligt een brede groenstrook. De plek ligt volop in het groen en past bij het landelijke karakter van de wijk.

De wijziging onderscheidt zich hoofdzakelijk door de verschijningsvorm van de woningen. In plaats van vrijstaande woningen is er sprake van (maximaal) 5 woonblokken van aaneengesloten grondgebonden woningen, met een maximum 5 van aaneengesloten gesloten woningen per woonblok. Hierbij is een maximum van ~~15~~ 14 woningen opgenomen.



Figuur 1 Stedenbouwkundige impressie voor het CPO-project

2. Herverkaveling vak 2 Lorentzlaan

De huidige bewoners van de Lorentzlaan (vak 2) hebben in overleg met de gemeente eerder dit jaar ingestemd met een gewijzigde verkaveling van vak 2. Hierbij zijn de grote kavels aan de Lorentzlaan van rond de 2000 m², verkleind tot rond de 1000 a 1200m² en toevoeging van een extra straat. Dat resulteert in meer woningen en een dikkere bebouwing en infrastructuur, waarmee het beoogde landelijk karakter al is aangetast ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Voor de bewoners aan de Lorentzlaan was dit het maximaal acceptabele en is een verdere aantasting van het landelijk karakter onacceptabel.

Gemeentelijke reactie

Zie hiervoor de gemeentelijke reactie onder 1.

De gewijzigde verkaveling in vak 2 waar appellant naar verwijst maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Hiervoor is het bestemmingsplan Almelo Noord Oost vak 2 en vak 13 opgesteld en door de raad vastgesteld op 21 februari 2023. Hiertegen zijn geen zienschwien ingediend en er is geen beroep tegen aangetekend, waardoor er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Door de geclusterde bebouwing van het CPO-project blijft er sprake van een ruime opzet van bebouwing met een open uitstraling. Dit uit zich onder meer in het bebouwingspercentage, waarbij 75% van het plangebied onbebouwd blijft en de grote mate van groen in de directe omgeving, zoals de (bestaande) houtwal en groene zone aan de oostzijde van het plangebied. Daarbij gaat het CPO uit van kleine eigen tuinen en een grote algemene tuin voor gemeenschappelijk gebruik. Dit draagt bij aan een landelijk/open karakter.

Met de toename van maximaal 98 woningen binnen de woonwijk Almelo Noord Oost neemt het gemiddeld aantal verkeersbewegingen slechts zeer beperkt toe. Daarbij sluit het gebied direct aan op de wijkontsluitingswegen om vervolgens op de Ootmarsumsestraat aan te sluiten. De ontsluitingswegen zijn ingericht op deze verkeersintensiteiten. De toevoeging van het aantal woningen niet leidt tot significante nadelen.

3. CPO Hof van Markgraven draagt niet bij aan een landelijke omgeving

Het oostelijk deel van vak 4 was bedoeld voor maximaal 8 woningen, waarbij binnen de huidige verkaveling 7 vrijstaande woningen zijn gepland. Volgens het plan CPO Hof Markgraven worden de noordelijkste 4 kavels - welke dus waren bedoeld voor vrijstaande woningen - bebouwd met 15 woningen verdeeld over 5 bouwblokken van woningen met kavels van ieder circa 120 m². De overige grond is bedoeld als gezamenlijke tuin en parkeerplaatsen in koffers. Vanuit de Lorentzlaan en Eykmanlaan is zicht op deze woningen. De omwonende bewoners zijn van mening dat het CPO met de geplande (rijtjes)woningen het landelijk karakter en de allure van een villawijk met vrijstaande woningen aantast. De wijk wordt door de CPO onevenredig druk bewoond op een specifieke plek, waarbij met een gemiddelde van twee auto's per woning naast een drukker bewoning ook sprake is van drukker verkeer en de agglomeratie van woningen en parkeerkoffers niet bijdragen aan het landelijk karakter. Daarbij nodigt een parkeerplaats van dergelijke afmetingen uit tot samenscholing en een gevoel van onveiligheid. Ook het grotere maximale bebouwingspercentage ten opzichte van de rest van de buurt draagt niet bij aan het idee naar een landelijke overgang.

Gemeentelijke reactie

Zie hiervoor de voorgaande gemeentelijke reactie onder 1 en 2.

Er is geen sprake van landelijk gebied, maar van een woonwijk met een landelijk karakter. Het is een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. In stedelijk gebied is sprake van dichtere bebouwing met de daarbij horende (hogere) verkeersintensiteit als in een landelijke omgeving. De woonwijk Almelo Noord Oost geeft plek aan in totaal woningen 600-700 woningen.

Op basis van onze woonvisie willen wij graag onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn. Wij leggen de focus op het realiseren van unieke, stedelijke nieuwbouw, waarbij we tegemoetkomen aan de woonwensen van (nieuwe) inwoners. Dit maakt onze gemeente bovendien aantrekkelijker. Uit het woningmarktonderzoek wat is uitgevoerd voor de woonvisie kunnen wij een bouwprogramma afleiden dat richtinggevend is voor ons woningbouwprogramma. Hiermee verbeteren wij de kansen van alle woningzoekenden. We staan hierbij ook nadrukkelijk open voor vernieuwende woonvormen als daar behoefte naar is, zoals tiny houses, knarrenhofjes en bouwen in een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). In de gemeente Almelo is nog geen CPO-project, maar hier is wel vraag naar.

De gronden voor het CPO zijn zorgvuldig ingepast. Er is nauwelijks tot geen zicht op het plangebied vanuit de bestaande woningen en het doorgaande verkeer van de woonwijk. Er is geen zicht op de beoogde woningen vanaf de woonpercelen van de indieners van de zienswijzen. Vanaf de Eykmanstraat is enig zicht op de woningen, maar is vanaf een afstand van ruim 100 meter, waartussen deels andere bebouwing is geprojecteerd. Hieronder zijn een aantal foto's weergegeven vanuit de woningen van de omwonenden op de kortste afstand.

De parkeerplaatsen zijn op eigen terrein en zijn uitsluitend voor de bewoners en bezoekers. Er is dan ook geen sprake van samenscholing door onbekenden wat zou leiden tot onveiligheid.

- Omwonende met nummer 12

Vanuit deze plek (kruising bij Lorentzlaan/Eykmanlaan) is er geen direct zicht op het projectgebied door de bestaande bomenrij. Daarbij bedraagt de afstand ruim 100 meter.



Figuur 2 Zicht vanaf woning 12.

- Omwonende met nummer 1

Vanuit deze plek (van der Waalslaan) is er geen direct zicht op het projectgebied door de bestaande bomenrij.

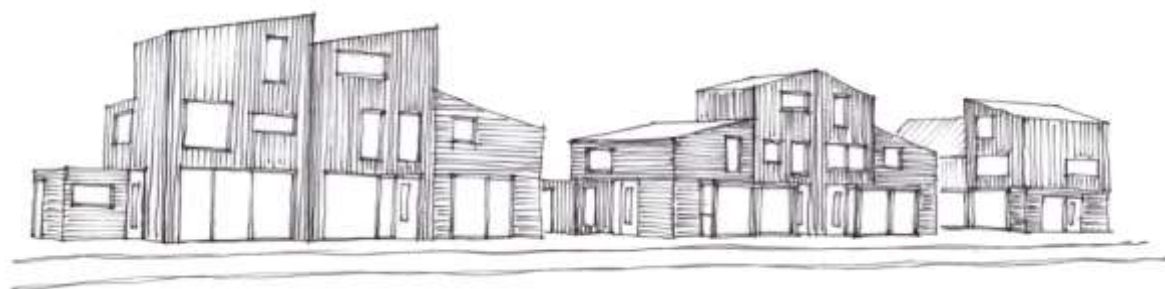


Figuur 3 Zicht vanaf woning 1

Almelo Noord Oost is een wijk bedoeld voor vrijstaande woningen waarin de groene openheid en rust voorop staat. De individualiteit, in zowel bouwen als wonen staat voor deze bewoners voorop. De bewoners en potentiële bewoners kiezen bewust voor dit concept. Het stedenbouwkundig plan voor het CPO project sluit hier op aan is dan ook zodanig opgezet dat dit kansen biedt voor deze doelgroep.

Er is sprake van een bijzondere vorm van gemeenschappelijk wonen en is een gewenste toevoeging aan de woningvoorraad van de gemeente Almelo. Mede door het gehanteerde bebouwingspercentage is er sprake van een ruime opzet van bebouwing, al dan niet door het bouwen van een aantal woonblokken. Appellant geeft aan dat Almelo Noord Oost wordt gekenmerkt door het landelijk karakter en de allure van een villawijk. Met deze facetten is rekening gehouden bij de opzet van de woningen. Bij de woonblokken is er sprake van maximaal 5 aaneengesloten woningen, tot in totaal 15 woningen. Deze woningen zullen architectonisch met elkaar in evenwicht zijn door het gemeenschappelijk wonen. Er is geen sprake van standaard rijwoningen. Daarbij geldt in de gehele woonwijk Almelo Noord Oost geen welstandsplicht, waardoor het ontwerp vrij is van normen van redelijke eisen van welstand. Juist dit (vrije grote kavels) zijn kenmerken die passen bij de opzet van de woonwijk Almelo Noord Oost. Dit aspect wordt niet verlaten met onderhavig project.

Door de initiatiefnemer is een impressie gemaakt van de beoogde bebouwing, zie hieronder. Ook hieruit blijkt dat er geen sprake is van standaard rijwoningen.



4. Concept past niet in de omgeving

Ook maken de bewoners zich zorgen over het gehele concept van het CPO. Immers Noord Oost was gepland als een wijk voor het hogere segment. Het CPO zal met haar woningen een lagere prijs kennen dan de gemiddelde huizenprijzen in Noord Oost. Het CPO geeft mensen mogelijkheid om tegen een lagere koopsom toch de beschikking te krijgen over een woning in Noord Oost, waarbij de aantrekkingskracht van een lagere koopsom mogelijk prevaleert boven het idealistisch gedachtegoed van het CPO bij de beslissing om een huis te kopen binnen het CPO. Overigens blijkt uit onderzoek naar andere CPO initiatieven dat een plan vaak al gedoemd is te mislukken doordat reeds in de initiatief fase sprake is van incompatibiliteit van ideeën tussen de gegadigden en de veelheid aan ideeën en vormgeving uiteindelijk zorgt voor een rommelige en onrustige aanblik. Omwonenden maken zich zorgen over gevolgen als verpaupering wanneer deze incompatibiliteit er ook voor zorgt dat niet alle bewoners het ideaal nastreven en deze zich niet verantwoordelijk voelen voor het onderhoud van de gezamenlijke tuin en of parkeerplaatsen.

Gemeentelijke reactie

Alle gronden worden (ineens) afgenomen voor dezelfde kavelprijs als de andere woningen in Almelo Noord Oost. Er is dan ook geen sprake van een lagere koopsom of lagere gemiddelde huizenprijs. Op basis van de bouwregels in het bestemmingsplan geldt er een minimale gebruiksoppervlakte van 75m², net als bij de overige woningen in Almelo Noord Oost.

Er is geen reden om aan te nemen dat de ontwikkeling van het CPO initiatief niet zal slagen of dat er sprake zal zijn van verpaupering. De ontwikkeling wordt professioneel begeleid, dit volgt ook uit de gesloten reserveringsovereenkomst tussen Hof Markgraven en de gemeente. Daarbij worden alle gronden ineens afgenomen, waarvoor een vereniging van eigenaren wordt opgericht. Hierin wordt de gemeenschappelijke verantwoordelijkheid en kwaliteit geborgd. Dit is eveneens een eis uit de reserveringsovereenkomst.

Voor zover de afname van de gronden om een of andere reden geen doorgang zal vinden wordt teruggevallen op de reeds geldende wijze van bestemmen, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan door maximaal 5 vrijstaande woningen op het perceel tbv het CPO Hof Markgraven mogelijk te maken.

5. Verzoek tot geen vergunning

Wij verzoeken u op grond van het bovenstaande de vergunning niet te verlenen en het CPO te plannen in een andere wijk waarbinnen reeds een drukker beeld van rijtjes en/of twee onder een kap woningen bestaat en het CPO passend is binnen de omgeving.

Gemeentelijke reactie

Binnen Almelo is gezocht naar een locatie waarop de CPO-groep haar wensen op een zodanige wijze kan inbrengen dat het gekozen concept voor Almelo Noord Oost gerespecteerd blijft. Hiervoor komt het oostelijk deel van vak 4 in aanmerking. Het ligt aan de rand van het plangebied waarbij aansluiting kan worden gezocht met bestaande oudere verkavelingen en bestaande oudere bebouwing. Het plangebied ligt redelijk geïsoleerd en heeft geen directe visuele uitstraling op de kavels met (bestaande) vrijstaande woningen.

In vak 4 ligt een langgerekt vak dat in het oosten en westen door een brede groenstrook van de naastliggende kavels is afgescheiden. Een ontwikkeling in dit vak is, met een passende invulling, zeer geschikt voor de ontwikkeling van Hof Markgraven. Het betreft een op zich zelf liggende enclave in het totale plangebied. De aangrenzende groenstroken zorgen ervoor dat een directe zichtrelatie met de geplande vrijstaande woningen minimaal is. Het gebied hoort bij de reeks van kavels die zich naar het groene binnengebied in het zuidelijke deel van Noordoost richten.

Conclusie

Er wordt uitvoering gegeven aan de woonvisie door bijzondere woonvormen te faciliteren op een inbreidingslocatie. Mede door de afstand tot de bestaande woningen, de instandhouding van de groene buffers (waardoor er slechts zeer beperkt zicht is op de ontwikkeling) en de wijze van inpassing van de woningen is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.