

## VERSLAG

<b>Betreft</b>	Inloop over plannen bebouwing braakliggend terrein G.T. Rietveldstraat te Almelo
<b>Locatie</b>	Basisschool Step, Jacob van Campenstraat 2 in Almelo
<b>Aanwezig</b>	ca. 20 omwonenden (kinderen niet meegeteld), ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente Almelo en medewerkers van Hegeman Ontwikkeling
<b>Datum</b>	donderdag 24 november 2022, 19.00 – 20.30 u

---

Tijdens de inloop zijn op meerdere plaatsen plaquettes met de concept plattegrondtekening van het ontwerp van de 11 grondgebonden woningen evenals de concept verbeelding/plankaart van het bestemmingsplan neergelegd in de centrale ruimte van de school. Vanuit de Gemeente Almelo en Hegeman Ontwikkeling zijn de plannen toegelicht, vragen beantwoord en de reacties aangehoord. De inloop is redelijk goed bezocht.

### Het plan

Gezien de grote woningbehoefte aan grondgebonden woningen in de Gemeente Almelo, is de gemeente in samenspraak met projectontwikkelaars bezig om op diverse inbreidingslocaties (locaties waar voorheen al bebouwing heeft gestaan) woningbouwplannen te ontwikkelen. Deze locatie aan de G.T. Rietveldstraat is bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Sinds wijkcentrum De Smorre is afgebrand, ligt het terrein al jaren braak. Wel is met enkele actieve omwonenden in 2019 het terrein voor maximaal 5 jaar ingericht als speelterrein voor kinderen en een gedeelte omheind als hondenuitlaatterrein. Dit toegestane gebruik mag voortduren tot eind december 2024, tenzij in overleg anders wordt overeengekomen.

Omdat deze gronden in eigendom zijn van de gemeente, is herontwikkeling naar woningbouw mogelijk. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het voorgenomen plan gaat uit van de realisatie van 2 blokjes van respectievelijk 3 en 2 levensloopbestendige of seniorenwoningen met de voorgevel aan de G.T. Rietveldstraat. Daarnaast worden 6 eengezinswoningen met de voorgevel naar het sportveld voorzien. Er komen 27 openbare parkeerplaatsen in een parkeercoffer om te voldoen aan de parkeerbehoefte voor de nieuw te realiseren woningen. Deze parkeercoffer is bereikbaar vanaf de G.T. Rietveldstraat. De grote beuk blijft behouden en wordt ingepast in de parkeercoffer. Ook 2 eikenbomen aan de oostzijde van het plangebied blijven behouden. De rij eikenbomen tussen de eengezinswoningen en het sportveld kunnen eveneens blijven staan. Tussen deze bomen en de voorgevels van deze woningen komt een wandelpad te lopen voor de ontsluiting van deze woningen. De auto wordt geparkeerd aan de achterzijde van deze woningen.

Alle 11 woningen zijn koopwoningen, die door de kopers zelf bewoond moeten worden. Op deze wijze draagt dit plan bij aan de woningbouwbehoefte, die ook in het Nieuwstraatkwartier/Ossenkoppelerhoek aanwezig is.

## **Algemene indruk**

De bezoekers van de inloop zijn benieuwd naar de invulling van dit terrein. Er zijn weinig tot geen bezwaren tegen het woningbouwplan zelf. Het wordt gezien als een logische invulling. Wel gaven een aantal omwonenden aan bezorgd te zijn voor het verlies van het speelterrein en de omheinde hondenuitlaatplaats. De meeste aanwezigen zijn niet op de hoogte dat in 2019 een tijdelijke gebruiksovereenkomst van 5 jaar voor deze speelvoorziening is afgesloten. Dit gebruik is toegestaan tot eind december 2024, zodat het terrein daarna beschikbaar is voor een nieuwe invulling.

## **Reacties**

Vragen, opmerkingen en reacties worden hieronder op hoofdlijnen en in willekeurige volgorde vermeld. Voor de leesbaarheid worden de punten wel genummerd. Voor zover de vragen en opmerkingen direct te beantwoorden waren, is dat ook gebeurd en wordt het antwoord bij het betreffende punt vermeld. Sommige opmerkingen/reacties hebben betrekking op de gehele wijk en zijn niet specifiek oplosbaar met de herontwikkeling van dit plangebied.

1. Voor wie zijn de woningen bedoeld? Als deze woningen door beleggers gekocht worden, dan worden ze verhuurd aan arbeidsmigranten en wordt er niets aan het onderhoud gedaan.

De 3 en 2 woningen langs de Rietveldstraat bestaan uit 1 laag met kap, die een iets groter vloeroppervlak hebben. Deze 5 senioren- of levensloopbestendige woningen hebben de mogelijkheid om alle voorzieningen op de begane grond te realiseren. Dus ook 1 slaapkamer en de badkamer. De verdieping heeft een schuine kap, waardoor daar wat minder oppervlakte resteert voor een tweede slaapkamer en bijvoorbeeld een hobbyruimte of berging. Deze woningen worden te koop aangeboden aan 55-plussers, maar ook mensen met een fysieke handicap komen in aanmerking om deze woningen te kopen.

De 6 eengezinswoningen die met de voorgevel uitkijken op het sportveld bestaan uit 2 bouwlagen en een kap. Deze koopwoningen zijn onder andere geschikt voor gezinnen die in de wijk willen blijven wonen, maar op zoek zijn naar een wat grotere woning.

Als Gemeente Almelo willen we vermijden dat deze woningen in handen van beleggers komen. Daarom verkopen wij deze gronden aan de projectontwikkelaar met de voorwaarde dat zij de woningen verkopen aan mensen die er zelf moeten gaan wonen. Daarmee wordt verhuur van de woningen aan bijvoorbeeld arbeidsmigranten onmogelijk gemaakt. Bij bestaande woningen kunnen wij een dergelijke zelfbewoningsplicht niet opleggen, omdat wij die gronden niet in eigendom hebben. Wel geldt voor bestaande woningen dat deze in basis bewoond mogen worden door 1 huishouden, voor de huisvesting van meerdere arbeidsmigranten (die gezamenlijk geen huishouden vormen) in een woning is alleen onder bepaalde voorwaarden vergunningverlening mogelijk.

2. Een oudere man is op zoek naar een huurwoning, waar hij voor in aanmerking kan komen. Waarom moet alles koopwoningen zijn? Wanneer kan ik me inschrijven? Omdat er in Almelo zeer veel sociale huurwoningen zijn, wil de gemeente Almelo juist meer koopwoningen in het middensegment ontwikkelen. Dit zorgt voor doorstroming in de wijk, waardoor er weer andere (huur)woningen vrijkomen.

In zijn algemeenheid is geantwoord dat nadat de bestemmingsplanprocedure succesvol is doorlopen wederom een informatie-avond voor onder andere de omwonenden wordt georganiseerd. Dan zal Hegeman Ontwikkeling meer beelden kunnen laten zien van de ontwerpen van de woningen en zal een makelaar aanwezig zijn om potentiële kopers te kunnen informeren.

3. Dit plan gaat ten koste van de speelvoorziening voor de kinderen. De moeders van de kinderen geven aan dat de speelvoorzieningen beter zouden moeten zijn, want met de betonnen pijpen spelen de kinderen niet. De glijbaan ligt op een heuveltje, waardoor het onkruid en vuil op de glijbaan zelf komt. De heuvel is aangebracht om het crossen met brommers, maar ook auto's te voorkomen. Er wordt nog steeds gecrossed of het veld wordt als kortere route met de auto en aanhanger naar de achtertuin gebruikt. Door het heuveltje is het 's avonds een donkere plek waar junks verblijven en beschutting kunnen zoeken in of bij de rioolbuizen. Het omheinde hondenuitlaatveld is wel een verbetering, want op het speelveld zijn er nu vrijwel geen hondendrollen meer. Het sportveld aan de noordkant wordt door de wat oudere jeugd niet gebruikt om te voetballen, dat doen ze op het schoolplein van de Step. Ook dit 'knollenveld' wordt als crossterrein gebruikt. Door diverse omwonenden wordt voorgesteld om het sportveld in te richten als speelterrein voor de wat jongere kinderen en hier ook het omheinde hondenuitlaatveld naar toe te verplaatsen.

Dat het huidige tijdelijke speelveld niet voldoet aan de wensen verbaasd ons enigszins, aangezien dit pas een jaar of 2 / 3 geleden is aangelegd. De keuze van de speelvoorzieningen is mede door de buurtbewoners gemaakt. Tijdens de avond is aangegeven dat de suggestie om het speelveld en het omheinde hondenuitlaatterrein te verplaatsen naar het sportveld wordt onderzocht. Dit sportveld c.q. trapveldje maakt overigens geen onderdeel uit van het plangebied. Nader bekeken zal worden of er in de directe omgeving voldoende speelvoorzieningen en/of hondenuitlaatterreinen zijn. Indien dit niet het geval is, zal bekeken moeten worden of het sportveldje ingericht kan worden als speelterrein en hondenuitlaatterrein. Dit sportveld is in het geldende bestemmingsplan 'Ossenkoppelerhoek' al bestemd als 'Groen'. Daarbinnen zijn naast groenvoorzieningen, fiets- en/of voetpaden, ook sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende verblijfsvoorzieningen toegestaan. Een eventuele invulling als speelplek en omheinde hondenuitlaatplaats is passend binnen deze geldende bestemming, zodat dit gedeelte niet bij het plangebied betrokken hoeft te worden.

Dat er op het speelterrein en het sportveld met enige regelmaat gecrossed wordt, is onwenselijk. Dit is een kwestie van handhaving, al kan met een goede inrichting oneigenlijk gebruik worden ontmoedigd.

4. Wanneer start de bouw en hoe lang zal dit duren? Hoe wordt omgegaan met overlast tijdens de bouw?

Wij zijn met de planvorming voor de woningbouw op deze locatie nu gestart, maar wij zullen de gemaakte afspraak met de buurt dat de tijdelijke speelvoorziening tot en met december 2024 mag worden gebruikt respecteren. In geval met de buurt afspraken worden gemaakt over verplaatsing van dit speelterrein naar het naastgelegen sportveld of een andere oplossing, dan zou de afspraak opgebroken kunnen worden en het speelterrein eerder verplaatst kunnen worden. Dan kan eventueel eerder begonnen worden met het bouwrijp maken van het terrein.

In 2023 wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen en ook andere voorbereidende (bureau-)werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Door de ontwikkelaar is aangegeven dat zij zullen starten met de bouw wanneer ca. 70 % van de woningen in het plangebied is verkocht. Dit zodat zij geen onverantwoorde risico's lopen en kosten maken die niet gedekt zijn. Hoe lang de bouw zal duren is mede afhankelijk van de nadere uitwerking van de ontwerpen en is nu nog niet te zeggen. Overlast tijdens de bouw is nooit volledig te vermijden. Wel zal tijdens een latere informatie-avond (als in elk geval het bestemmingsplan is vastgesteld) inzicht worden gegeven hoe de aanvoer van materialen gedacht wordt en het bouwterrein wordt ingericht. Dan kunnen omwonenden daarop reageren en zal getracht worden om de overlast zoveel mogelijk te beperken.

**Vervolg**

De reacties van deze inloop zullen meegewogen worden bij de vervolgstappen, zodat dit eventueel nog tot planaanpassingen kan leiden. Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om het ontwerpbestemmingsplan na hun besluitvorming omtrent de accordering van het ontwerp bestemmingsplan te publiceren. Naar verwachting zal deze ter inzage legging vanaf januari 2023 gedurende 6 weken plaatsvinden.

Na afloop van de inzagetermijn krijgen indieners van zienswijzen de mogelijkheid om gehoord te worden door de hoorcommissie en wordt een reactienota zienswijzen opgesteld. Indien er geen onoverkomelijke bezwaren tegen het plan naar voren zijn gekomen, zal het college van burgemeester en wethouders een voorstel aan de gemeenteraad doen voor al dan niet gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Daarna bestaat nog de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.