

## VERSLAG

<b>Betreft</b>	Inloop over plannen bebouwing braakliggend terrein Gravenstraat/Zwaluwenstraat te Almelo
<b>Locatie</b>	Wijkcentrum Goossenmaat, Platanenstraat 38 in Almelo
<b>Aanwezig</b>	ca. 14 omwonenden, ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente Almelo en medewerkers van Hegeman Ontwikkeling
<b>Datum</b>	woensdag 9 november 2022, 19.00 – 20.30 u

---

Tijdens de inloop zijn op meerdere plaatsen plaquettes met de concept plattegrondtekening van het ontwerp van de 13 grondgebonden woningen evenals de concept verbeelding/plankaart van het bestemmingsplan neergelegd in de ontvangstruimte van het wijkcentrum. 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 bestaan) woningbouwplannen te ontwikkelen. Deze locatie aan de Gravenstraat/Zwaluwenstraat is deels bestemd voor woningbouw en deels bestemd voor maatschappelijke doeleinden, maar is al jaren braakliggend. 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 4 en 3 starterswoningen rond een groen hofje met een natuurspeelplek aan de Gravenstraat en 1 blok van 6 eengezinswoningen langs de Zwaluwenstraat. Op het tussenliggende terrein tussen deze woningen blijven de 3 waardevolle lindebomen behouden. Ook komen er 31 openbare parkeerplaatsen om te voldoen aan de parkeerbehoefte voor de nieuw te realiseren woningen. Alle 13 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 aanwezig is.

### Algemene indruk

De bezoekers van de inloop zijn benieuwd naar de invulling van dit terrein, wat nu een verrommelde indruk geeft. De tijdelijke invulling van het speelterrein aan de Zwaluwenstraat is geen succes, doordat er regelmatig junks rondhangen en er spuiten en andere drugsresten bij de speeltoestellen achterblijven.

Het grootste deel van de bezoekers geven aan het een goed en/of mooi woningbouwplan te vinden. Enkele anderen vinden dat er al genoeg woningen in de wijk zijn en vinden dat dit stukje een (betere) groene invulling moet krijgen.

### 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 4 en 3 woningen die ontsloten worden vanaf de Gravenstraat zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt en zullen 1 bouwlaag en een kap of 2 bouwlagen met een plat dak krijgen. Daarmee zijn deze koopwoningen niet heel groot, maar betaalbaar voor starters op de woningmarkt.

De 6 eengezinswoningen aan de Zwaluwenstraat zijn wat groter en zullen 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. Ik heb interesse in een woning. Wanneer kan ik me inschrijven?

Deze vraag is door verschillende personen gesteld. Een mevrouw dacht dat deze woningen als huurwoningen bij Beter Wonen beschikbaar zouden komen, zodat zij zich daarvoor bij de woningcorporatie wilde inschrijven. Dat is echter niet het geval. Een meneer heeft potentieel interesse om een woning te kopen. Aan hem en 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. Het plan kan veel mooier gemaakt worden als de nieuwbouw wordt doorgetrokken tot aan de nieuwbouw van Beter Wonen aan de Gravenstraat. Waarom worden de 3 woningen van de Gravenstraat 17, 19 en 21 niet bij deze planontwikkeling betrokken?

Wij onderschrijven deze reactie, want dan had het groene hofje wat groter en van het blokje van 3 starterswoningen een rij van 5 of 6 starterswoningen gemaakt kunnen worden. De Gemeente Almelo heeft de eigenaren van deze 3 woningen benaderd voor de aankoop van hun locaties, waarbij diverse varianten besproken zijn. Overeenstemming tussen de partijen is tot op heden niet bereikt, zodat ervoor gekozen is om de planvorming voort te zetten met de gronden waarover wel beschikt kan worden.

4. Waarom is de rare hoek achter het gebouw van de Turkse Vereniging Atatürk niet bij het plan betrokken?

Ook met deze vereniging heeft de Gemeente Almelo gesprekken gevoerd om tot een uitruil van hun gronden te komen. Dan zouden de parkeerplaatsen beter benut kunnen worden en had wellicht een gezamenlijke in-/uitrit naar de parkeerplaatsen voor zowel de nieuwe woningen als de vereniging tot de mogelijkheden behoort. Ook hier geldt dat overeenstemming tussen de partijen bereikt moet worden om veranderingen mogelijk te maken. Zolang daar geen sprake van is, beschikt een eigenaar over zijn eigen gronden en kunnen wij die gronden niet betrekken bij deze planontwikkeling.

5. Sommige omwonenden vrezen dat er nog meer auto's geparkeerd worden aan de Zwaluwenstraat, waar al parkeeroverlast wordt ervaren. Zij vragen daarom of zij hun auto mogen parkeren op de nieuw te realiseren parkeerplaatsen?

Binnen het plangebied worden 31 parkeerplaatsen voor deze planontwikkeling gerealiseerd. Dit zijn 2,3 parkeerplaats per nieuwe woning en één ter compensatie van het wegvallen van een langspaarkeerplaats bij de inrit van de Gravenstraat. Daarmee wordt voor de nieuwe ontwikkeling zelf gezorgd dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor de nieuwe bewoners. Het lost eventuele bestaande parkeerproblemen in de wijk niet op, maar het zorgt er in elk geval voor dat de parkeerdruk niet wordt vergroot. Zowel de bestaande parkeerplaatsen langs de Zwaluwenstraat en de Gravenstraat als de nieuw te realiseren parkeerplaatsen in het plangebied zijn openbare parkeerplaatsen. Dit betekent dat de huidige bewoners in het omliggende gebied hun auto mogen parkeren op de nieuw te realiseren parkeerplaatsen, maar ook dat de nieuwe bewoners van de te bouwen woningen hun auto mogen parkeren op de bestaande parkeerplaatsen langs de Gravenstraat en de Zwaluwenstraat. Dit geldt ook voor de haakse parkeerplaatsen vóór de 6 geplande eengezinswoningen aan de Zwaluwenstraat.

6. De bodemsaneringsinstallatie is lelijk en zorgt voor overlast tussen het onkruid en bij het hekwerk. De meeste omwonenden doelen daarmee op overlast van drugsgebruikers in een afgelegen hoek, maar één meneer benoemt wisselende waterstanden waardoor scheuren in de muren van huizen zouden zijn ontstaan. Gaat deze installatie nog een keer weg?

De bodemsanering is volledig uitgevoerd. De installatie zal vóór de kerst, hooguit in januari 2023 worden verwijderd. Dat de installatie niet mooi is en voor een verlaten hoek tussen het onkruid en de hekwerken en daarmee voor een onveilige situatie zorgt, is bekend. Nu deze geen rol meer hoeft te vervullen, wordt deze installatie op korte termijn weggehaald. De opmerking van de meneer met betrekking tot de wisselende waterstanden en het ontstaan van scheuren in muren is ons onbekend en is niet te relateren aan de voorgenomen ontwikkeling van de woningbouw binnen het plangebied.

7. Blijven de lindebomen gehandhaafd? Op deze plek laten veel hondenbezitters hun dieren hun behoefte doen, wat de aanwezigen een betere plek vinden dan in het speeltuintje.

De 3 lindebomen in het midden van het plangebied zijn als bijzondere bomen aangewezen in het Bomen Structuurplan Almelo (BSA). Deze waardevolle bomengroep wordt daarom behouden en is ingepast in het schetsontwerp.

Nu de bomengroep met het gras eronder behouden blijft, is de mogelijkheid om honden aldaar uit te laten aanwezig. Voor de hondenuitlaatplaats op de hoek Rohofstraat/Nieuwstraat, maar ook daar geldt een opruimplicht voor de hondenuitlaatplaats. Circa 350 m noordelijk van het plangebied, in de groenstrook langs de Almelse Aa bij de Willem de Clerqstraat, bevindt zich een hondenuitlaatgebied zonder opruimplicht en zonder aanlijnplicht. Dat is een betere plek voor mensen om hun hond uit te laten.

8. Kan er een looppad grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Nieuwstraat komen welke doorloopt via de hondenuitlaatplaats naar de Rohofstraat? Dan hoeven de bewoners van de Nieuwstraat niet meer met hun containers door de tuinen van de burens of door de eigen woning.

Binnen het plangebied is een schetsontwerp gemaakt waarin voldoende rekening wordt gehouden met de aanleg van parkeerplaatsen en het behoud of aanleg van groen. Om te voldoen aan de parkeerbehoefte voor de te realiseren woningen zijn in het oostelijke deel van het plangebied 2 rijen met haakse parkeerplaatsen nodig. Om daarbij genoeg ruimte om in te draaien te behouden en een groenstrook te kunnen behouden of realiseren, is er geen ruimte voor een extra looppad. Bij de achtertuinen van de woningen aan de Nieuwstraat zijn overigens in de huidige situatie ook geen officiële achteruitgangen.

Ook als wel een looppad had kunnen worden ingepast, kan deze niet doorlopen naar de Rohofstraat. Behalve dat dit ten koste zou gaan van de hondenuitlaatplaats, is dan grond van een derde benodigd.

9. Met betrekking tot de (natuur-)speelplek variëren de reacties van “Het is een mooie speelplek voor de kinderen in de buurt”, “Ik zal mijn kinderen er niet laten spelen, want het ligt straks vol hondenuitlaatplaats en drugsspuiten” tot vragen over welke speelvoorzieningen er zullen komen. Door enkele omwonenden is aangegeven dat de huidige tijdelijke speelplek aan de Zwaluwenstraat maar beperkt gebruikt wordt door kinderen.

De speelplek wordt in het groene hofje aan de Gravenstraat gepland, waarbij de beide rijtjes starterswoningen uitzicht hebben op deze speelplek. Het is aannemelijk dat deze starterswoningen worden gekocht door jonge gezinnen, waarbij de speelplek voor deze kinderen vóór de deur is. Uiteraard kunnen de kinderen uit de gehele buurt gebruik maken van deze speelplek, zodat de nieuwe speelplek op meer animo kan rekenen. Omdat er meer toezicht op deze toekomstige speelplek zal zijn, dan bij de huidige speelplek, verwachten wij dat dit een veiligere en schonere speelplek zal zijn.

Op deze natuurspeelplek is het passend om meer speeltoestellen van natuurlijke materialen te plaatsen. Gedacht wordt daarbij aan speeltoestellen voor jongere kinderen, in de leeftijdscategorie van globaal 2 tot 8 jaar. Bij een volgende informatie-bijeenkomst kunnen omwonenden hun ideeën over de soort speeltoestellen aandragen.

10. Welke gevolgen heeft dit plan voor de waardeontwikkeling van mijn eigen woning?

Het verrommelde aanzicht in de wijk wordt vervangen door nieuwbouw met een groene invulling, wat over het algemeen zorgt voor een (positieve) waardeontwikkeling van omliggende woningen. In een individueel geval kan dit anders zijn. Een makelaar/taxateur kan een dergelijke vraag beter beantwoorden.

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

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.