

VERSLAG

Betreft	Inloop over plannen bebouwing braakliggend terrein Rumerslanden te Almelo
Locatie	Wijkcentrum De Trefhoek, Ootmarsumsestraat 247-249 in Almelo
Aanwezig	ca. 60-70 omwonenden, naast medewerkers van de gemeente Almelo, wijkondersteuning Avedan en Nijhuis Bouw
Datum	donderdag 17 november 2022, 19.00 – 20.30 u

Tijdens de inloop zijn op meerdere plaatsen plaquettes met de concept plattegrondtekening van het ontwerp van de 129 grondgebonden woningen evenals de concept verbeelding/plankaart van het bestemmingsplan neergezet in een grote ontvangstruimte van het wijkcentrum. Vanuit de Gemeente Almelo en Nijhuis Bouw zijn de plannen toegelicht, vragen beantwoord en de reacties aangehoord. De inloop is goed bezocht. Bij het aantal bezoekers van de inloop zijn buurtbewoners die dachten dat dit over een locatie van Woningstichting Sint Joseph Almelo zou gaan en direct vertrokken toen zagen dat dit niet zo was, niet meegeteld.

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. Op de locatie Rumerslanden in de wijk Sluiterseveld wordt daarom een plan voor 129 grondgebonden koopwoningen ontwikkeld en deze avond gepresenteerd. De momenteel braak liggende gronden worden doorsneden door de Bevrijdingslaan en zijn gelegen tussen de Dominee De Geusstraat, Verzetslaan, Gebroeders Van Doorenstraat en Frits ten Brinkstraat. Ondanks diverse pogingen in het afgelopen decennium om deze locatie te herontwikkelen, is dit tot op heden niet gelukt. De woningbouwaantallen zijn gereserveerd gebleven, maar de huidige bestemmingsvlakken zijn te klein om woningen van voldoende kwaliteit te realiseren. De woningen moeten immers voldoen aan de huidige (bouwbesluit-)eisen, waardoor onder andere extra isolatiemaatregelen noodzakelijk zijn. De waterhuishoudkundige aspecten en de eigendomssituatie stonden een herontwikkeling van deze woningbouwlocatie in de weg. Nu zijn deze oneffenheden wel geslecht, mede door het in uitvoering zijnde rioleringsplan en de verbeterde marktomstandigheden.

In het schetsontwerp zijn 51 rijwoningen, 26 levensloopbestendige woningen en 52 twee-onder-een-kapwoningen opgenomen in een zestal blokken. Deze indeling in blokken blijft met de Bevrijdingslaan en de bomenrij erlangs behouden. Ook de groene plekken tussen de blokken/langs het Rumerspad en de Hoge Brake worden behouden en uitgebreid. Dit groen wordt gecombineerd met wadi's, zodat bij een grote regenbui het water in eerste instantie daar naar toe kan stromen en dan de bodem in kan zakken.

De twee-onder-een-kapwoningen in de blokken tussen de Gebroeders van Doorenstraat en de Bevrijdingslaan hebben elk voldoende ruimte voor 2 parkeerplaatsen op de eigen oprit, vóór de garage/berging. Voor de blokken tussen de Ds. de Geusstraat en de Bevrijdingslaan zijn alle parkeerplaatsen voorzien op openbaar terrein. Grotendeels in een drietal parkeervelden/parkeer-

koffers die bereikbaar zijn vanaf de Bevrijdingslaan. En deels met langspaarkeerplaatsen langs de Bevrijdingslaan en de Ds. de Geusstraat. Dit biedt iets minder parkeerplaatsen dan volgens de maximale bandbreedte van de parkeernormen die het CROW hanteert. De projectontwikkelaar richt zich echter op de (milieu-)bewuste koper en gaat dan ook actief stimuleren dat er minder autobezit onder de kopers van de te realiseren woningen zal zijn. Ook hebben oudere stellen, die in aanmerking komen voor de levensloopbestendige of seniorenwoningen vaak slechts 1 auto in bezit. Binnen het plangebied wordt daardoor wel voldaan aan de minimale parkeernorm binnen de bandbreedte van het CROW.

Algemene indruk

De bezoekers van de inloop zijn benieuwd naar de invulling van dit terrein. Een deel van de omwonenden kan zich nog goed herinneren dat de arbeiderswoningen als een lang lint langs weg stonden. Anderen kennen alleen het huidige beeld van de kale vlakte van gras en de tijdelijke stalling van bouw materiaal aan de noordzijde van het plangebied herinneren. Het grootste deel van de bezoekers geven aan dat het tijd wordt dat er weer woningen op deze locatie worden gebouwd. Ook reageren veel mensen dat zij het een goed en/of mooi woningbouwplan vinden.

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?

Alle woningen zijn koopwoningen voor diverse doelgroepen in het middensegment. Zo zijn er rijwoningen van 1 laag met kap, die een iets groter vloeroppervlak hebben. Deze 26 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.

Daarnaast wordt er in het plan voorzien in 51 rijwoningen en 52 twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen bestaan allen uit 2 woonlagen en een kap, zodat deze geschikt zijn als eengezinswoningen. Daarbij ontstaan mede doorstroommogelijkheden in de wijk, al kunnen kopers overal vandaan komen. Diverse omwonenden gaven reeds aan interesse te hebben om één van de verschillende woningtypen te kopen. De variatie in woningtypen en de combinatie van eengezinswoningen en levensloopbestendig/seniorenwoningen in de westelijke blokken wordt gewaardeerd.

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 of andere kamerverhuur onmogelijk gemaakt.

2. Ik heb interesse in een woning. Wanneer kan ik me inschrijven?

Deze vraag is door verschillende personen gesteld. Aan deze mensen is in zijn algemeenheid geantwoord dat nadat de bestemmingsplanprocedure succesvol is doorlopen wederom een informatie-avond voor onder andere de omwonenden wordt georganiseerd. Dan zal Nijhuis

Bouw meer beelden kunnen laten zien van de ontwerpen van de woningen en zal een makelaar aanwezig zijn om potentiële kopers te kunnen informeren.

3. Sommige omwonenden, met name bewoners van de nieuwbouw aan de Ds. de Geusstraat, geven aan dat er al parkeeroverlast in de buurt is en vrezen dat zij hun auto helemaal niet meer kunnen parkeren in de buurt. Dit omdat er minder parkeerplaatsen in het plan worden opgenomen dan nodig zou zijn. Daarnaast vrezen zij dat de toekomstige bewoners van de rijwoningen geen gebruik maken van de parkeerkoffers, maar hun auto op de plek zetten van de huidige langsparkeerplaatsen aan de Ds. de Geusstraat.

Een nieuwe planontwikkeling hoeft eventuele bestaande parkeerproblemen in de wijk niet op te lossen. Wel dient er in voldoende mate te worden voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe bewoners. In het ontwerpbestemmingsplan wordt nader gemotiveerd hoe invulling wordt gegeven aan deze parkeerbehoefte.

Zowel de bestaande parkeerplaatsen langs de Ds. de Geusstraat, Verzetslaan, Gebroeders Van Doorenstraat en Frits ten Brinkstraat als de nieuw te realiseren parkeerplaatsen in het plangebied zijn allen openbare parkeerplaatsen. Dit betekent inderdaad dat de nieuwe bewoners van de te bouwen woningen hun auto mogen parkeren op de bestaande parkeerplaatsen in de omgeving, maar ook dat de huidige bewoners in het omliggende gebied hun auto mogen parkeren op de nieuw te realiseren parkeerplaatsen. Dus ook de parkeerkoffer van het noordwestelijke blok kan een geschikte parkeerplaats zijn voor bewoners van de Ds. de Geusstraat, zeker omdat er een wandelpad tussen de nieuw te realiseren rijwoningen door is voorzien. Als gemeente zijn wij er geen voorstander van om parkeerplaatsen in openbaar terrein specifiek aan bepaalde woningen toe te kennen, omdat dit het benutten van openbare parkeerplaatsen verkleint en daarmee de parkeerdruk wordt vergroot. De enige uitzondering hierop zijn gehandicaptenparkeerplaatsen.

4. Blijven de bomen gehandhaafd? Deze vraag is zowel gesteld voor de bomen langs de Bevrijdingslaan, langs het Rumerspad en doorlopend naar de Ds. de Geusstraat, langs het pad Hoge Brake en doorlopend richting de Rappersweg.

We zullen deze bomen zoveel mogelijk willen behouden. De rode esdoorns die in het groenstrook westelijk van de Bevrijdingslaan staan kunnen nagenoeg allen behouden blijven. Hooguit zal een enkele boom daarvan bij een inrit van één van de drie parkeerkoffers moeten wijken, zodat er voldoende zicht is bij het in- en uitrijden. Aan de andere zijde van deze weg staan zoete kersbomen, waarvan circa de helft gekapt zal moeten worden. Dit omdat deze bomen de beoogde opritten van de twee-onder-een-kap-woningen anders blokkeren. De lindebomen langs het Rumerspad zijn als bijzondere bomen aangewezen in het Bomen Structuurplan Almelo (BSA). Deze waardevolle bomengroep is daarom ingepast in het schetsontwerp.

De berken langs de Hoge Brake hebben geen specifieke status, maar kunnen wel behouden blijven. In de groene vlakken tussen de woonblokken worden ook wadi's voorzien, om bij extreme regenbuien het overtollige water in eerste instantie te kunnen opvangen. Dit water dient voldoende snel te infiltreren in de bodem, zodat de boomwortels hier geen schade van ondervinden. Berkenbomen kunnen redelijk goed tegen tijdelijke natte voeten, zodat deze wateropvang niet ten koste gaat van deze bomen.

5. Omwonenden met jonge kinderen hebben de afgelopen periode al diverse malen om speelvoorzieningen gevraagd op het braakliggende terrein. In deze planontwikkeling zijn geen speelvoorzieningen opgenomen, terwijl het te verwachten is dat in de te bouwen woningen ook gezinnen met jonge kinderen komen te wonen. Diverse bezoekers van de inloopavond hebben gevraagd of er een speeltuin of speelvoorzieningen in het plan kunnen worden opgenomen.

Omdat de grond geen eigendom van de gemeente was en er onvoldoende duidelijkheid over de toekomstige invulling van het gebied was, kon de vraag voor speelvoorzieningen tot op heden niet ingevuld worden.

Tijdens de inloop zijn, zonder dat toezeggingen konden worden gedaan, al gedachten gewisseld over de mogelijke locatie van een dergelijke voorziening. De groenstrook bij de berkenbomen/Hoge Brake is meerdere malen genoemd. Nader bekeken zal worden of er in de directe omgeving voldoende speelvoorzieningen zijn. Indien dit niet het geval is, zal bekeken moeten worden of een speelvoorziening in het groen tussen de woonblokken inpasbaar is. Dit omdat binnen dit groen we de bomen zoveel mogelijk willen behouden en de regenwateropvang hier eveneens plaats dient te vinden. Overigens worden deze stroken bestemd als 'Groen', waarbinnen naast groenvoorzieningen, fiets- en/of voetpaden, ook sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende verblijfsvoorzieningen zijn toegestaan. Voor een invulling als speelterrein is dus geen extra planologische procedure nodig.

6. Enkele omwonenden hebben gevraagd naar de hoogte van de nieuw te bouwen woningen en de situering hiervan ten opzichte van hun eigen woning aan de Gebroeders van Doorenstraat. Zij vrezen meer schaduw van de nieuwe woningen te krijgen.

Met deze mensen is de situatie doorgenomen. De voorste grens van de bouwvlakken van de te bouwen twee-onder-een-kapwoningen is op dezelfde plek gesitueerd als de in het huidige bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken van de gesloopte rijwoningen. De nieuw te bouwen woningen mogen net als in het geldende bestemmingsplan een maximale goothoogte krijgen van 6 m hoog. De nokhoogte mag wel 1 m hoger worden dan in het geldende plan opgenomen, namelijk maximaal 10 m. Dit om te voldoen aan de strengere eisen, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Dit betekent onder andere dat een nieuwbouwwoning een betere isolatie/dikkere isolatielaag moet hebben, waardoor de kap hoger uitkomt dan bij oudere woningen. Voor een (eengezins-)woning, ongeacht of dit een rijwoning of een twee-onder-een-kapwoning is, betekent dit dat bij 2 woonlagen met een kap een hoogte van 9 m niet meer voldoende is.

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

Dit grote plangebied zal gefaseerd worden gerealiseerd. De 2 zuidelijke blokken zullen als eerste worden ontwikkeld, waarna het middengedeelte zal volgen en tot slot de 2 noordelijke blokken ontwikkeld zullen worden. Als de bestemmingsplanprocedure zonder knelpunten wordt doorlopen, zal op zijn vroegst in het najaar van 2023 het bestemmingsplan onherroepelijk zijn. Dan kunnen omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen in de eerste fase worden aangevraagd.

Door de ontwikkelaar is aangegeven dat zij zullen starten met de bouw wanneer ca. 70 % van de woningen in een blok 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 plaanpassingen 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 inzageperiode 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.