

## De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

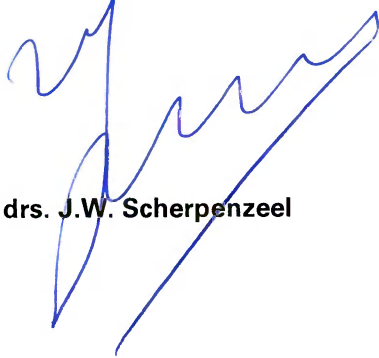
### Besluit:

1. Het bestemmingsplan Tuinstraat-Holtjesstraat, plan-id NL.IMRO.0141.00158- BP31, met ondergrond GBK versie 2023-06-2023, gewijzigd vast te stellen op het volgende punten:
  - a. Toelichting: paragraaf 5.1.2.2 Railverkeerslawaaï tekst onder tabel wordt 260 meter in plaats van 160 meter;
  - b. Toelichting: paragraaf 5.2 aanpassen n.a.v. aanvullend bodemonderzoek en beoordeling en het toevoegen van de onderzoeken als bijlagen;
  - c. Verbeelding: toevoegen maatvoering hoogtelijn tussen Tuinstraat 8 en 16;
  - d. Regels: artikel 3.5.1 en 4.4.1 verwijderen.
2. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Tuinstraat-Holtjesstraat' (INT-91436).
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

---

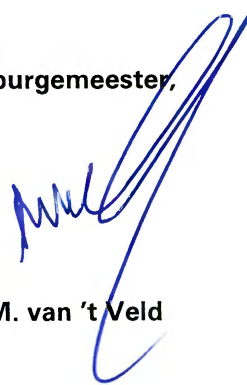
Gedaan in de openbare vergadering van 28 mei 2024,

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,



M.M. van 't Veld

Naam: M. Snijders  
Datum: 12 maart 2024  
Team/teamonderdeel: US Stedelijke Uitvoering

## Voorstel aan de raad

Onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan Tuinstraat-  
Holtjesstraat**  
Portefeuillehouder **J.M. van Rees**

### Samenvatting raadsvoorstel

Om realisatie van een appartementencomplex met 13 koopwoningen op de hoek Tuinstraat-Holtjesstraat en 2 grondgebonden koopwoningen tussen Tuinstraat nummer 8 en nummer 16 mogelijk te maken moet het bestemmingsplan Centrum- Zuid gewijzigd worden. Om die reden heeft het ontwerpbestemmingsplan Tuinstraat- Holtjesstraat NL.IMRO.0141.00158- BP21 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. N.a.v. de reacties op het ontwerpplan hebben er een aantal aanpassingen aan het ontwerp plaatsgevonden en kan het plan vast gesteld worden.

### Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan Tuinstraat-Holtjesstraat, plan-id NL.IMRO.0141.00158- BP31, met ondergrond GBK versie 2023-06-2023, gewijzigd vast te stellen op het volgende punten:
  - a. Toelichting: paragraaf 5.1.2.2 Railverkeerslawaaai tekst onder tabel wordt 260 meter in plaat van 160 meter;
  - b. Toelichting: paragraaf 5.2 aanpassen n.a.v. aanvullend bodemonderzoek en beoordeling en het toevoegen van de onderzoeken als bijlagen;
  - c. Verbeelding: toevoegen maatvoering hoogtelijn tussen Tuinstraat 8 en 16;
  - d. Regels: artikel 3.5.1 en 4.4.1 verwijderen.
2. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota behorende bij 'Bestemmingsplan Tuinstraat- Holtjesstraat' (INT-91436).
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan

### Inleiding

Sinds 2003 liggen de gronden op de hoek van de Tuinstraat- Holtjesstraat en naast Tuinstraat 8 en 16 braak. Voor de locatie is een woningbouwplan ontwikkeld. Het bouwplan betreft het realiseren van een woongebouw met 13 woningen op de hoek Tuinstraat- Holtjesstraat en het bouwen van 2 grondgebonden woningen tussen Tuinstraat 8 en 16. Om het plan te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat het bestemmingplan Centrum-Zuid voor deze locatie wordt gewijzigd. Op 20 september 2022 (BenW-9467) heeft het college in principe besloten om ten behoeve van het realiseren van een appartementencomplex met 13 koopwoningen op de hoek Tuinstraat-Holtjesstraat en 2 grondgebonden koopwoningen aan de Tuinstraat medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan Centrum Zuid. De te realiseren woningen richten zich op het midden en dure segment en sluiten daarmee aan op de woonvisie. De appartementen worden duurzaam, levensloopgeschikt, toekomstbestendig en onderhoudsvriendelijk ontwikkeld

## Beoogd effect

Een vastgesteld bestemmingsplan om de realisatie van 13 appartementen en 2 grondgebonden stadwoningen juridisch planologisch mogelijk te maken.

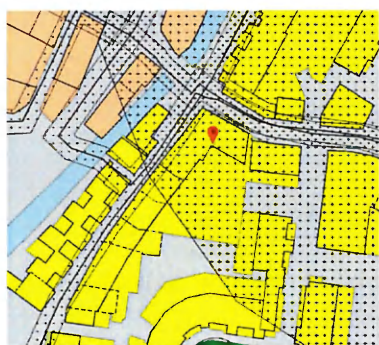
## Argumenten voor

### 1.1 De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.

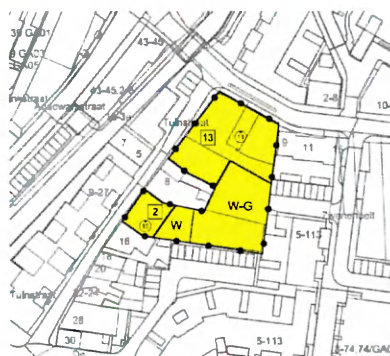
In het vigerende bestemmingsplan Centrum-Zuid is het realiseren van voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

### 1.2 Door de ontwikkeling ontstaat een ruimtelijk betere situatie.

De gronden op de hoek Holtjesstraat-Tuinstraat liggen al sinds 2003 braak en hebben vaak geleid tot ergernis en overlast. In aansluitingen op de "Koers van de binnenstad" worden de gronden nu getransformeerd en voorzien van nieuwe bebouwing en kwaliteit. De voorliggende ontwikkeling voorziet in het bebouwen van de braak liggende grond op de hoek Holtjesstraat-Tuinstraat met een appartementsgebouw en twee grondgebonden woningen. Door het ontwikkelen van dit plan worden 15 gedifferentieerde woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Naast de extra woningen voegt het plan hiermee ook woonkwaliteit en nieuwe woonmilieus toe aan de binnenstad en draagt het plan bij aan een vitale en aantrekkelijke binnenstad waar mensen graag verblijven.



**Figuur 1. Uitsnede bestemmingsplan Centrum Zuid (bestaand)**



**Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan Tuinstraat -Holtjesstraat NL.IMRO.0141.00158-BP21.**

### 1.3 Vanwege nader bodemonderzoek is het bestemmingplan aangepast.

Door het uitvoeren van een nader bodemonderzoek kan de toelichting paragraaf 5.2 in het bestemmingsplan aangevuld worden met nieuwe informatie en het bodemonderzoek inclusief beoordeling toegevoegd worden als bijlage. Tevens kan door de uitkomsten van het onderzoek de voorwaardelijke verplichting in de regels artikel 3.5.1 en 4.4.1 worden verwijderd.

### 1.4 Omwonenden zijn betrokken.

Voorafgaande aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben gesprekken met omwonenden plaatsgevonden. N.a.v. deze gesprekken zijn bezonningsdiagrammen opgesteld en zijn raampartijen aangepast.

### 1.5 Met het noemen van GML en BGT versie wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en GBK-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de *grootschalige basiskaart (GBK) versie (18/6/2023)*.

### 1.6 Eerder genomen besluiten.

Op 20 september 2022 (BenW-9467) heeft het college in principe besloten om ten behoeve van het realiseren van een appartementencomplex met 13 koopwoningen op de hoek Tuinstraat-Holtjesstraat en 2 grondgebonden koopwoningen aan de Tuinstraat medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan Centrum Zuid. De overweging om in principe mee te werken aan het initiatief was het al enige jaren braak liggen van deze locatie.

Met als gevolg afbreuk van de leefomgeving en kwaliteit van de binnenstad. Na het genomen besluit is door initiatiefnemer gestart met het opstellen van het bestemmingsplan. Als onderdeel van de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft het college op 19 september 2023 besloten dat het opstellen van een MER niet nodig is (BenW-10161).

### *2.1 Er zijn 2 zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend.*

Het ontwerpbestemmingsplan Tuinstraat- Holtjesstraat NL.IMRO.0141.00158- BP21 heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (van 15 november 2023 tot en met 26 december 2023). Binnen de gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. Op 29 januari 2024 zijn de stellers van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld de ingediende zienswijze ten overstaan van de hoorcommissie bestemmingsplannen mondeling toe te lichten. Deze zienswijzen dienen te worden beantwoord met de nota.

### *2.2 Vanwege de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast.*

N.a.v. de zienswijzen, zijn ten opzichte van het ontwerp aanpassingen aan het bestemmingsplan gedaan. In de zienswijzenreactie nota zijn de zienswijzen, het verslag van de hoorzitting en de beantwoording van de zienswijzen opgenomen.

Het bestemmingsplan is n.a.v. de zienswijzen op de volgende onderdelen aangepast:

- het aanpassen van een beschrijving in de toelichting paragraaf 5.1.2.2 Railverkeerslawaaai onder de tabel moet 260 meter staan in plaats van 160 meter;
- het toevoegen van een hoogtelijn op de verbeelding van het bestemmingsplan tussen Tuinstraat nummer 8 en 16 omdat in het bestemmingsplan niet duidelijk is dat de 3<sup>de</sup> bouwlaag 1,5 meter ten opzichte van de voorgevel teruggebouwd moet worden.

### *3.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.*

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen omdat voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden zijn.

### *4.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.*

Na een gewijzigde vaststelling wordt de provincie zes weken de gelegenheid geboden om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Aangezien de gewijzigde vaststelling geen provinciale (en Rijks) belangen schaadt, wordt haar verzocht om versneld te publiceren.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Hoewel de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden, valt dit bestemmingsplan nog onder de Wro.*

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking is getreden. Deze is echter niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Op basis van het overgangsrecht (van artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet) geldt het oude recht van de Wro als een ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan 'Tuinstraat-Holtjesstraat vanaf 15 november 2023 zes weken ter inzage heeft gelegen kan de procedure van dit bestemmingsplan onder de oude wetgeving worden afgerond. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden wordt het (automatisch) onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

## **Kosten, opbrengsten en dekking**

De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden in rekening gebracht op basis van de legesverordening. Het risico van de ontwikkeling ligt bij de initiatiefnemer en is afgedekt met een planschadeovereenkomst.

## **Vervolg**

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.



## **Bijlagen**

Bestemmingsplan Tuinstraat- Holtjesstraat NL.IMRO.0141.00158- BP31:

Intern 91430 (Toelichting, Regels en bijlagen)

Intern 91341 (Verbeelding)

Intern 91436 (Zienswijze reactienota)

---

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,** \_\_\_\_\_

**de secretaris,**  
J.H. Dijkstra

**de burgemeester,**  
M.M. van 't Veld

# Reactienota

Zienswijze reactienota bestemmingsplan  
Tuinstraat - Holtjesstraat  
NL.IMRO.0141.00158

Zienswijzenreactienota Tuinstraat - Holtjesstraat



ZIENSWIJZENREACTIENOTA  
**Bestemmingsplan Tuinstraat- Holtjesstraat**

**Inhoudsopgave**

- |  |               |
|--|---------------|
| <b>1. Samenvatting en beantwoording zienswijzen</b>          | <b>Blz. 3</b> |
| <b>2 Bijlagen:</b>   | <b>Blz. 9</b> |
| 1. <i>Zienswijze 1</i>                                       |               |
| 2. <i>Zienswijze 2</i>                                       |               |
| 3. <i>Verslag van de hoorzitting</i>                         |               |
| 4. <i>Toelichting op de zienswijze</i>                       |               |
| 5. <i>Bezonningsdiagram bestaande planologische situatie</i> |               |
| 6. <i>Bezonningsdiagram nieuwe planologische situatie</i>    |               |
| 7. <i>Redengevende omschrijving RCE Spiegelhuys</i>          |               |
| 8. <i>Email RCE</i>  |               |
| 9. <i>Bron SA-2001-09-3</i>                                  |               |

ZIENSWIJZENREACTIENOTA  
**Bestemmingsplan Tuinstraat- Holtjesstraat**

## **1. Samenvatting en beantwoording zienswijzen**

### **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan Tuinstraat- Holtjesstraat NL.IMRO.0141.00158- BP21 heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (van 15 november 2023 tot en met 26 december 2023). Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen en is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Binnen de gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen (bijlage 1 en 2). Deze zienswijzen zijn in deze reactienota samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is in deze nota aangegeven of de zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de procedure zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan Tuinstraat- Holtjesstraat NL.IMRO.0141.00158- BP31

### **Ontvankelijkheid zienswijzen**

De zienswijzen met registratienummer join 116995 en join 117181 zijn binnen de termijn van de terinzagelegging binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

### **Behandeling zienswijze**

De zienswijzen zijn per indiener en onderwerp hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in totaliteit beoordeeld.

### **Hoorzitting**

Op 29 januari 2024 zijn de stellers van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld de ingediende zienswijze ten overstaan van een hoorcommissie bestemmingsplannen mondeling toe te lichten. De indieners van de zienswijze geregistreerd onder het nummer 117 181 hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Het verslag van de hoorzitting (bijlage 3) en de toelichting (bijlage 4) van de indieners zijn als bijlage bij de reactienota gevoegd.



## **Samenvatting zienswijzen**

Indiener van de zienswijzen geregistreerd onder de registratienummers 116995 wordt hierna verder benoemd als zienswijze 1. Indiener van de zienswijze geregistreerd onder registratienummer 117 181 wordt hierna verder benoemd als zienswijze 2.

### **1A Zienswijze 1**

De indieners van zienswijze 1 (Prorail) vragen om een ambtshalve aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

In de toelichting in paragraaf 5.1.2.2 Railverkeerslawaaï wordt tweemaal de afstand tot de spoorlijn genoemd. In de eerste zin van deze paragraaf is een afstand van "circa 260 meter" opgenomen, in de zin onder de tabel is een afstand van "circa 160 meter" genomen. Indiener verzoekt u de laatst genoemde afstand van 160 meter aan te passen naar "circa 260 meter".

### **1B Reactie gemeente:**

De afstand van 160 meter wordt aangepast naar 260 meter. Per abuis is in de zin onder de tabel 160 meter opgenomen.

### **1C Gevolg bestemmingsplan:**

Het verzoek om de toelichting aan te passen wordt overgenomen. Formeel gezien betreft het verzoek om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen geen zienswijze echter om alle reacties op het bestemmingsplan duidelijk te hebben is dit verzoek hier wel opgenomen.

## **2 Zienswijze 2**

Zienswijze 2 is afkomstig van omwonenden. Samengevat houdt de zienswijze in dat voor de omwonenden de volgende onderwerpen zorgpunten zijn;

1. (zon)licht- en daglicht toetreding;
2. privacy als gevolg van de plaatsing van balkons aan de Tuinstraat;
3. privacy als gevolg van de bouw van de stadswoningen aan de Tuinstraat en de situering van de woonkamer van tegenovergelegen woning en achtertuin;
4. de monumentenstatus Spiegelhuys en het metselwerk aan de linker zijgevel.
5. de situering van de stadswoningen.

### **2.1 A Zonlicht:**

De bewoners van de Tuinstraat geven aan dat het aspect zon- daglicht een punt van zorg is.

### **2.1 B Reactie gemeente:**

Voor de bezonning van woningen bestaan geen wettelijke normen. Dat neemt niet weg dat een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om die reden is door initiatiefnemer ten behoeve van de ontwikkeling een bezonningsdiagram opgesteld van de bestaande planologische situatie en nieuwe situatie. Voor een compleet beeld van de bezonning worden standaard de volgende data onderzocht:

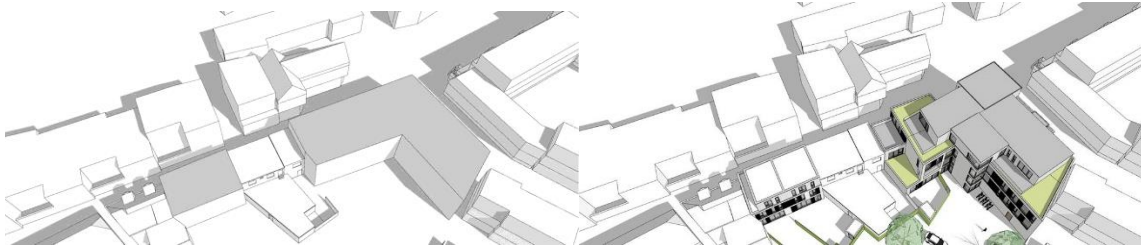
1. 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
2. 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
3. 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);
4. 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).

In de bezonningsstudie is gekeken naar de schaduwwerking van de bebouwing die binnen de nieuwe planologische situatie te realiseren valt om 9:00 uur, 12:00 uur, 15:00 uur en 18:00 uur in verschillende jaargetijden in vergelijking met de bestaande planologische situatie. Deze studie is door initiatiefnemer in gesprek met de buurt op 7 september gedeeld en besproken. De bezonningsdiagrammen zijn als bijlage 5 en 6 toegevoegd.

In de bezonningstudie is de bestaande planologische situatie vergeleken met de nieuwe toekomstige situatie. Uit de vergelijking van de bestaande planologische situatie met de nieuwe planologische situatie blijkt voor de woning tegenover de nieuw te bouwen stadswoningen dat in géén van de vergeleken momenten in de nieuwe situatie minder zon is dan in de bestaande situatie conform het vigerend bestemmingsplan.

Uit de vergelijking van de bezonning van de woning en winkel tegenover het appartementencomplex blijkt dat de winkel tegenover het appartementencomplex op 21 juni om 09.00 uur iets meer schaduw van de nieuwe bebouwing zal ontvangen en opzichte van de bestaande planologische bebouwing (zie onderstaande afbeeldingen).

Voor alle overige periodes verbetert de bezonning voor de woning en winkel in vergelijking met de bestaande planologische situatie.



Op basis van deze minimale verschillen is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot door een vermindering van zonlicht.

### 2.1 C Gevolg bestemmingsplan

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

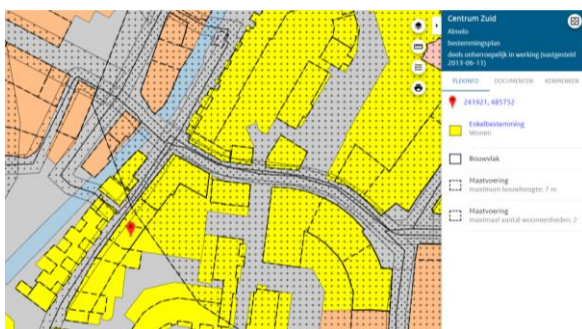
### 2.2 A Privacy

De bewoners van de Tuinstraat hebben zorgen over de privacy door realisatie van de stadswoningen op beperkte afstand van tegenovergelegen woning. De woonkamer van de tegenovergelegen woning ligt op de eerste verdieping. Daarnaast wordt aantasting van de privacy in de achtertuin van naastgelegen woningen verwacht.

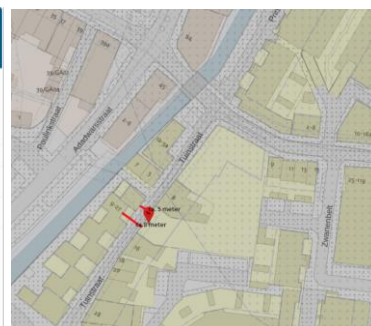
### 2.2 B Reactie gemeente:

Het bouwplan wordt gerealiseerd in een binnenstedelijk gebied. Vaste jurisprudenties is dat in een stedelijk gebied niet kan worden gegarandeerd dat een woonsituatie vrij van inkijk is (ABRS 3 april 2020, ECLI:NL:). Wel moet gekeken worden naar de mogelijkheden om de privacy zoveel mogelijk te waarborgen.

De bestaande woningen aan de overzijde van de stadswoningen zijn verspringend georiënteerd. Hierdoor is de afstand van de woningen tegenover de stadswoningen niet gelijk. De voorgevel van de stadswoning naast Tuinstraat nr. 16 staat hierdoor verder van de tegenovergelegen woning dan de stadswoning naast nummer 8. Aan de situering van de nieuwe woningen wordt ten opzichte van de bestaande situatie niets gewijzigd. Volgens het geldende bestemmingsplan Centrum- Zuid kunnen op de plek van de stadsvilla's 2 woningen met een bouwhoogte tot en met 7 meter hoog gebouwd worden. Zowel in nieuwe als bestaande situatie is bebouwing op de tweede bouwlaag dus mogelijk en blijft de impact gelijk.



Uitsnede bestemmingsplan Centrum-Zuid



Afstand tot gevel

Nieuw is de derde bouwlaag die in het bestemmingsplan Tuinstraat- Holtjesstraat mogelijk wordt gemaakt. Dit is dus nieuw ten opzichte van de bestaande situatie. Deze derde bouwlaag wordt teruggelegen gebouwd op ca. 1.5 meter achter de voorgevel. Door de terugliggende bouw van de derde bouwlaag wordt extra afstand gecreëerd tot de tegenovergelegen woningen waardoor mogelijke inkijk beperkt wordt en geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy.

In het nieuwe bestemmingsplan is niet duidelijk opgenomen dat de derde laag 1,5 achter de voorgevel van de stadswoningen moet worden gebouwd. In het vast te stellen bestemmingsplan zal op de verbeelding een bouwlijn opgenomen worden, ter voorkoming dat verder naar voren gebouwd gaat worden.



Afbeelding 2: impressie Tuinstraat en situering stadswoningen voorzijde

Inkijk in de tuinen vanuit de stadswoningen is onvermijdelijk door het bouwen in de bestaande structuur. Hierbij moet opgemerkt worden dat 1 van de naastgelegen woningen op de verdieping is uitgebouwd waardoor inkijk in de tuin zeer beperkt is en bij de andere woning vooral uitgekeken wordt op een dak van een uitbouw. Vanuit het appartementencomplex is enig zicht op de achtertuinen van de bestaand woningen, deze inkijk is gelet op de stedelijke zetting aanvaardbaar en geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot.



Afbeelding 4: Achterzijde stadswoningen en appartementencomplex.

Daarnaast heeft initiatiefnemer na overleg met omwonenden met de indeling van de stadswoningen rekening gehouden met tegenoverliggende woningen en de inkijk vanuit de stadswoningen op de achtertuinen. Op de tweede verdieping tegenover de woonkamer van de bestaande woning aan de Tuinstraat is een badkamer en een slaapkamer gesitueerd, waardoor aantasting in de privacy zoveel mogelijk beperkt. Daarnaast zijn de raampartijen aan de achterzijde aangepast zodat inkijk wordt verminderd.

Inkijk afkomstig van het appartementencomplex op de hoek is zoveel mogelijk beperkt doordat het hoogste deel van het appartementsgebouw op de hoek Tuinstraat-Holtjesstraat is gesitueerd, tegenover de parkeerplaatsen en de winkel aan de op de hoek Tuinstraat – Holtjesstraat. Dit complex is bewust voorzien van een geveltuin om extra ruimte te creëren. Vanaf de entree van het gebouw, in de Tuinstraat, loopt de bouwhoogte van het gebouw af waarmee geprobeerd is de inkijk en impact van het gebouw naar anderen te beperken en de privacy te waarborgen.



Afbeelding 3: Luchtfoto situatie Tuinstraat en Impressie nieuwe situatie.

## 2.2 C Gevolg bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is dit niet duidelijk dat de derde bouwlaag 1,5 meter teruggebouwd moet worden. In het vast te stellen bestemmingsplan zal op de verbeelding een bouwlijn opgenomen worden, ter voorkoming dat verder naar voren gebouwd gaat worden.

## 2.4 A Spiegelhuys:

De bewoners van het Spiegelhuys vinden de monumentenstatus van het gebouw belangrijk. Waarbij men aandacht vraagt voor de linker buitenmuur van het gebouw. Bewoners zijn van mening dat dit (metsel)kunstwerk verantwoordelijk is voor de karakteristieke zijaanblik van het monumentale pand en stellen voor een stook grond aanpalend aan hun perceel te kopen om de muur zichtbaar te houden.

## 2.4 B Reactie gemeente:

Wij hebben het bouwplan voorgelegd aan Rijksdienst voor het cultureel Erfgoed. Dit omdat het Spiegelhuys sinds 1997 een rijksmonument is.

Uit de redengevende omschrijving van het monument blijkt dat het RCE het Spiegelhuys van cultuur- en historisch belang vindt, vanwege de oorspronkelijke functie, de ne-renaissancistische bouwstijl van het winkelinterieur en de gaafheid en zeldzaamheid van het interieur. De waardering van het pand zit vooral aan de binnenkant en de voorzijde van het gebouw (zie bijlage 7, redengevende omschrijving).



Bron website RCE

In reactie op het bouwplan heeft het RCE aangegeven dat het bijzondere metselwerk niet genoemd staat in de registeromschrijving en dat het opvalt dat het metselwerk er erg nieuw uitziet. Aangegeven wordt: "Natuurlijk maakt de zijgevel onderdeel uit van het rijksmonument maar het mozaïek maakt, hoe leuk en ludiek het er ook uitziet, geen onderdeel uit van wat beschermingswaardig is. Anders gezegd: tijdens de aanwijzing tot rijksmonument in 1997 was er geen reden om het te benoemen en te waarderen." (bijlage 8).

Verder wordt aangegeven dat het opvullen van het gat met woningen volgens deskundige van het RCE geen slechte ontwikkeling is. Als advies wordt aangeraden het mozaïek niet te verwijderen en er koud tegenaan te bouwen, zo komt er voor de toekomst nog een mooi bouwspoor bij.

Uit bronnenonderzoek (bijlage 9) blijkt dat de zijgevel in de jaren 80 opnieuw is opgemetseld ter voorkoming dat regenwater het Spiegelhuis zou binnendringen (dit na sloop van gebouwen die aan het Spiegelhuis vastzaten). Daarmee is de zijgevel niet origineel. De zijgevel met zuilenmotief is in opdracht van stichting stadsherstel eind jaren 80 gemetseld door leerlingen van Educatief Streekcentrum Twente hersteld onder leiding van een docent.

Doordat uit dit bronnenonderzoek aannemelijk is dat bij het opstellen van de redengevende omschrijving de zuilenmotief aanwezig was en deze door het RCE niet als monumentaal is beschouwd hebben wij nu geen reden om de zijgevel een specifiek waarde te geven en onbebouwd te laten. Tevens doet het bebouwen van het perceel en tegen het Spiegelhuys recht aan het straatbeeld. Een vrijstaande woning is niet passend in de structuur en beeld van de straat.

## 2.4 C Gevolg bestemmingsplan

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft aangegeven het advies van het RCE over te nemen wat betreft het bouwen tegen het mozaïek.



### 2.1 A Sitering Stadswoningen:

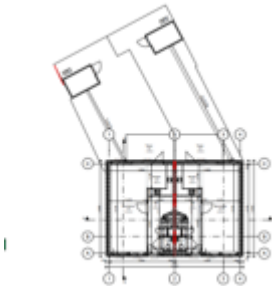
De bewoners van de Tuinstraat stellen voor om 1 stadswoning te realiseren in plaats van twee woningen en de woning twee meter naar achteren te laten springen zodat aan de voorzijde ruimte is voor het plaatsen van fietsen.

### 2.1 B Reactie gemeente:

Bestemmingsplanmatige zijn volgens het geldende bestemmingsplan op deze locatie de bouw van 2 woningen mogelijk. De karakteristiek van de straat is dat de gebouwen in 1 lijn staan meebuigend met de straat.



Stedenbouwkundig gezien is geen reden om hiervan af te wijken. De situering van de nieuwe stadswoningen blijft daarmee ten opzichte van de vigerende planologische situatie ongewijzigd en volgt de bebouwingslijn. Extra versmalling van de Tuinstraat vindt daardoor niet plaats en heeft geen gevolgen op de verkeersveiligheid. Buiten de bestaande stedenbouwkundige structuur is het naar achteren plaatsen van de twee woningen ook vanwege de vorm van het perceel niet mogelijk. De tuinen van de stadswoningen liggen niet recht achter de woningen maar schuin door het naar achteren plaatsen van de woningen ontstaat er een ongewenst kaververdeling. Fietsen van de bewoners kunnen nu aan de achterzijde van de woning in de tuin of schuur geplaatst worden. Door het terugleggen van de woningen is daar geen ruimte meer voor en ongewenst.



### 2.1 C Gevolg bestemmingsplan

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

## **2. Bijlagen**

*Overzicht Bijlagen:*

1. *Zienswijze 1*
2. *Zienswijze 2*
3. *Verslag van de hoorzitting*
4. *Toelichting op de zienswijze*
5. *Bezonningsdiagram bestaande planologische situatie*
6. *Bezonningsdiagram nieuwe planologische situatie*
7. *Redengevende omschrijving RCE Spiegelhuys*
8. *Email RCE*
9. *Bron SA-2001-09-3*

## Bijlage 1: Zienswijze 1

**Van:** [redacted] <[redacted]@prorail.nl>

**Verzonden:** vrijdag 8 december 2023 13:45

**Aan:** [redacted] <[redacted]@almelo.nl>; [redacted] <[redacted]@almelo.nl>; [redacted] <[redacted]@almelo.nl>

**Onderwerp:** Verzoek ambtshalve aanpassing ontwerpbestemmingsplan "Tuinstraat - Holtjesstraat" van de gemeente Almelo

**LET OP:** Deze e-mail is afkomstig van een afzender buiten de Gemeente Almelo. Klik niet op een link of bijlage(n) in deze e-mail, tenzij je de afzender vertrouwt en je zeker weet dat de inhoud veilig is. Neem in geval van twijfel contact op met de I&A servicedesk.

Geachte lezers,

Met ingang van 15 november jl. ligt het ontwerpbestemmingsplan ""Tuinstraat – Holtjesstraat" ter inzage.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft ProRail geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze. Wel heeft ProRail een verzoek tot een ambtshalve aanpassing.

In de toelichting in paragraaf 5.1.2.2 Railverkeerslawaaï wordt twee maal de afstand tot de spoorlijn genoemd. In de eerste zin van deze paragraaf is een afstand van "circa 260 meter" opgenomen, in de zin onder de tabel is een afstand van "circa 160 meter" genomen. ProRail verzoekt u de laatst genoemde afstand aan te passen naar "circa 260 meter".

Vertrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Vakspecialist Ruimte, Milieu en Ecologie |  
Leefomgeving, Juridische zaken en Vastgoed  
[redacted] | [www.prorail.nl](http://www.prorail.nl)  
[redacted] | Postbus 2038, [redacted]

Niet aanwezig op woensdag

**ProRail**

Verbindt. Verbetert. Verduurzaamt.

## Bijlage 2: Zienswijze 2

5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e | 5.1.2e

INGEKOMEN 21 DEC 2023

Almelo, 20 december 2023

Geachte leden van de Almeloze gemeenteraad,

Graag willen wij als direct betrokken bewoners van de Tuinstraat onze zienswijze met u delen ten aanzien van de geplande bouw op het voormalig Jalinkterrein op de hoek Holtjesstraat/Tuinstraat. Vooropgesteld dient te worden dat wij na bijna twintig jaar blij zijn dat er woningbouw gaat plaatsvinden, maar wij hebben wel een aantal punten waar wij u op willen attenderen.

Voor de bewoners van Tuinstraat **5.1.2e** is met name (zon)licht een punt van zorg, ook ten aanzien van privacy en de plaatsing van de balkons aan de Tuinstraatzijde zijn er nog zorgen weg te nemen. Houden zij voldoende licht in huis en winkel, wat betekent het voor de warmte in huis en de prachtige bloementuin aan hun pand? Een schaduwsschets die aangeleverd is door de architecten stelt hen niet gerust. Het duidelijk dat een pand met vier woonlagen op een korte afstand veel (zon)licht zal wegnemen.

Voor de bewoners van nu **5.1.2e** gelden, naast de hoogte van de te bouwen huizen, vooral zorgen omtrent privacy. Op minder dan 5 meter van hun woonkamer zullen twee stadswoningen van drie woonlagen verrijzen. De woonkamer van nummer 9 ligt op de eerste verdieping en heeft glas over de gehele breedte van de woonkamer. Omdat de bouwtekening aangeeft dat nieuw te bouwen huizen zullen aansluiten aan de voorgevels van nummer 8 en 16 zal de afstand tussen de woonkamer en de stadswoningen maximaal vijf meter zijn. Een bijkomend probleem zien wij dat de voordeuren op het smalste deel van de Tuinstraat komen te liggen; een straat die toch al niet breed is en waardoor veel -en onnodig- autoverkeer rijdt. Als de stadswoningen door gezinnen bewoond gaan worden zal er ook onveiligheid gaan ontstaan door fietsen die tegen de gevels geplaatst gaan worden.

Voor de bewoners van het Spiegelhuys is vooral de monumentenstatus een belangrijk onderwerp. De linkerbuitenmuur is een (metsel)kunstwerk en is verantwoordelijk voor de karakteristieke zijaanblik van het monumentale pand. De bewoners stellen dan ook voor een stook grond aanpalend aan hun perceel te kopen om de muur zichtbaar te houden. Ook hebben zij moeite met de beoogde hoogte van de stadswoningen, die boven hun dak zullen uitsteken en de privacy in hun achtertuin aantast. Dat in de tekeningen voorzien is in een terugspringende bovenverdieping kan hun bezwaar niet wegnemen. Zij verzoeken de raad grondig te onderzoeken in hoeverre de bouwplannen mogelijk in strijd zijn met de monumentenstatus van het Spiegelhuys.

Zij stellen voor om één stadsvilla met twee woonlagen (dus op gelijke hoogte met nummer 8) te bouwen op de plek waar nu twee stadswoningen gepland staan en die niet in de lijn van de gevel van **5.1.2e** te bouwen, maar die tenminste twee meter te laten terugspringen. Dit laatste is op geen enkele wijze een aantasting van een gesloten lijn, omdat het appartementengebouw links van nummer 8 ook niet aansluitend aan die gevellijn worden gebouwd. Dat argument verliest daarmee validiteit. Ook zou een terugspringende



bouw met een klein voortuintje het gevaar van tegen de gevels geplaatste fietsen wegnemen.

De Tuinstraat is een mooi oud straatje in het centrum met actieve en betrokken bewoners die het aanzien van hun straat ter harte gaat. De 'oude' kant met een gerenoveerd rijtje witte huizen ligt er mooi bij, zeker nadat de inwoners van de straattegels gelicht hebben en geveltuintjes hebben aangelegd. De parel van de straat is het Spiegelhuis en de aanblik van dat huis wordt bedreigd door een massief bakstenenfront van nieuwbouw dat op geen enkele wijze is ingebed in het karakter van de straat. Wij vrezen dat de stadsarchitect te gemakkelijk heeft ingestemd met de bouw van deze twee stadswoningen. Er is al genoeg lelijkheid ingepast in het oude centrum van Almelo!

Wij verzoeken u om onze argumenten mee te nemen in uw overwegingen bij de verstrekking van vergunning voor dit project. Met een relatief kleine aanpassing en begrip van de raad en de projectontwikkelaar moet het mogelijk zijn om bezwaarprocedures te voorkomen.

Met vriendelijke 5.1.2e namens 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e  
5.1.2e en 5.1.2e van 5.1.2e,  
5.1.2e  
5.1.2e 5.1.2e

***Bijlage 3: Verslag hoorzitting 29 januari 2023***

Verslag hoorzitting bestemmingsplan Tuinstraat- Holtjestraat  
planid: NL.IMRO. 5.1.2e -BP21.

**Datum hoorzitting:** 29 januari 2024;

**Aanwezigheid en afwezigheid:**

- Hoorcommissie aanwezig: Dhr. M. 5.1.2e (PVA), 5.1.2e 5.1.2e (VVD), 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e ter vervanging van 5.1.2e 5.1.2e (D66);
- Hoorcommissie afwezig met kennisgeving: 5.1.2e 5.1.2e (PVDA), mw. 5.1.2e 5.1.2e (CDA);
- Indieners zienswijzen: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, mw. 5.1.2e;
- Initiatiefnemer: Namens Oude Wolbers- Droste Projectontwikkeling dhr. F. Droste en 5.1.2e 5.1.2e en MAS architectuur: 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e;
- Ambtelijke ondersteuning: 5.1.2e (notulist), 5.1.2e (stagiair).

**Procedurele uitleg van de hoorzitting:**

5.1.2e is deze zitting de plaatsvervangend voorzitter en opent de hoorzitting. De voorzitter geeft aan dat de gemeenteraad belang hecht aan het horen van de indieners van een zienswijze. Indieners van een zienswijze worden daarom in de gelegenheid gesteld de zienswijze in de hoorzitting aan de hoorcommissie kort toe te lichten.

De leden van de hoorcommissie kunnen inhoudelijke vragen stellen aan indieners en initiatiefnemer(s). De raadsleden zullen de antwoorden en de toelichting betrekken bij de latere besluitvorming. Deze hoorzitting is nadrukkelijk niet bedoeld voor het voeren van een inhoudelijke discussie. De verslaglegging is een korte zakelijke weergave van wat wordt besproken.

**Samenvatting hoorzitting op de zienswijzen**

5.1.2e 5.1.2e neemt het woord en spreekt namens de indieners van zienswijze 2. Als aanvulling op de ingediende zienswijze is door indieners een toelichting opgesteld. Deze toelichting wordt uitgereikt aan de aanwezige leden van de hoorcommissie en voorgelezen. De toelichting op de zienswijze is als bijlage in de zienswijze reactienota gevoegd.

De toelichting gaat in op de breedte van de Tuinstraat, bouwhoogte van het appartementencomplex en de stadswoningen, bezonning, situering van de nieuwe bebouwing tegen het Spiegelhuys, verkeersveiligheid, privacy, geluid, parkeren, voorkomen van schade, stedenbouwkundig advies.

**Planologische vergelijking:**

N.a.v. de toelichting worden vragen gesteld over het verschil tussen de huidige planologische situatie en de nieuwe planologische situatie.

Op het scherm worden het geldende bestemmingsplan en het toekomstige bestemmingsplan getoond. Het verschil tussen de bestaande mogelijkheden en nieuwe mogelijkheden worden vergeleken.

Bestaande planologische situatie		Nieuwe planologische situatie	
Hoekbebouwing goot hoogte	6		x
Hoekbebouwing bouwhoogte	9		13

Locatie stadswoning max bouwhoogte	7		10
---------------------------------------	---	--	----

De architect van initiatiefnemer geeft uitleg over het nieuwe plan. De constatering dat in de nieuwe situatie de bebouwing hoger is dan in de bestaande planologische situatie is correct. Voor het appartementsgebouw zijn echter het ruimtelijke effect en de impact vergelijkbaar met de bestaande planologische situatie. Dit doordat de situering van het appartementengebouw terugliggend is gesitueerd en getrapt van (hoog naar laag) is ontworpen. De nieuwe stadswoningen zijn 1 laag hoger dan volgens het vigerende plan kan. Het voornemen is om deze extra laag ca. 1,50 achter de voorgevel te bouwen waardoor het effect op de omgeving beperkt wordt. In het bestemmingsplan staat dat tot 10 meter hoog gebouwd kan worden echter het bouwplan dat initiatiefnemer wil bouwen bedraagt max. 9 meter 40.

### **Bezonning:**

Door de hoorcommissie wordt een toelichting van de architect op de bezonning gevraagd. Door de architect wordt aangegeven dat voor een compleet beeld van de bezonning standaard de volgende data worden onderzocht:

1. 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
2. 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
3. 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);
4. 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).

In de bezonningstudie is de bestaande planologische situatie vergeleken met de nieuwe toekomstige situatie. Op het scherm worden deze situaties naast elkaar getoond. Uit de vergelijking blijkt voor de woning tegenover de nieuw te bouwen stadswoningen dat:

1. deze op 21 maart/ september mogelijk iets minder zon is. Alle andere periodes is de bezonning vergelijkbaar.

Uit de vergelijking van de bezonning van de woning en winkel tegenover het appartementencomplex blijkt dat:

1. de woning en winkel tegenover het appartementencomplex op 21 juni om 9.00 uur iets meer schaduw ontvangen van de nieuwe bebouwing. Voor de overige periodes blijft de bezonning vergelijkbaar of verbetert de bezonning.

De architect geeft aan dat bewust is gekozen voor een wegdraaiend appartementencomplex met een teruggelegen dakvlak waardoor de zon goed over het gebouw heen kan komen en er zo min mogelijk hinder als gevolg van het gebouw ontstaat.

Indieners van de zienswijze zijn het niet eens met de vergelijking omdat zij de feitelijke situatie zonder bebouwing en de feitelijke situatie van de oude bebouwing vergelijken met de nieuwe situatie, in plaats van de bestaande planologische situatie. Indieners geven aan dat hierdoor de geveltuin niet meer zal bloeien.

### **Bouwhoogte en situering:**



De vraag wordt gesteld of initiatiefnemer heeft overwogen om de bovenste verdieping op de stadswoningen niet te plaatsen of een vrijstaande woning te realiseren op deze plek?

Initiatiefnemer geeft aan dat het weglaten van de bovenste verdieping doorgerekend is en dat, dat financieel niet haalbaar is. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van omwonenden is de bovenste verdieping wel teruggelegd en zijn de raampartijen anders ontworpen dan in eerste instantie bedacht was. Tevens wordt de bovenste verdieping vrij van het Spiegelhuys gebouwd. Een vrijstaande woning is nooit een optie geweest voor deze locatie, omdat in het verleden altijd bebouwing tegen het Spiegelhuys heeft gestaan. Daarbij biedt het huidige bestemmingsplan de mogelijkheid om in het gat naast het Spiegelhuys twee woningen tegen het Spiegelhuys aan te bouwen. Andere redenen om twee woningen op deze plek te bouwen zijn architectonische en stedenbouwkundige redenen. Gekozen is voor 2 woningen die de structuur van de straat en de bebouwing volgt. Deze woningen verder naar achteren bouwen is niet passend in de bebouwingstructuur van de straat.

Gevraagd wordt of de stadswoningen niet 1 of 2 meter naar achteren gebouwd kunnen worden en of er geen pad langs de zijgevel van het Spiegelhuys kan komen.

Initiatiefnemer geeft aan dat door de vormgeving van het perceel de woningen niet naar achteren geplaatst kunnen worden en een hap uit de gevellijn storend is in de stedenbouwkundige structuur (van smal naar breed op de hoek) en identiteit van de straat. Een pad tussen de nieuwbouw en het Spiegelhuys heeft tot gevolg dat het Spiegelhuys afgekapd blijft en gelet op situering van de panden in het centrum het aannemelijk is dat dit pad afgesloten gaat worden met een hekwerk en daarmee niet bijdraagt aan de zichtbaarheid van de zijgevel.

### **Spiegelhuys:**

De hoorcommissie vraagt naar de monumentenstatus van het gebouw. Aangegeven wordt dat het Spiegelhuys een rijksmonument is. De redengevende omschrijving van de Rijksdienst geeft aan dat de voorzijde en binnenzijde monumentaal is en niet de zijgevel.

Indieners geven aan in overleg met monumentencommissie te zijn over herstel/renovatie van het gebouw en dat zij van mening zijn dat de gevel met de zuilen onderdeel is van het monument en zichtbaar moeten blijven.

De vraag wordt gesteld of de twee stadswoningen gespiegeld kunnen worden aan het Spiegelhuys?

Architect geeft aan dat zij namens initiatiefnemer de invulling van de plek van de stadswoningen zorgvuldig hebben ingepast. Een spiegeling van het Spiegelhuys tegen het Spiegelhuys heeft ook tot gevolg dat de zijkant van het Spiegelhuys niet meer zichtbaar is. Dit omdat de voormalige bebouwing dat vast aan het Spiegelhuys zat er als het ware van af is geknipt. Dit is onder meer zichtbaar door de kap vorm van het Spiegelhuys.

### **Privacy:**

De hoorcommissie vraagt naar de verwachte mate van inblik. Indieners van de zienswijze geven aan inblik te verwachten door de nieuwbouw. Mede vanwege de afstand van de nieuwe woningen tegenover de bestaande bebouwing en de

bouwhoogte, waardoor indieners verwachten dat naar binnen gekeken kan worden.

Architect geeft aan dat in het ontwerp van het appartementsgebouw het hoogste deel van het gebouw voor de winkel is gesitueerd en bewust is voorzien van een geveltuin. Vanaf de entree van het gebouw, in de Tuinstraat, loopt het gebouw af waarmee geprobeerd is de inkijk van het gebouw naar anderen te beperken.

De stadswoningen zijn gebouwd in de gevellijn. Op deze plek mogen ook volgens het geldende bestemmingsplannen woningen gebouwd worden tot 7 meter. In de nieuwe situatie zal tot 9 meter 40 gebouwd worden waarbij de derde laag ca 1,5 uit de gevellijn wordt gebouwd. Met de indeling van het gebouw is rekening gehouden met de woningen aan de overzijde. Dit door aan deze zijde de badkamer en een slaapkamer te situeren. Tevens zijn na gesprekken met omwonenden de raampartijen aangepast zodat inkijk wordt verminderd.

### **Toegang:**

De hoorcommissie vraagt waar de ingang van het gebouw zit.

Door initiatiefnemer wordt uitgelegd dat het appartementsgebouw tweezijdig wordt ontsloten. Aan de Tuinstraat voor voetgangers, eventueel voor een taxi of hulpdiensten. De toegang voor bewoners en bezoekers met een auto/ fiets is aan de tuinkant/ achterzijde van het gebouw via Holtjestraat - Mennistenhoek. Dit is bewust gedaan om verkeer uit de Tuinstraat te weren.

### **Parkeren:**

N.a.v. de toelichting op de zienswijze wordt gevraagd naar het parkeren. Initiatiefnemer geeft aan dat het bestemmingsplan voorziet in 23 parkeerplaatsen voor 13 woningen op eigen terrein van initiatiefnemers. Hiervoor is zelfs extra grond aangekocht. Hiermee is het niet nodig dat de toekomstige bewoners en bezoekers gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen.

Tevens voldoet het plan aan de door de gemeente gestelde eisen het plan voorziet zelfs in drie extra parkeerplaatsen. Dit is beschreven in het bestemmingsplan op blz. 13.

De ingang van het parkeerterrein is aan de achterzijde en niet aan de zijde van de Tuinstraat.

### **Verkeersveiligheid:**

Indieners zijn bang dat de nieuwbouw ten koste gaat van de verkeersveiligheid. Dit mede omdat de Tuinstraat smal is.

Initiatiefnemer geef aan dat vanwege de beperkte breedte van de weg de ingang voor auto's en fietsen niet aan de Tuinstraat is gesitueerd.

### **Overig:**

Voorzitter vraagt of bouwoverlast voorkomen kan worden, dit gelet op de vraag van omwonenden.

Initiatiefnemer geeft aan dat in de bouwvergunningen afspraken worden opgenomen over het inrichten en gebruiken van de bouwplaats. Aangegeven wordt dat de bouwplaats bij voorkeur ontsloten wordt via de achterzijde en niet via de Tuinstraat en zij dit ook met alle leveranciers van de bouwmaterialen, etc. gaan communiceren. De vraag is of dit altijd mogelijk is vanwege de materialen.

### **Sluiting:**

De voorzitter bedankt aanwezigen voor de komst, de toelichting op de zienswijze en de uitleg van het bouwplan en de bezonningsdiagrammen. Voorzitter concludeert dat het bij de indieners van de zienswijze de pijnpunten vooral zitten in:

1. de hoogte van de te bouwen stadswoningen en appartementencomplex
2. het gevoel van aantasting in privacy,
3. het bouwen tegen het rijksmonument
4. de bezonning van de bestaande gebouwen in Tuinstraat.

De voorzitter geeft aan dat indieners het verslag van de hoorzitting toegezonden krijgen. Voorzitter vermeldt dat de besluitvorming over de zienswijzen en het bestemmingsplan zal plaatsvinden in de raadsvergadering. Zodra de vaststelling van het bestemmingsplan geagendeerd is op raadsagenda krijgen indieners van de zienswijze bericht.

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

## **Art. 5.1 lid 2 onderdeel e**

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1

## ***Bijlage 4: Toelichting zienswijze***

29 januari 2024

Geachte **5.1.2e**,

Als bewoners van de Tuinstraat en burgers die begaan zijn met de stad en zeker met onze straat, het uiterlijk ervan en de veiligheid willen wij hierbij onze zienswijze verduidelijken aangaande de voorgenomen bouwplannen op de hoek Holtjesstraat – Tuinstraat en tussen **5.1.2e** en 16;

Allereerst zijn we blij dat er na een ontzettend lange tijd (Jalink is in 2003 afgebrand) het braakliggende stuk grond bebouwd gaat worden. Te lang bood het een troostenloos en verloederde aanblik. Toch zijn er krachtige bezwaren die we met u allen wil delen:

De tuinstraat is een zeer smalle straat. Op z'n smalst meet deze 5.20 cm terwijl de rijbaan 2.80 cm is. Het bouwen van een complex met 4 woonlagen zal de straat optisch nog smaller doen lijken. Daarnaast zal de hoogbouw meer geluidsoverlast veroorzaken omdat het geluid tegen de hoge wanden weerkaatst. **Wij stellen voor dat het complex niet meer dan 3 woonlagen zou bevatten.**

Wij maken ons zorgen over het zonlicht dat het huis en de winkel van de Fam Wierbos zal verliezen door de bouw van een complex met 4 woonlagen. Door de vermindering van het zonlicht zal het huis ook minder opgewarmd worden. Er is een theoretisch computermodel gebruikt om een zon/schaduwmeting aan te tonen. Een voor de nieuwbouw en een er na.

**Voorstel: Wij zouden deze zonmeting getest willen zien aan de werkelijkheid, uit te voeren door MAS architecten.**

Het Spiegelhuys is een rijksmonument uit 1883 en uniek in Nederland vanwege de spiegelkamer met de 103 spiegels en de vele pilaren. Deze pilaren zijn verwerkt in een kunstwerk gemetseld in de linkermuur. op de gevel van het Rijksmonument onder leiding van de almelose kunstenares Ineke Pezi. Het Spiegelhuys is altijd vrijstaand geweest, bouwen tegen dit Rijksmonument aan is een grove aantasting van dit prachtige monument.

**Voorstel: het kunstwerk moet goed zichtbaar blijven voor publiek dus een strook van tenminste 3 meter moet vrij blijven. Wij adviseren 1 nieuwwoning te bouwen tussen de bestaande woningen met afstand tussen nieuwbouwwoning en 't Spiegelhuys. De vrije strook kan tuin worden.**

Wat betreft de bouw van 2 woonhuizen tussen nummer 12 en 16, maken wij ons zorgen over het feit dat het hier 2 woonhuizen betreft met 3 woonlagen. Met de hoogte van deze twee nieuwbouwhuizen komt ruim boven de twee naastgelegen panden uit wat een zeer onrustig en onlogisch straatbeeld geeft.

**Voorstel: Er word 1 huis gebouwd (groter en luxueuzer) met vrije ruimte naast het Spiegelhuys. De hoogte van het te bouwen huis heeft de huidige goothoogte van de aanpalende bestaande woningen en is maximaal 2 woonlagen hoog.**

De straat is zeer small en er is een bijzonder klein stoepje. De voordeur van deze nieuwbouwhuizen komen direct uit op de Tuinstraat wat gevaarlijk kan zijn, want het is nog steeds een doorgaande weg. Waar soms ontzettend hard gereden word.

**Voorstel: leg een extra drempel in de straat of bedenk een andere maatregel waardoor de verkeersveiligheid toeneemt.**



Dan is er nog de privacy. De bewoners van nummer 9 die altijd vrij zich hebben gehad, kunnen direct in de slaapkamer van de nieuwbouwenhuizen kijken, op 5 meter afstand van hun woonkamerraam. Daarnaast kunnen nieuwe bewoners met met de huidige bouwplannen ook direct in de tuin van het Spiegelhuys kijken.

**Voorstel: het bouwen van een woning met 2 woonlagen geeft meer licht en lucht**

Andere punten waar over nagedacht moet worden:

- Wij voorzien problemen met de parkeergelegenheid in het algemeen. Het complex zal immers ook bezoekers aantrekken die ook in de omgeving parkeergelegenheid zullen moeten zoeken.
- Extra aandacht moet er worden gevraagd om schade door alle bouwactiviteiten te voorkomen, dit geldt natuurlijk voor alle panden, met het 140 jaar oude Rijksmonument in het bijzonder.

Er schijnt een stedenbouwkundige een positief advies te hebben gegeven. Hoe is deze beslissing tot stand gekomen? Het Oversticht (monumentenzorg) weet helemaal niets van deze plannen!

Beste leden van de Raad,

**Laat deze mooie straat niet complete de lucht in gaan, maar behoudt het bijzondere karakter.**

Vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e  
5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e  
5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

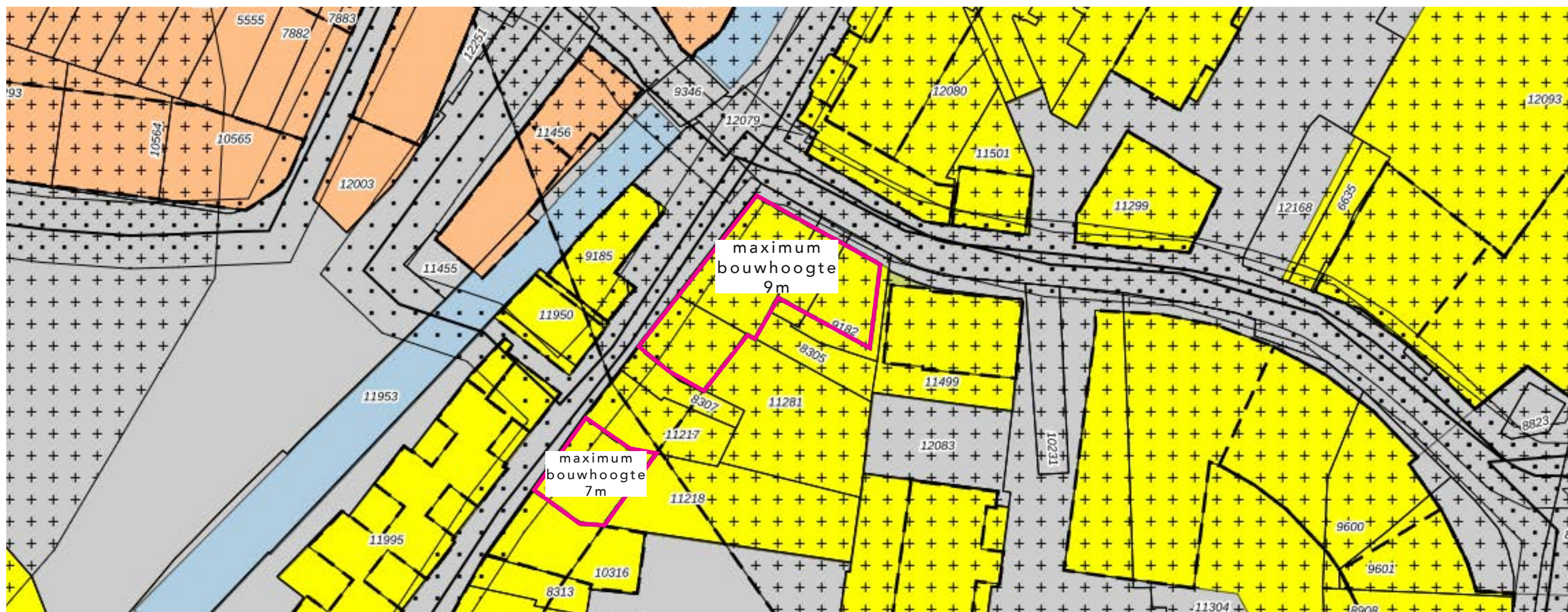
## **Art. 5.1 lid 2 onderdeel e**

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 2

***Bijlage 5: Bezonningsdiagram bestaande planologische situatie***

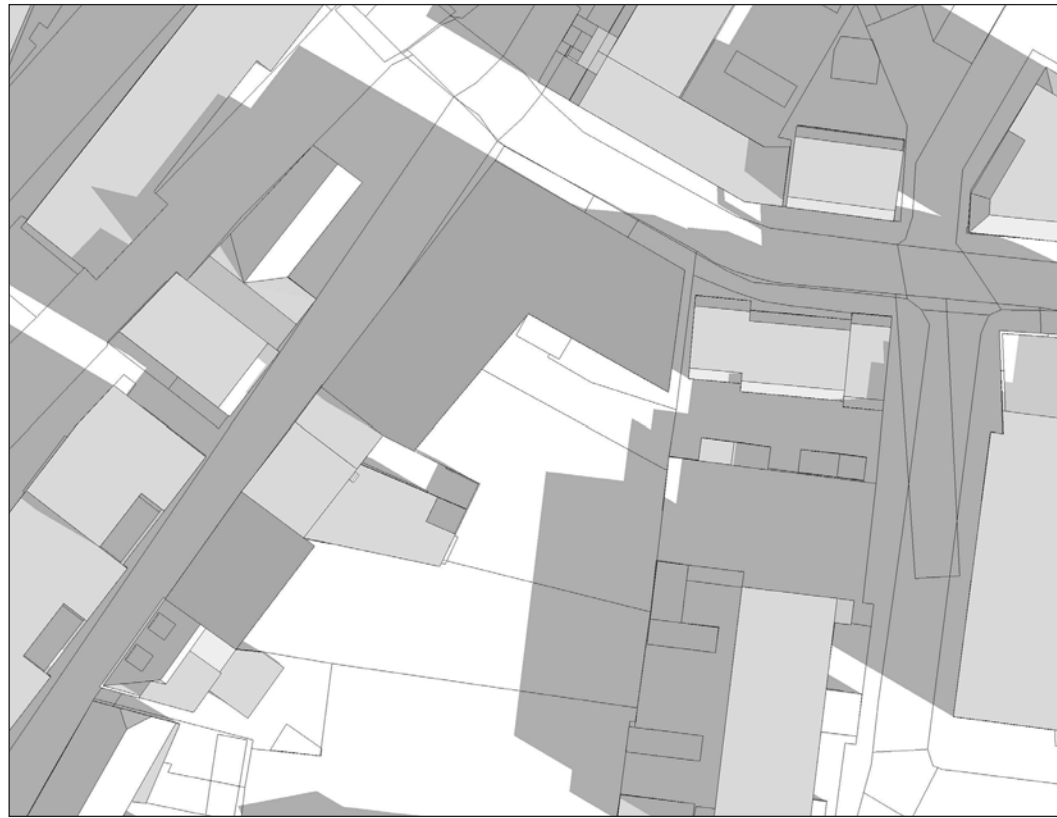




Bron:bestemmingsplan "Centrum zuid"

## Almelo - Tuinstraat Bezonningsstudie

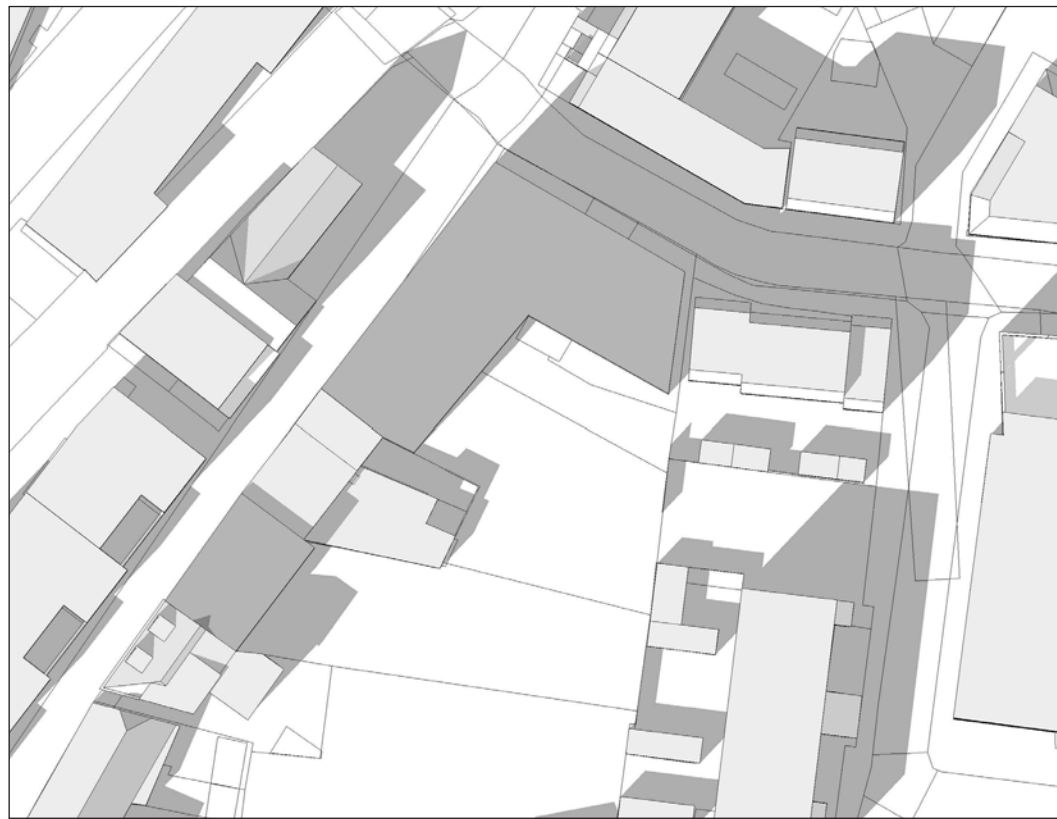




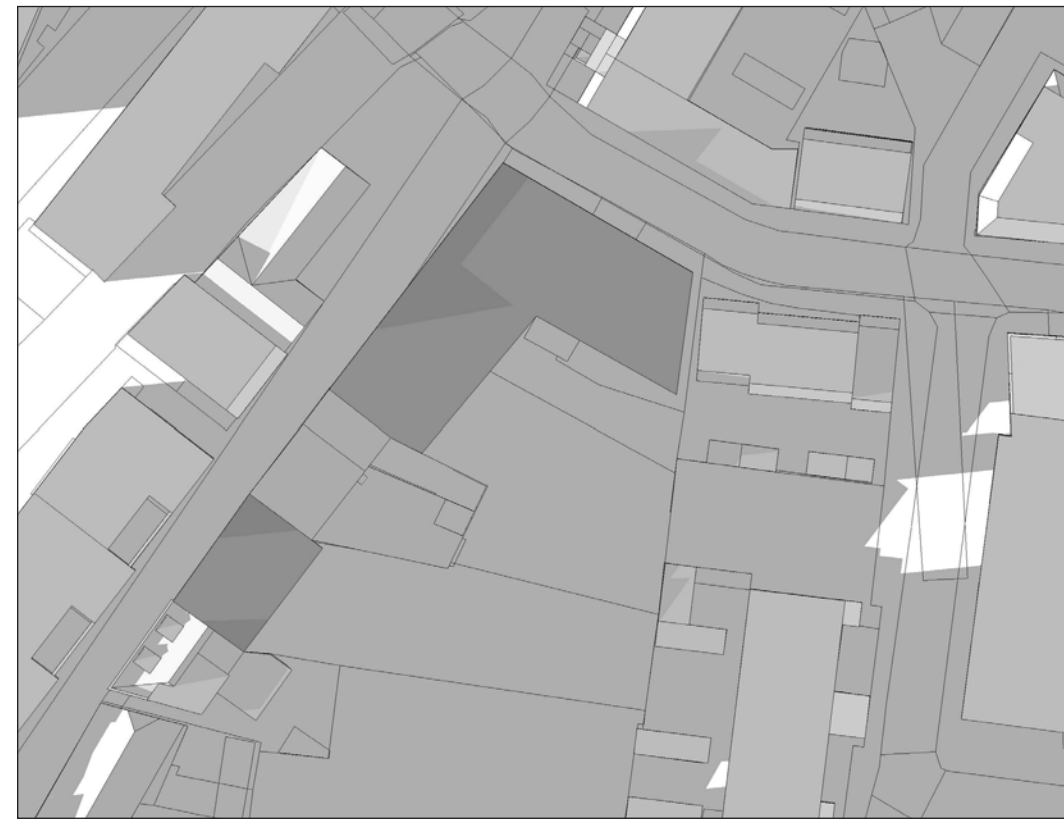
09:00



12:00



15:00



18:00

21 Maart / September

22010 | 050-003 | 16-01-2024  
Almelo - Tuinstraat  
Nieuwbouw appartementen  
Definitief ontwerp

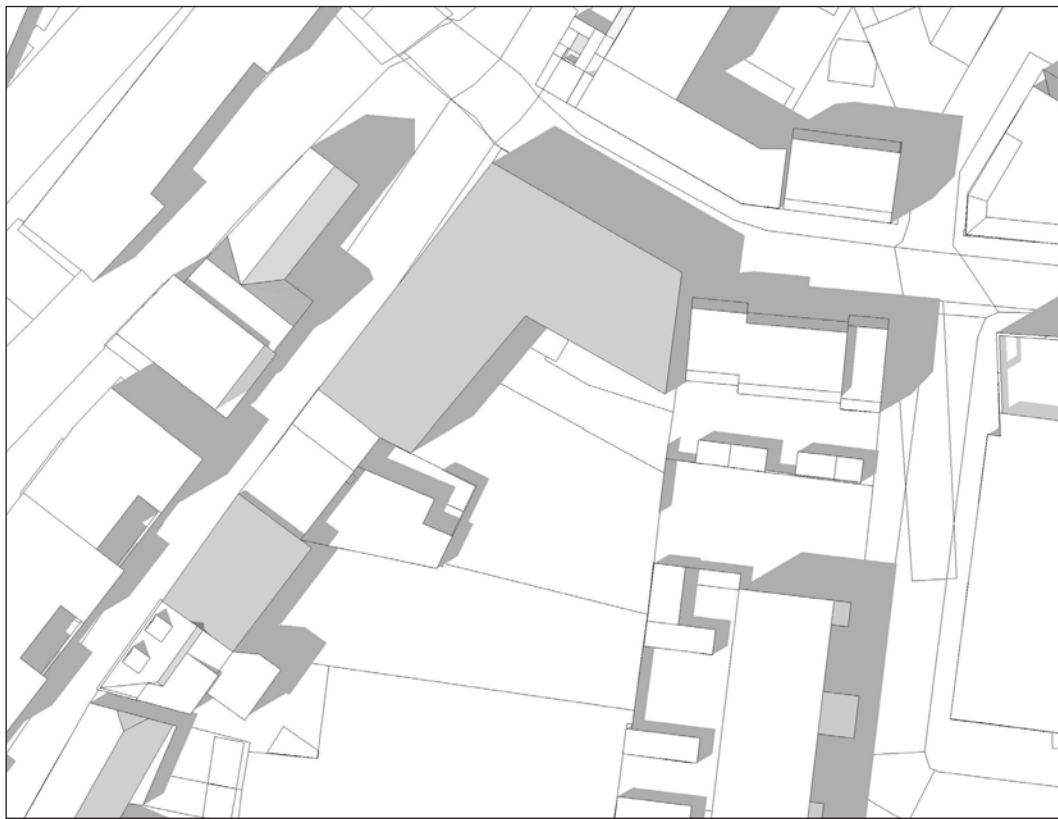




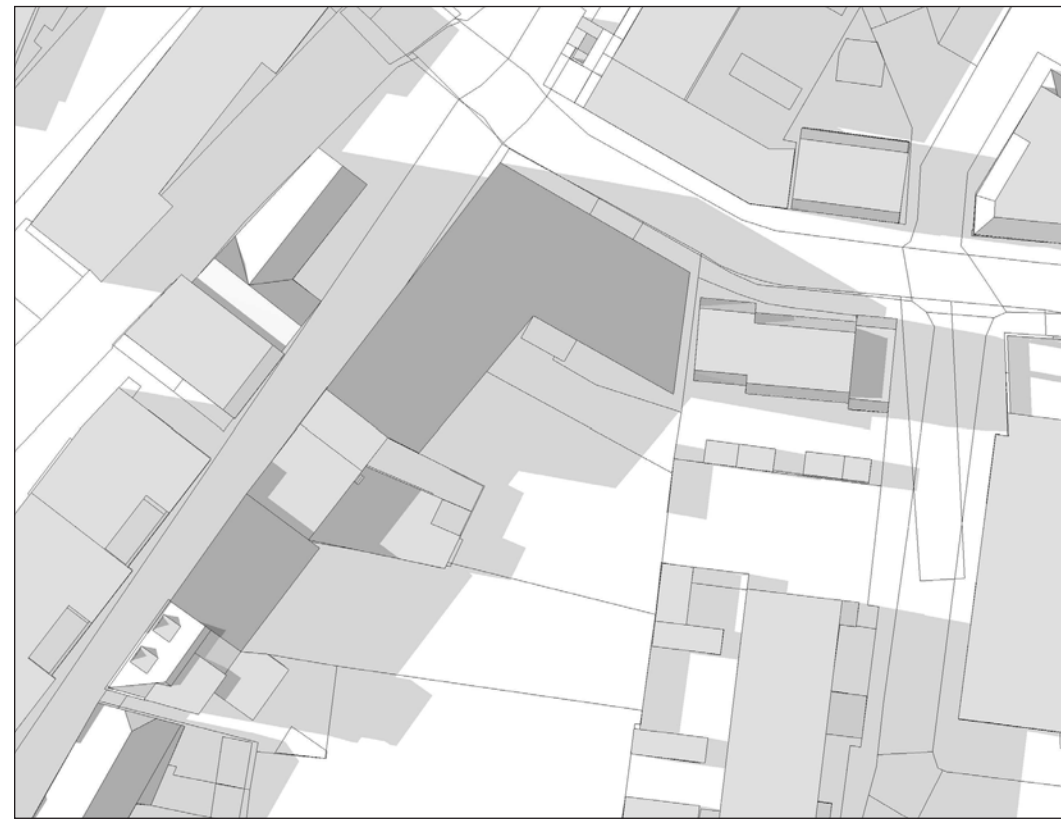
09:00



12:00



15:00



18:00

21 Juni

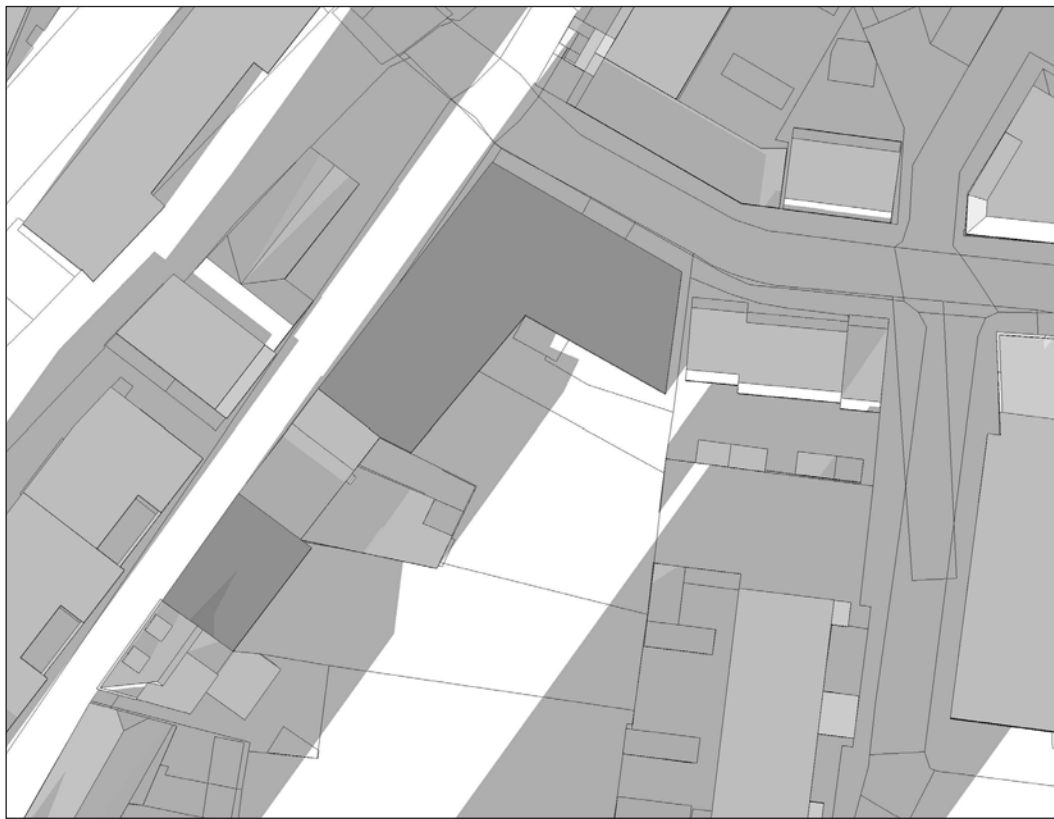




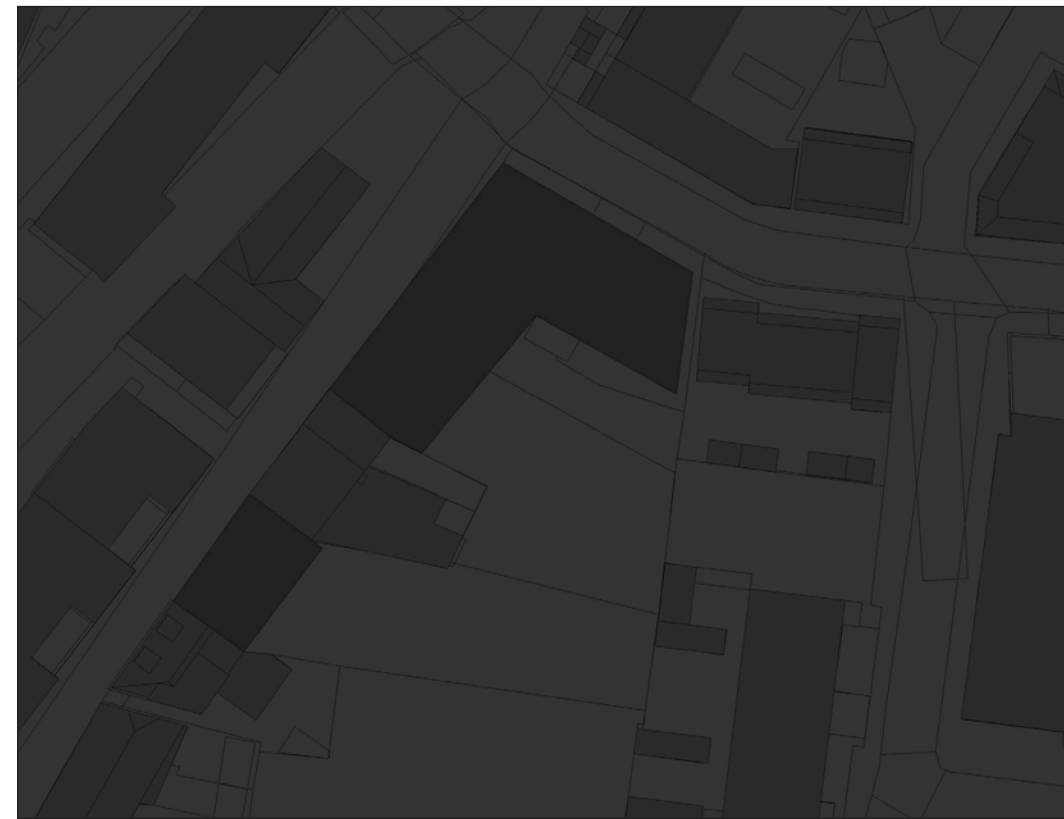
09:00



12:00



15:00



18:00

21 December

22010 | 050-003 | 16-01-2024  
Almelo - Tuinstraat  
Nieuwbouw appartementen  
Definitief ontwerp



## ***Bijlage 6: Bezonningsdiagram nieuwe situatie***



Almelo - Tuinstraat  
Bezonningsstudie





09:00



12:00



15:00



18:00

21 Maart / September

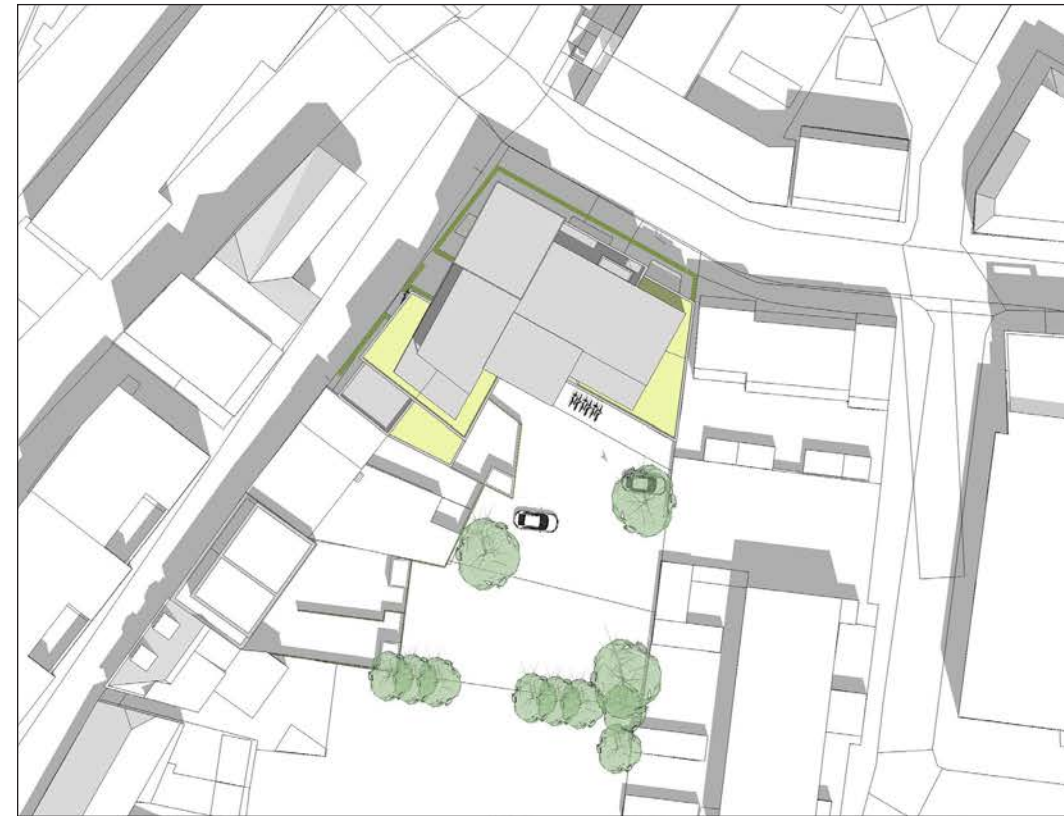
22010 | 050-002 | 22-11-2023  
Almelo - Tuinstraat  
Nieuwbouw appartementen  
Definitief ontwerp



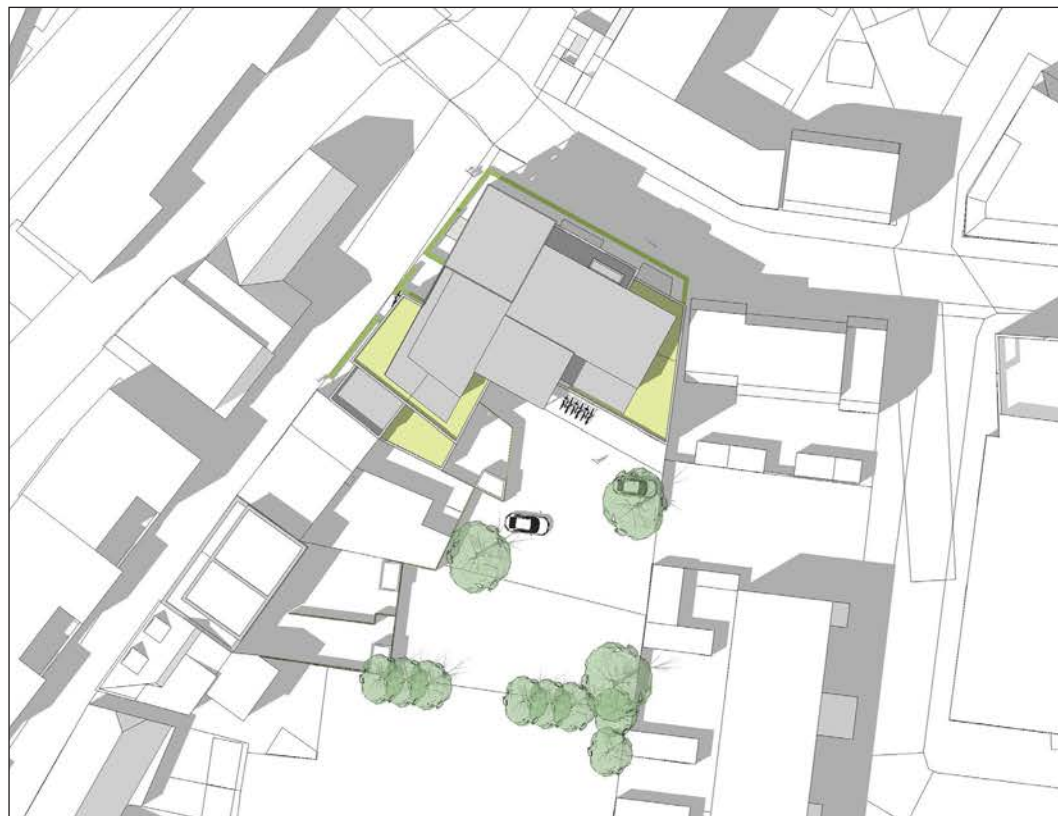




09:00



12:00



15:00



18:00

21 Juni





09:00



12:00



15:00



18:00

21 December

22010 | 050-002 | 22-11-2023  
Almelo - Tuinstraat  
Nieuwbouw appartementen  
Definitief ontwerp





## Bijlage 7: Redengevende omschrijving



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

**Monumentnummer\*: 507698**

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)

T 033 421 74 56  
E [info@cultureelerfgoed.nl](mailto:info@cultureelerfgoed.nl)

Status rijksmonument  
Inschrijving register\* 29 juli 1997  
Kadaster deel/nr 82838/45

Woonplaats*		Gemeente*		Provincie*			
Almelo		Almelo		Overijssel			
Straat*	Nr*	House letter*	Toev.*	Postcode*	Woonplaats*	Situering	Locatie
Tuinstraat	16			7607 JK	Almelo		
Tuinstraat	16 A	A		7607 JK	Almelo		
Kadastrale gemeente*		Sectie*	Kadastraal object*		Appartement aanduiding		Grondperceel
Stad-Almelo		B					10316

### Omschrijving\*\*

Inleiding: WINKEL/WOONHUIS met gerestaureerd winkelinterieur in neo-renaïssancistische bouwstijl, in 1883 als snoepwinkel gebouwd in opdracht van de heer Barneveld als hobby voor zijn vrouw. Het pand staat in de Tuinstraat tussen woonhuizen en enkele winkels.

Aan de linker kant (N) staat het pand vrij. Aan de achterkant (W) is een grote aanbouw over twee bouwlagen onder een plat dak toegevoegd, die voor de bescherming van ondergeschikt belang is.

### Omschrijving

De winkel en het woonhuis zijn in rode baksteen over één bouwlaag opgetrokken onder een schilddak met antracietgrijze Hollandse pannen. In het linker deel (N) bevindt zich de winkel, in het rechter (Z) het woonhuis. De voorgevel (O) is boven een grijze plint gepleisterd en roomwit geverfd. De voorgevel van de winkel wordt geheel in beslag genomen door een pui, in de gevel van het woonhuis is een deur tussen twee vensters geplaatst. Zowel de winkelpui als de vensters hebben een gepleisterde waterdorpel. De winkelpui bestaat uit een brede etalage, een teruggelegen entree en een smalle etalage. Dit alles onder een ijzeren latei, die geplaatst is tussen twee gecanneleerde pilasters en voorzien is van een rozet en gestyleerde bladmotieven. Links daarvan een andere

\* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

\*\* Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument

Datum van downloaden: 14 januari 2024



fantasiepilaster. In de etalages zijn zesruits bovenlichten onder drie segmentboogjes geplaatst, in de houten deur cassettes, een groot venster en een tienruits bovenlicht. In het dakvlak boven de winkel bevindt zich een dakkapel met een achtruits venster onder een fronton. De voorgevel van het huis is van horizontale schijnvoegen voorzien.

Boven de deur en de zesruits schuifvensters aan weerszijden ervan zijn segmentbogen met hangoren, een sluitsteen en doorlopende profilering aangebracht.

In de rechter zijgevel (Z) een zesruits schuifvenster onder een strek.

In de winkel bevinden zich op de granito vloer langs alle wanden houten kastjes met cassettes, ruitjes en profilering. Daarop gecanneleerde kolommetjes met ionische kapitelen, waarachter spiegels in een omlijsting van pilasters, rondbogen met rozetten en andere renaissancistische elementen. Ook in de deur naar het woonhuis rechts is geslepen spiegelglas geplaatst.

Onder het beschilderde cassette-plafond is een lijst met guirlandes en gesneden consoles aangebracht.

Aan de binnenzijde van de etalages en in de deur naar de ruimte achter de winkel is geëtsd glas geplaatst.

#### Waardering

Het winkel/woonhuis is van cultuur- en architectuurhistorisch belang vanwege:

- de oorspronkelijke functie
- de neo-renaissancistische bouwstijl van het winkelinterieur
- de gaafheid en zeldzaamheid van het winkelinterieur

#### Hoofdcategorie

Woningen en woningbouwcomplexen

#### Subcategorie

Werk-woonhuis

#### Functie

\* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

\*\* Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument

Datum van downloaden 14 januari 2024

## Bijlage 8: email RCE

**Van:** [5.1.2e] <[5.1.2e]@cultureelerfgoed.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 22 september 2023 17:07  
**Aan:** [5.1.2e] [5.1.2e] <[5.1.2e]@almelo.nl>  
**CC:** [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e] <[5.1.2e]@cultureelerfgoed.nl>  
**Onderwerp:** RE: Zijgevel [5.1.2e]

**LET OP:** Deze e-mail is afkomstig van een afzender buiten de Gemeente Almelo. Klik niet op een link of bijlage(n) in deze e-mail, tenzij je de afzender vertrouwt en je zeker weet dat de inhoud veilig is. Neem in geval van twijfel contact op met de I&A servicedesk.

Beste [5.1.2e],

Ik ben in deze casus gedoken. Je hebt gelijk als je aangeeft dat er van het bijzondere metselwerk niets genoemd staat in de registeromschrijving. De foto goed bekijkende valt ook op dat het metselwerk er ook erg nieuw uitziet. Natuurlijk maakt de zijgevel onderdeel uit van het rijksmonument maar het mozaïek maakt, hoe leuk en ludiek het er ook uitziet, geen onderdeel uit van wat beschermenswaardig is. Anders gezegd: tijdens de aanwijzing tot rijksmonument in 1997 was er geen reden om het te benoemen en te waarderen. Waarschijnlijk was het er toen ook nog niet. In het archief heb ik geen enkele verwijzing naar het mozaïek gevonden. Wel de plaatsing van een badkamer en dakkapel in 2001, daarover is toen geadviseerd.

Ook heb ik nog gekeken in oud kaart materiaal. Het lijkt er op dat rond 1900 dit pand nog wel een buurpand had. Dat het huidige gat nu wordt opgevuld door nieuwe woningen lijkt mij geen slechte ontwikkeling. **Als enige advies zou ik kunnen geven om, als het mogelijk is, het mozaïek niet te verwijderen en er koud tegenaan te bouwen**, zo komt er voor de toekomst nog een mooi bouwspoor bij.

Ik hoop dat je hier verder mee kunt.

Met vriendelijke groeten, [5.1.2e]

## Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

### Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina(s): 1

***Bijlage 9: Bron SA-2001-09-3***



# Stad & Ambt



Uitgave: Stichting Historische Kring Stad en Ambt Almelo

Negende jaargang nr. 2 April 2001

Uitgave van de  
Stichting  
Historische Kring  
Stad en Ambt Almelo

**Secretariaat:**  
H.J. Kleisen  
Bornestraat 176  
7601 GL Almelo  
Telefoon: 0546 - 814797

**Redactieleden:**  
H.G. Gerritsen  
J.F. Holtmann  
Dr. E. Jans  
G.E. Spies  
G.J.H. Vloedveld

**Redactieadres:**  
Oosteres 11  
7607 AM Almelo  
Telefoon: 0546 - 811842  
E-mail: h.holtmann@hetnet.nl

**Verschijningsdata:**  
Januari - april - juli - oktober  
Inleveren kopij tenminste twee  
maanden voor verschijningsdatum bij  
het redactieadres.

**Abonnementen:**  
Individueel lid f 25,- per jaar  
(gezinslidmaatschap f 32.50)  
Als begunstiger van de Stichting  
Historische Kring Stad en Ambt  
Almelo ontvangt u vier maal per jaar  
ons blad en hebt u gratis toegang tot  
de lezingen en kunt u deelnemen aan  
excursies en de studiegroep.  
Opgave abonnementen bij het  
secretariaat.

**Bank:** ABN/Amro 46.54.18.147  
**Giro:** 3872080

Losse nummers f 6.50

Overname uit artikelen van dit  
tijdschrift alleen met toestemming  
van de redactie.

ISSN: 1389 - 3068

**Druk:** Copytex Almelo

**Foto voorzijde:** N.H. Kerk, zij-ingang

## Uit onze Kring

*Eindelijk was het dan zo ver, er werd afgelopen najaar een begin gemaakt met de lang gewenste opknopbeurt van Kolkje en Doelengebied. Ons historische stadshart krijgt een ongekende opknopbeurt en zal over enige tijd eindelijk die kwaliteit bezitten die het zoveel jaren heeft moeten ontberen. Voor onze werkgroep bouwhistorie en bodemarchief betekende dit dat er werk aan de winkel was, waarover elders in dit blad meer. Ook wordt in dit nummer aandacht geschonken aan wat er zoal allemaal gaat gebeuren in het gebied. Dat hieraan enige discussie is vooraf gegaan zal u ook bekend zijn. Nog een ander gebied, namelijk het Beeklustpark, vormt reeds geruime tijd onderwerp van politiek gekissebis. Te hopen valt dat ook hier over niet al te lange tijd een bevredigende oplossing gevonden wordt en dat dit ooit fraaie park eveneens in oude luister kan worden hersteld.*

*De geschiedenis van Bornerbroek is een ander onderwerp dat van belang is om meer van te weten nu dit dorp sinds januari 2001 deel uit maakt van onze gemeente. Almelo heeft er door de grenswijziging een groot agrarisch gebied bijgekregen met tal van problemen die deze bedrijfstak in onze tijd ondervindt. U kunt er dus van verzekerd zijn dat wij hier in de komende tijd de nodige aandacht aan zullen schenken. (H)*



## In dit nummer:

- Het verhaal van een straat (2) Pag. 4
- Nogmaals "Wat de Librije voor u kan betekenen" Pag. 10
- De geschiedenis van Bornerbroek Pag. 12
- Plan 'het Kolkje' nader toegelicht Pag. 17
- Werkgroep bouwhistorie krijgt groen licht van Gemeente Almelo voor oudheidkundig bodemonderzoek in Kolkje Pag. 20
- Kringetjes Pag. 22

# Het verhaal van een straat (2)

## Herinneringen aan een eeuw Tuinstraat

Hans Holtmann

### Van biertap naar gloeilamp

Daar waar nu Jalink's verlichtingscentrum is gevestigd stond voordien een horecabedrijf dat bekend was onder de naam "City Bar". De stichter van dit vermaarde etablissement was de heer Broeksma die een zeer ondernemend man was zoals blijkt uit beide forse panden die door zijn toedoen op beide hoeken van de straat zouden verrijzen. Zijn bijnaam, waarvan ik de herkomst niet heb kunnen nagaan, was "de Kul".

Oorspronkelijk was aan de horeca-onderneming ook een bierbottelarij verbonden. Na Broeksma was het geheel nog in handen van onder meer Knol en Nijhuis. Nadat de heer Nijhuis ten gevolge van een noodlottige val van zijn paard kwam te overlijden werd de zaak nog enige jaren door zijn vrouw voortgezet totdat het op 24 april 1972 volledig door brand verwoest werd. Het brandweerrapport vermeldde niet zonder enige ironie dat na de bluswerkzaamheden de biertap echter nog goed functioneerde. Jarenlang bleef het karkas van het verwoeste pand een doorn in het oog voor buurtbewoners en voorbijgangers. Uiteindelijk werd het geheel aangekocht door de heer Ten Heggeler die de oude naam van de winkel van Jalink verder voerde en er een nieuw en modern winkelpand liet verrijzen dat tegenwoordig als verlichtingscentrum een ruime bekendheid ge-

---

*Het voormalige pand op de hoek Tuinstraat/Holtjesstraat waarin de City Bar was gevestigd, na de brand die een einde maakte aan het bestaan van dit tientallen jaren oude horeca-bedrijf.*

niet.

### Een halve eeuw in potten en pannen

De zaak van Jalink bestond al zo'n vijftig jaar aan de overzijde van het nieuwe pand op de plaats waar de Tuinstraat op z'n smalst is, n.l. zo'n drie-en-een-halve meter. De heer Hein Jalink had daar destijds een galanterie- en speelgoedwinkel. In vroeger dagen ging hij ook nog met paard en wagen op stap om zijn goederen aan de man te brengen. Verder handelde hij in petroleumlampen waarvan er een groot aantal aan het plafond van de winkel hing. Het is niet verwonderlijk dat de speelgoedetalage grote aantrekkingskracht uitoefende op de kinderen uit de buurt, en menig kinderneus zal in de loop der jaren tegen de grote ruit gedrukt zijn om al het fraais te bewonderen dat er uitgestald was. In de winkel was dan ook van alles verkrijgbaar, van potten en pannen, serviesgoed, bestek, souvenirs en koekoeksklokken, tot en met knopen, garen en band. Een bezoek aan de winkel moest dan ook met de nodige omzichtigheid gebeuren om te voorkomen dat er

iets zou kunnen worden omgestoten. Wanneer Jalink in zijn winkel achter de toonbank stond kon je hem amper zien, hij stond als het ware verdekt opgesteld. Behalve al deze nuttige gebruiksvoorwerpen kon men vroeger bij Jalink ook brillen kopen gemaakt van dun ijzerdraad met twee vergrootglaasjes er in. Ze bleken echter goed te voldoen, want velen in Almelo hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt, mede omdat er toen in Almelo nog maar slechts één oogarts was. De vaste klanten van Jalink echter bleven hun brillenleverancier trouw, de oogarts kon aan hen niets verdienen. De oude heer Jalink en zijn vrouw zoals ik ze mij herinner uit het eind van de jaren vijftig waren vriendelijke en plezierige mensen, klant- en kindvriendelijk, en op deze wijze maken ze dan ook deel uit van mijn jeugdherinneringen.

### Apenstreken

Naast de City Bar was de handelonderneming van Jo Barneveld, wiens naam voor altijd verbonden zal blijven aan de treintjes die vroeger tijdens de braderiedagen door de Almelse binnenstad reden. Als locomotief fungeerde een omgebouwde jeep.







*De Tuinstraat op z'n smalst bij de galanteriewinkel van Jalink.*

Hij was een man met een gezonde dosis humor die altijd in was voor dingen die enig leven in de brouwerij konden brengen, hetgeen hij dan ook soms letterlijk deed. Als schoonzoon van de bekende kermisexploitant Krekel uit Apeldoorn maakte hij volop gebruik van de mogelijkheden die dit hem bood. Op zekere dag besloot hij zich een aap aan te schaffen die als publiekstrekker voor zijn bedrijf moest fungeren. Toen dit dier echter op een gegeven moment wist te ontsnappen liep half Almelo uit om de jacht op het vlugge dier, die eindigde in de Hofstraat, mee te maken. Een ander plan om een beverfarm te starten is echter nooit van de grond gekomen. Grote populariteit verkreeg hij onder de bejaarden die vlak na de oorlog in Huize Almelo gehuisvest waren tot de gereedmaking van het verzorgingstehuis de Klokkenbeeld. Meerdere malen bezorgde Jo Barneveld de ouderen een plezierige dag door hen geheel gratis

een dagje uit aan te bieden.

Snoep moet welhaast een grote rol hebben gespeeld in de Tuinstraat, want naast de grossierderij van Barneveld had Bakhuis nog een snoepwinkel die later overgenomen zou worden door de heer Oostendorp die ook een koekjesfabriek achter het pand bezat en later tevens een winkel in het ziekenhuis exploiteerde. Slechts een tiental meter verder bezat de heer Prein een groothandel in zoetwaren. Meer dan veertig jaar was hij ook een bekende verschijning op de markten van Almelo, Deiden, Goor en Rijssen.

In het pand naast Oostendorp (vroeger Bakhuis) was tot het begin van de jaren vijftig de sigarenwinkel van Van Mierlo gevestigd. Later zou er een boekhandel annex bibliotheek in komen waarvan de in de etalage uitgestalde lektuur veelal van een kuisheidsstrookje moest worden voorzien. De beide hiernaast ge-

legen panden behoorden naar mijn mening tot de meest interessante van de straat. Als een soort twee-eenheid werden ze door een overbouwde poort met twee grote halfronde deuren van elkaar gescheiden die toegang gaf tot een zeer karakteristieke binnenplaats. De beide gevels vormden elkaars spiegelbeeld. In het ene pand hanteerde met veel bravour slager Beijerink het in zijn beroep noodzakelijke gereedschap, terwijl in het ander rijwielhandelaar Klok het iets rustiger aandeed met moersleutels en andere attributen die voor het repareren van fietsen noodzakelijk waren. Klok had oorspronkelijk zijn winkel in het pand Tuinstraat 34 iets verderop in de straat dat hij in 1934 verliet toen de zoon van Jozef Holtmann hier een textielwinkel wilde beginnen. Aan het binnenplaatsje waar men door de poort kon komen hadden zowel de slager als de fietsenmaker hun werkplaats. Via een aan het binnenplaatsje gelegen schuurtje kon je een er achter liggend terrein bereiken dat slechts dienst deed om er af

en toe wat oude spullen op te slaan. Voor de jeugd een ideale speelplek, waar ongestoord allerlei indianenstreken konden worden uitgebreed.

Beijerink boezemde door zijn stem en fors postuur vooral bij de jeugd ontzag in en als de deur van de slagerij, waar ook zijn echtgenote dagelijks meehielp, eens open stond waren stem en hakmes meters verderop in de straat nog duidelijk waarneembaar. Hij was een van die ondernemers die er altijd aan meewerkte de straat een duidelijk eigen gezicht te geven. Twee zonen van Beijerink zouden zich later elders als slager vestigen. Beijerink had de zaak overgenomen van Barskee waarvan gezegd werd dat deze zeer bedreven was in het schatten van het gewicht van dieren. Helaas werden beide panden gesloopt ten gerieve van de aanleg van enkele parkeerplaatsen en gaapt er nu een groot gat in deze vroeger zo aardige,

maar vooral bijzondere, straatwand die eigenlijk weer om een herinvulling vraagt.

#### **Opa Barneveld's snoepwinkel**

Een wel zeer bijzondere plaats in de Tuinstraat neemt het voormalige pand van "opa" Barneveld in. Het geslacht Barneveld woonde reeds gedurende meerdere eeuwen in Almelo, de oudst bekende stamvader was Harmen Barneveld, die in 1675 in Almelo werd geboren. Een van zijn nakomelingen was de op 26 april 1841 geboren Herman Barneveld, die op 4 mei 1872 huwde met Berendina Landhuis. De jonggehuwden vestigden zich in de Boomshoek, alwaar Herman als timmerman de kost verdiende. In 1883 verhuisde het echtpaar naar het pand Tuinstraat 16, dat was aangekocht voor de destijds kapitale som van 7000 gulden.

Een van de kinderen uit dit huwe-

lijk, Jan Hendrik Barneveld, trad op 10 oktober 1901 te Enschede in het huwelijk met Anna Aleida Francke. Zij gingen in het ouderlijk huis van Jan Hendrik wonen die later bij het klimmen der jaren steeds als "opa" Barneveld werd aangeduid. Uit dit huwelijk werden vier kinderen geboren, drie zoons en een dochter. Jan Hendrik werd marktkoopman en bezocht met een hondekar de markten in de omliggende plaatsen waar hij als standwerker zijn koek onder de aandacht van de marktbezoekers trachtte te brengen. Dat het hem dit niet slecht afgang valt af te leiden uit het feit dat reeds vrij snel na zijn huwelijk het pand in de Tuinstraat werd verbouwd tot snoepwinkel. Het rijkelijk geornamenteerde interieur werd een bezienswaardigheid. Tot ongeveer 1920 bleef hij de markten bezoeken. Door zijn zakelijk succes was de hondekar inmiddels vervangen

*Tekening gevel Tuinstraat 16-16A. Brochure Stichting Stadsherstel.*



*Het pand waarin vroeger de snoepwinkel van Barneveld was gevestigd en later de kruidenierswinkel van Albert Slettenhaar na de restauratie.*

door een paard en wagen. Onder-tussen was hij ook een grossier-derij in koek gestart. Deze werd ter plaatse verpakt en op zolder opgeslagen. Doordat de zaken goed bleken te lopen werd het assortiment uitgebreid met diverse soorten snoep. Het zou niet lang meer duren of het pand aan de Tuinstraat bleek te klein te worden voor de zich uitbreidende negotie. Op de hoek Schutten-straat/Schokland werd een pand gevonden dat in 1925 na een ingrijpende verbouwing aan de grossierderij onderdak kon bieden. (De resten van het oude verkrotte Schokland werden in die tijd weggesaneerd, aan de Schuttenstraat verrees o.m. een ruim kerkgebouw, dat inmiddels ook al weer is afgebroken.)

Slechts vier jaar later bleek ook dit pand te klein te zijn geworden en werden twee oude huisjes, waarachter diepe tuinen gelegen waren, aan het begin van de Tuinstraat aangekocht. Hier verrees een pand met op de begane grond een ruime bedrijfsruimte en op de er boven gelegen verdieping twee royale woningen (nrs. 2 en 4, nu opgenomen in Jalink's Verlichtingscentrum). Het pand op het Schokland werd verbouwd tot hotel "Marktzicht", waar zoon Herman de leiding zou krijgen. De grossierderij, waar de overige kinderen werkzaam waren evenals de met dochter Berendina gehuwde schoonzoon Gerrit Elhorst, werd later nog uitgebreid met een banketbakkerij waar behalve gebak ook krakelingen, biscuits, en koekjes werden gefabriceerd.

"Opa" Barneveld bezat tevens het nu nog bestaande tuinhuisje in de Gravenallee, alwaar met vrienden



en bekenden vele plezierige uren werden doorgebracht, waarbij het aan niets ontbrak. Zoon Jo (Johan Marinus geb. 6 - 10 1909) zou later eigenaar worden van Park Tivoli in Berg en Dal bij Nijmegen. De grossierderij en banketbakkerij waren inmiddels zoveel belangrijker geworden dan het kleine snoepwinkeltje dat na de verhuizing van de familie Barneveld naar een woning aan het Schokland dit werd overgedaan aan J. de Roode die het op bescheiden schaal tot 1936 zou voortzetten, waarna Albert Slettenhaar er een kruidenierszaak vestigde.

Het interieur van het pand Tuinstraat 16, waar het allemaal begon, is werkelijk uniek te noemen en is enige jaren geleden met behulp van vrijwilligers, leerlingen van de Chr. MTS en het SPOS (Samenwerkingsverband Praktijkopleiding Schilderen Twente) door de Stichting Stadsherstel gerestaureerd. Er zijn maar liefst 103 spiegels in verwerkt en de betimmering is verder uitgevoerd in een neo-classicistisch, Griekse stijl, met gecannuleerde pilaren en ionische kapitelen waarboven vrouwenkopjes zichtbaar zijn. Zeer fraai is ook de bekroning van de spiegels door houten halfrozetten. Tussen de van celluloid vervaardigde vrouwenkopjes zijn festoenen aangebracht die herin-

neren aan Romeinse bouwwerken. Ook zeer bijzonder zijn de bijna kristalzuiver geëtsde ramen, terwijl het geheel gecompleteerd wordt door prachtige plafondschilderingen die mogelijk van latere datum zijn gezien enkele Jugendstil elementen.

Het pand heeft in de loop van tijd diverse gebruikers gekend. Na de snoepwinkel van Barneveld en later de Roode had Albert Slettenhaar er zijn Spar-kruidenierswinkel van 1936 tot 1964 en nadien Jan Letteboer een dumpshop(!). Ook heeft er in het begin van de jaren tachtig nog korte tijd een videotheek in gezeten en vond later de Stichting Sociaal Cultureel Werk er een onderkomen. De voorlopig laatste gebruiker werd de Wereldwinkel. In 1986 kwam het pand in handen van de Stichting Stadsherstel die een omvangrijke restauratie in gang zette. Door de sloop van de panden van Beijerink en Klok in het begin van de jaren tachtig dreigde het pand grote schade op te lopen door inwatering. Op initiatief van de Stichting Stadsherstel werd door leerlingen van het Educatief Streekcentrum Twente te Almelo een ontwerp gemaakt voor een nieuw aan te brengen zijgevel. Onder leiding van docente Ineke Pezie ontstonden zuilmotieven die in een baksteen mozaïek werden uitgevoerd. Het gehele project werd

gefinancierd door de Edwina van Heek stichting. Enkele jaren geleden is deze restauratie afgerond en kon het pand, dat inmiddels de naam 'Spiegelpandje' had verkregen, worden overgedragen aan een nieuwe eigenaar. Door de inspanningen van de Stichting Stadsherstel en haar voorzitter dr. K. Witsenburg, kon opnieuw, evenals reeds eerder de voormalige Latijnse school aan de Korte Prinsenstraat, nu Museum voor Heemkunde, een historisch waardevol pand voor Almelo behouden blijven.

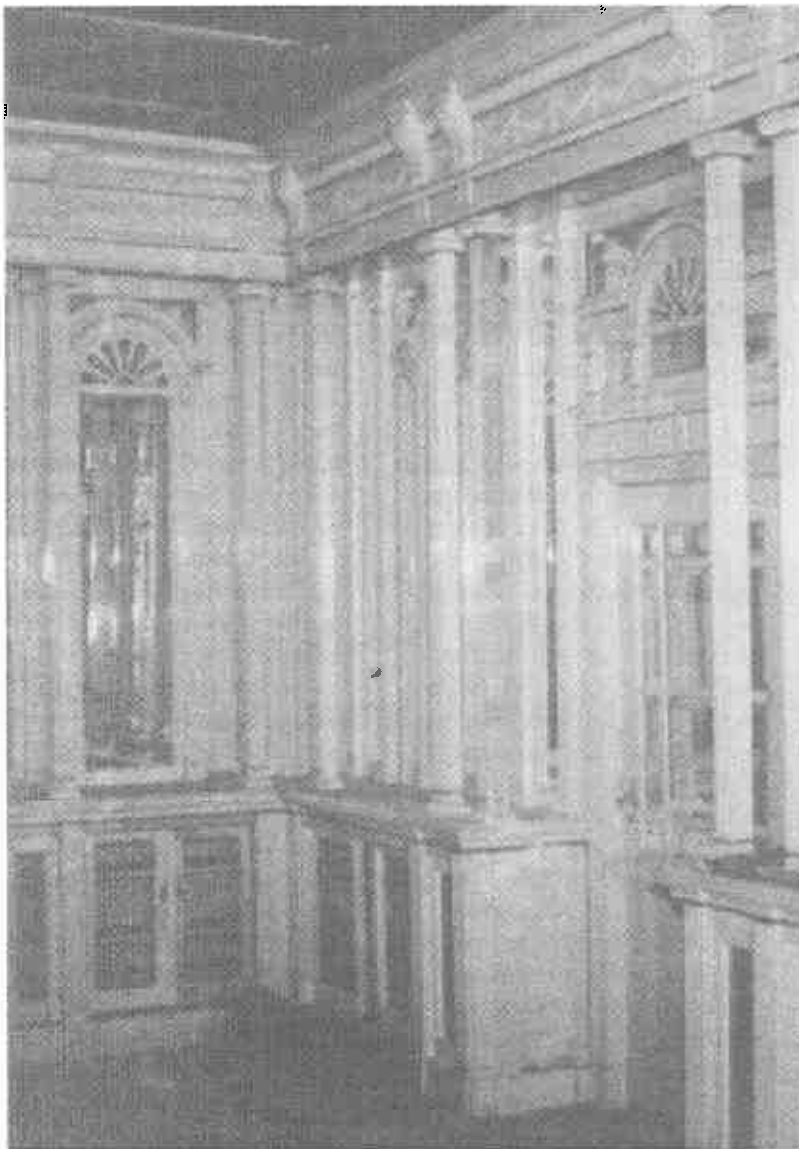
Albert Slettenhaar nam in 1936 het pand over van de Roode en vestigde er een kruidenierswinkel die tot 1966 zou blijven bestaan.



Hij was een kruidenier in de goede zin van het woord en oefende het gruttersvak nog op de oude

bekende wijze uit. Zijn winkel ademde rust en gemoedelijkheid waarbij tijdens het afwegen en inpakken van de door de klant bestelde artikelen menig buurt-nieuwtje over en weer een gewillig oor vond. Ik herinner mij nog goed hoe hij in zijn onafscheidelijke korte kakikleurige stofjas menigmaal bij ons thuis de bestelde boodschappen in een grote rieten mand kwam afleveren. Dienstbaarheid stond bij hem en zijn echtgenote voorop, zij kenden hun klanten en zoals in die tijd nog vrij algemeen gebruikelijk bij kruidenier, bakker en melkboer ontbrak ook bij hen het boekje in de lade onder de toonbank niet waarin de verkopen werden genoteerd en door de klanten betaald wanneer men het weekloon weer gebeurd had.

Het kleine winkeltje stond volgepakt met allerlei kruideniersartikelen, in veel gevallen producten waarvan wij de naam nu reeds lang vergeten zijn, en rekken met voorraadbussen, welk effect nog versterkt werd door de spiegels aan de wanden. Veel werd nog onverpakt verkocht en moest in de door de klant gewenste hoe-



*De detaillering van het interieur vereiste bij de restauratie grote vakkundigheid van de ambachtslieden.*



*De straat was bijna te klein voor de trouwauto's bij het huwelijk van een der dochters van de heer en mevrouw Slettenhaar.*

veelheid worden afgewogen en verpakt zoals bijvoorbeeld suiker en rijst. De afvalberg van onze moderne consumptiemaatschappij zou aanmerkelijk kunnen worden beperkt indien dit ook nu nog op deze wijze zou gebeuren. Bij Albert Slettenhaar werd de slagzin "Kopen bij de Spar is sparen bij de koop", nog letterlijk in praktijk gebracht door ook te besparen op onnodig verpakkingsmateriaal. Na zijn overlijden kreeg de zaak zoals reeds eerder vermeld helaas niet meer een functie die in overeenstemming was met het bijzondere interieur.

#### **'De Bieb'**

Een zaak die ook ver buiten de straat bekendheid genoot was de boekhandel, postzegelhandel en bibliotheek 'de Bieb' van de heer en mevrouw Hergers tegenover slagerij Beijerink. Diep tragisch was het dat hun enigst kind op zekere dag achter de ouderlijke woning in de Almelose Aa zou komen te verdrinken. De buurt

reageerde geschokt, en het medeleven met de ouders was zeer groot maar alle woorden van troost schieten vaak tekort bij een zo'n groot verlies.

Hoewel het voor Hergers en zijn vrouw moeilijke tijden waren, werd na enige tijd toch nog een begin gemaakt met een grondige verbouwing van hun winkelpand. De oude panden gingen tegen de grond en als woning diende tijdelijk een schuurtje achter op het bouwterrein. De nieuwbouw die voor het grootste gedeelte in eigen beheer werd uitgevoerd verliep niet geheel zonder strubbelingen met het gemeentelijke bouwtoezicht. Maar desondanks ontstond er een voor die jaren modern winkelpand dat een aanwinst voor de straat betekende. Boven de winkel waren enige appartementen die door Hergers werden verhuurd.

Als kind was ik hier regelmatig te vinden voor de aankoop van allerlei knutselartikelen die men er verkocht, van attributen voor het

vervaardigen van vliegers tot en met prachtige bouwplaten van bekende gebouwen die dan thuis in elkaar werden gezet. Het winkeltje was ook het trefpunt voor Almelose filatelisten die er dan ook dagelijks te vinden waren en waarvoor een deel van de zaak speciaal was gereserveerd. Een vitrine met postzegels en tientallen albums achter de toonbank, waaruit een keuze gemaakt kon worden, maakten dit deel van de zaak voor ons jongeren, die ook wel eens een boekje met postzegels hadden, tot een bijzonderheid. Met ontzag werden de gesprekken gevolgd van de volwassenen die allerlei beschouwingen hielden over nieuwe uitgaven of over een bijzondere zegel die men onlangs had verworven of die men ergens te koop wist. Voor de etalage in dit deel van de winkel hing meestal een oranjekleurige folie die de werking van de zon moest verminderen zodat de uitgestalde artikelen in de etalage niet zouden verkleuren.

*Wordt vervolgd.*

## Nogmaals “Wat de Librije voor u kan betekenen”

*In ons vorige nummer besteedden wij reeds uitvoerig aandacht aan de betekenis van de Librije voor het vastleggen en bestuderen van en informeren over de historie van Almelo. Wegens ruimtegebrek konden er toen geen foto's bij het artikel worden geplaatst. Toch willen wij niet nalaten om u ook een indruk te geven van het interieur van ons onderkomen. Wellicht mogen wij u er ook eens begroeten.*

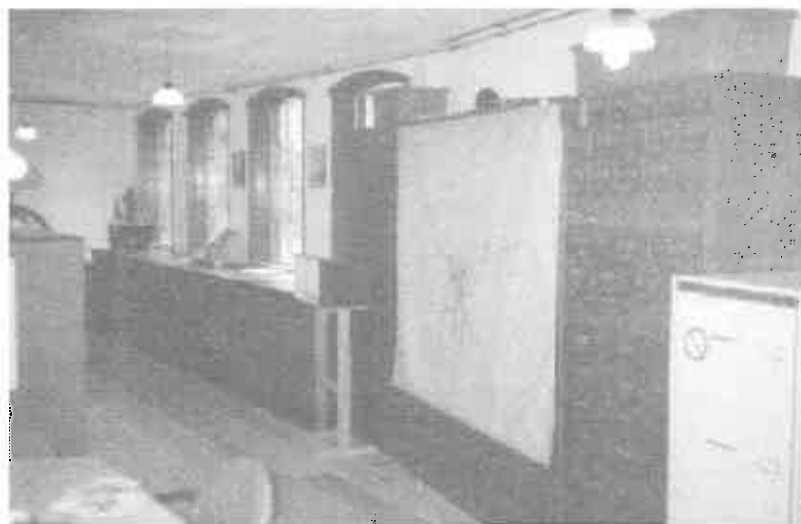


*Foto boven: Vele boeken over de historie van stad en regio verschaffen u een grote hoeveelheid informatie over vele aspecten van onze plaatselijke geschiedenis.*

*Foto rechts: Het knipselarchief bevat duizenden knipsels die gedurende tientallen jaren werden verzameld. Een belangrijke bron om uit te kunnen putten.*



*Foto links: Het interieur van de Librije bevat nog enkele originele kasten van de vroegere winkel van de Fa. Wiechmann.*



*De Librije aan de Hof van Gülick.*





# De geschiedenis van Bornerbroek (2)

*De vorige keer eindigde ik mijn verhaal met de mededeling dat ik U deze keer wat meer zou vertellen van de organisatie 'de markevergadering'.*

G.E.Spies

## De marke

In het schattingsregister van 1475 kwamen we meerdere malen de term "kathe" tegen. Een term afkomstig uit de markevergadering.

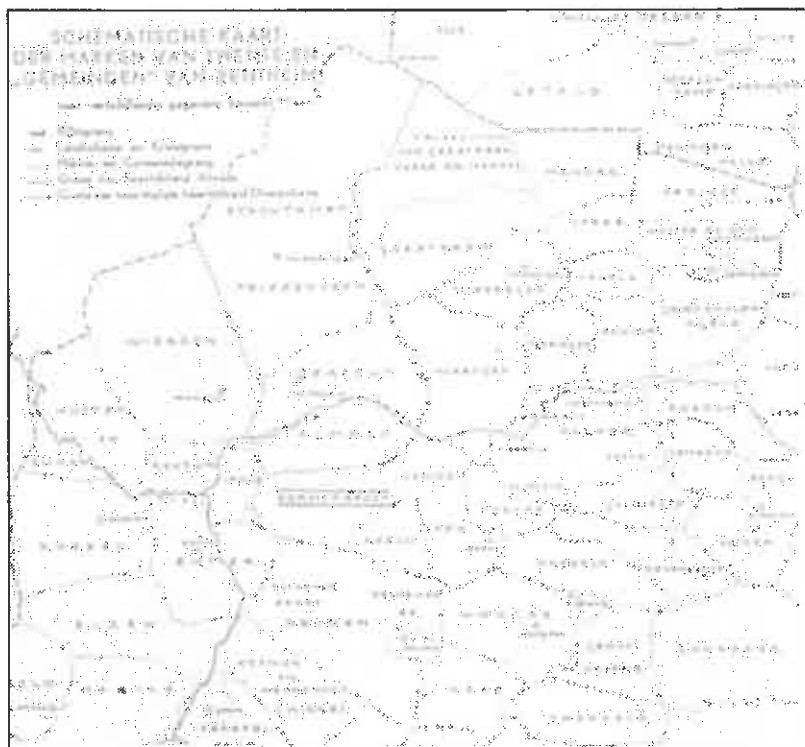
Een kate of kotte onderscheidde zich van een erf door het feit dat zij geen stem hadden in de markevergadering. Zij waren geen zogenaamde "volle" hoeve. Vanaf de middeleeuwen bepaalde de marke het gebruik van grond. In de 15e eeuw was geheel Overijssel overdekt met marken. De aanvankelijke bewoners van een marke voerden gezamenlijk beheer over de ongecultiveerde of woeste gronden. Die woeste gronden waren zeer belangrijk omdat ze voor het noodzakelijke hout en turf zorgden en ook voor voldoende heideplaggen. De eerste nederzettingen zullen vanwege de geringe bevolkingsdichtheid over voldoende woeste grond beschikt hebben om aan ieders behoefte te kunnen voldoen. Naarmate de bevolking toenam ontstond er meer vraag naar woeste grond. Het is logisch dat daarom er na verloop van tijd behoefte ontstond daarover afspraken te maken. Daarmee zal ook het moment gekomen zijn waarop buurschappen bepaald werden door grenzen. En men stelt binnen de buurschap orde op zaken t.a.v. gemeenschappelijk gebruik van grond. Die regels hebben daarna eeuwenlang als markeregels gediend. Er moest ook leiding gegeven worden aan zo'n marke, dat werd de marke-richter. Het markerichterschap van de marke Zenderen/Bornerbroek was verbonden aan de Hof te Borne. Hij had natuur-

lijk ook assistenten. Voor het houden van toezicht werden boerrichters, gezworenen, hoeders en lijcksluiden aangesteld. Soms werden er gecommiteerden gekozen als er een speciale taak te verrichten was. De vergaderingen van de marke Zenderen/Bornerbroek vonden plaats op het Meijershof te Borne. Tijdens die vergaderingen werden afspraken gemaakt over het hakken of toewijzen van hout, het steken van heideplaggen, het graven van turf, het in cultuur brengen van woeste grond, het houden van bijen, het laten lopen van varkens in de bossen als de eikels rijp waren (het zogenaamde akeren), boetes op overtredingen van de markebepalingen etc. Verder

konden er ook afspraken gemaakt worden of het onderhoud van wegen, het ruimen van de sloten, het loslopen van honden en het begraven van overledenen. Vaak werden de regels in de eerste tijden "na older gewoonte" nageleefd. Het schriftelijk bijhouden werd pas veel later gedaan. Het eerste markeboek begint in 1595. Dat de marke al veel eerder bestond blijkt onder andere uit het feit dat in het schattingsregister van 1475 reeds sprake is van gewaarde erven en katen, begrippen uit het marke recht. (Een kate of kotte was een klein boeren erf dat niet gewaard was in de marke. Door betaling konden bepaalde rechten verkregen worden door zo'n kate) De marke werd ca 1848 opgeheven. Terug nu naar het begin.

Bornerbroek behoorde zoals gezegd tot de marke Zenderen/Bornerbroek. De marke werd gevormd door boerenerven uit die beide buur (boer)schappen. De

*Overzichtskaart van de marken in Twente (W.H..Dingeldein)*





scheiding tussen beide buurschappen was het Tusveld. De buurschap was de kleine lokale kern van de op het platteland levende bevolking. Ze had haar eigen ongeschreven regels en gewoonten waar ieder zich aan diende te houden. (een overblijfsel hiervan is de "noaberhulp") De marke was een groter geheel. Het verschil tussen marke en buurschap kan misschien het beste aangeduid worden met het gezegd: "dat de lusten naar het waardeel, naar de marke, de lasten echter naar de grootte van het bouwland, naar de buurschap gerekend worden". Kortom marke en buurschap waren niet hetzelfde. Vooral ook omdat degenen die in de marke vergadering bijeenkwamen de eigenaren waren van de gewaarde erven. In vele gevallen adellijke en andere welgestelde families en ook vertegenwoordigers van kerkelijke instanties. De bewoners van de erven echter droegen de lasten samen met de eigenaren/bewoners van de niet gewaarde erven. Hoe ging dat boerenleven in zijn werk? Er was bouwland (de es), vaak privé eigendom van de boerenerven en er waren groengronden en heidegronden die gemeenschappelijk bezit waren van de gewaarde erven. De heide leverde voedsel op voor schapen en de heideplaggen dienden als ondergrond in de stal.

Eenmaal met mest voorzien werden de plaggen (ook schadden of kluun genoemd) gebruikt ter bemesting van het bouwland. De veeteelt was dus ondergeschikt aan de landbouw. Er was grote behoefte aan mest omdat in de akkerbouw geen braak werd toegepast. Jaar in jaar uit werd er verbouwd op de akkers. Veelal in twee bouwplannen, ofwel voortdurende roggebouw, de zogenaamde eeuwige roggebouw ofwel tweemaal rogge en dan één jaar boekweit (het drieslagstelsel). Men slaagde er maar nauwelijks in voldoende vee te houden voor de noodzakelijke intensieve bemesting en dat kwam vaak



doordat er niet voldoende groengronden waren die als weiland konden dienen voor het vee. Aanvullende weidegronden werden gezocht in de broeklanden en de heidevelden. Het vee werd elke avond op stal gezet om geen mest verloren te laten gaan. In de stal werden de plaggen als ondergrond gebruikt. De groenlanden werden vooral gebruikt voor het weiden van het vee en het verkrijgen van hooi voor de winter-

maanden. De boerderijen bestonden vaak uit één grote ruimte (het lōs hoes). Langs de zijanten van het woongedeelte vond men de melkkamer, de washoek en de bedsteden. Direct na dit woongedeelte de stalruimte voor het vee. In het midden, tussen de stallingen aan weerszijden, was de deel of dorsvloer gelegen. In de open ruimte naar het woongedeelte toe was een groot rond gat in de met kei-

en belegde vloer gemaakt. Daar stookte men. Boven de stallen aan de zijmuren was een verlaagde zoldering, die men de hiel noemde en waar het hooi en stro lag opgeslagen. In de achterwand bevonden zich grote dubbele deuren waardoor een hooiwagen naar binnen en buiten kon. De huizen waren gebouwd van eiken balken (het veerkaante wark). De muren waren vaak van vlechtwerk en aangesmeerd met leem. De boer besteedde de meeste tijd aan het maaien, steken van plaggen en wat nog meer nodig was om het land te bemesten. Wie hoeveel en waar plaggen mocht steken werd geregeld binnen de marke. De Twentse boer verbouwde vooral rogge, boekweit, haver of gerst. Verder verbouwde men aardappelen, knollen, erwten, bonen en andere moeskruiden. Een andere belangrijke teelt was later de verbouw van vlas. Uiteraard waren er geen gespecialiseerde bedrijven. Men had een paar koeien, varkens en ook schapen. Het bezit van paarden was van belang mede omdat het aantal aangaf hoe welvarend men was. Om het predikaat "welgesteld" te verwerken moest men minstens een "tweepaards" boer zijn. Automatisch genoot men dan het voorrecht de "liekwagen" te mogen voeren.

Weer even terug naar de marke. In bijna alle marken werd in de periode 1837 - 1860 overgegaan tot verdeling van de gemeenschappelijke gronden en werd de marke opgeheven. De marke Zenderen/Bornerbroek werd rond 1848 opgeheven.

Alle stukken betreffende de marke Zenderen/Bornerbroek liggen opgeslagen in het Rijksarchief Overijssel te Zwolle. Uit dat archief enkele korte stukken:

Nr.1539 (1822):

Stukken betreffende het onbevoegd steken van plaggen in de Weel Brake en het Snijdens Mors in de Marke Bornerbroek den 30 augustus 1822

*Om Reeden er weer klagten zijn gekomen over het steken van Plaggen in de Groengrond op het broek hebbe ik weer met mijn mede boerman W. Wissink de groengrond gesien en gekomen Zijnde in de Zogenoemde broekhuis of Snijdens Mors en bevonden dat daar weer Plaggen gestoken waaren en gehoord hebben dat het Antony Dierk gedaan hadden*

*Waarop wij na zijn huijs gegaan zijnde en hem in presentie van Gerrit Jan Krooshoop , Gerrit Krooshoop , Fedrick ter Bekke en F. van de Weer en Antony Dierk Vraagende of hij die Plaggen I. den bovengenoemde Mors gestoken hadden*  
*Waarop hij antwoorde dat dyse zelfs gestoken hadde.*

*Jan Abbink Boerman  
W. Wissink Boerman*

*Bornerbroek den ? augustus  
1822*

*om Dat er weer klagten gekomen waaren over het steken van Plaggen in De groengrond op het Broek hebbe ik met mijn mede boerman Jan Slot*

*De Groengrond gesien en gehoord Dat Daar weer Plaggen gestoken waaren in het Midden van de Weel Brake die nyt onder Janna De Weduwe (\*1) van Amalius de Witte op het koltvoort*

*En na haar huijs gegaan zijnde met F. van de Weer, Gerrit Jan Krooshoop , Jan Krooshoop en frerik ter bekke, en de bovengenoemde weduwe gevragt of zij daar in die Mors had Plaggen laten steken en weg halen waarop haar knegt bernadus Kamp antwoorde Dat hij ze gestoken hadde ende andere knegt bernades ter haar voort antwoorde dat hij ze weg gehaald hadde en de vrouw zeijde dat haar knekten deden dat deden zij goed. Zo goed als hare man gedaan hadde.*

*Jan Abbink Boerman      Jan*

*Slot Boerman*

Uit deze beide brieven blijkt wel hoe belangrijk plaggen waren in de landbouw rond 1800.

Slicher van Bath meent (in "Een samenleving onder spanning") dat er ongeveer 20 keer zoveel plaggengrond nodig was dan dat er bouwland was. Wat een schril contrast met de huidige mestproblematiek.

De marke regelde dus de zaken aangaande het grondgebruik. De eigenaren van de gewaarde erven . De bewoners van de erven, die vaak niet de eigenaar waren moesten zich daar naar schikken. Naast de verordeningen van de markevergadering en de verplichtingen aan de eigenaar van de boerderij hadden die boeren ook nog te maken met de landsheer. Ook in die tijd bestonden er al allerlei belastingen, maar daarover de volgende keer meer. Tot slot nog een veel recenter stuk betreffende de marke Zenderen/Bornerbroek, het betreft een artikel uit 't "inschrien"

**Een markevergadering anno 1975.**

*Zaterdag 1 maart 1975 verscheen in enkele dagbladen de oproep van het bestuur van de Marke Bornerbroek en Zenderen aan alle stemgerechtigden en markegenoten voor een vergadering op 7 maart 's middags om 2uur in Café Te Riet te Bornerbroek. Doel was, te komen tot een besluit over verkoop en overdracht van gronden te Borne, Bornerbroek en Zenderen. De oproep werd gedaan namens het markebestuur door de voorzitter H.J. Bolscher te Bornerbroek. Helaas voor dit bestuur bestond en bestaat er nu nog geen marke Bornerbroek en Zenderen. Kennelijk wordt hiermee bedoeld de eeuwenoude marke Zenderen. Een deel van deze marke werd oorspronkelijk **Bi den Broke** genoemd, welke naam later wijzigde in Bornerbroek. De eerste vermelding van de naam Bornerbroek vond ik in het verpandings-*

register van 1601. Zo veranderde de naam van de marke Zenderen in de loop der tijden in Zenderen en Bornerbroek, maar beslist niet in de vorm "Bornerbroek en Zenderen", zoals in bovengenoemde oproep werd gebruikt.

Navraag bij het bestuur over het doel der markevergadering leverde niet veel op. Kennelijk wist het bestuur ook niet veel over het hoe en waarom. Laten we daarom eerst eens teruggaan in de geschiedenis, en wel naar de markevergadering van 19 november 1840, waar een plan ter verdeling der woeste gronden van de Marke Zenderen en Bornerbroek werd vastgesteld. De te verdelen oppervlakte besloeg plm. 1914 ha, die via een ingewikkeld stelsel van aandelen onder de goedsheren en eigengeërfden zou worden verdeeld, althans, zo dacht men. Een commissie van acht personen zou deze verdeling uitvoeren. Hiervan waren zes personen eigenaren van Zenderse erven en twee van Bornerbroekse; de akte van verdeling dateert van 13 mei 1848, maar daarna kwamen de moeilijkheden pas. Een frappant verschil met de oproep van 1 maart 1975 vormen de oproepingen ter vergadering uit bijv. de markevergadering van 19 november 1840 en van 4 maart 1865. Men las deze af aan de Kerken te Borne, Zenderen en Bornerbroeken ze werden "overigens aan de goedsheren en eigengeërfden rondgezonden." Bij de oproep van 1 maart j.l. moeten we dan nog bedenken, dat men een eeuw geleden nog markevergaderingen of holtingen kende en wist wat het inhield, maar wie zou nu nog weten, wat de oproep in de vorm van laatstgenoemde datum exact betekende. Laat staan dat iemand zou weten of hij stemgerechtigd was of niet.

Er bleven na 1848 nog markegronden over, deze waren wel toegedeeld. Maar de verdelingskosten die ongeveer f 4.30 per ha bedroegen, werden niet betaald. Zodat deze eigendom der marke bleven. In de markevergadering van 19 november 1859

werd besloten, deze publiek te verkopen; in die van 4 maart 1865 werd hierop nog eens aangedrongen. Er werd wat verkocht aan de Spoorwegmaatschappij Almelo - Salzbergen. De onbetaald gebleven verdelingskosten bedroegen toen f.1583,21. Deelt men dit door f.4,30 dan blijkt dat er op dat ogenblik nog ongeveer 365 ha. eigendom der marke te zijn geweest. Een restant van deze 365 ha. is nu nog aanwezige markegrond, waarvoor de vergadering van 7 maart j.l. werd gehouden. Na een kort openingswoord van de voorzitter nam de heer Arts, ambtenaar van de gemeente Borne, de leiding over. Aanwezig was, naast het bestuur, een tiental personen. De bedoeling bleek o.a. te zijn, de opgedeelde markegrond, die nooit op naam was overgeschreven, toe te delen, evenals de markewegen, die in 1848 niet aan de gemeente Borne waren toegedeeld. Naast de voorzitter waren bestuursleden de heren G.J. Oonk en J. Dood. Dit bestuur was, ingevolge de wet van 10 mei 1886, art.38, door de Commissaris der Koningin op 7 november 1969 benoemd en als stemgerechtigden bleken de bezitters van de kadestraal bekende erven van 1848 te worden beschouwd. Of bijvoorbeeld ook de erven Enteler, Breull, die eeuwenlang Zenderse erven waren, nu resp. gelegen in Enter, gem. Wierden en Deldenerbroek, gem. Ambt-Delden, - domweg doordat men bij de vaststelling der gemeentegrenzen niet de oude markegrenzen heeft aangehouden - stemgerechtigd waren, werd niet vermeld. Evenmin of enkele Azelose erven. die grond onder Zenderen bezitten, stemrecht hadden. Het eerste punt van de agenda, een voorstel om enkele stukjes markegrond, in het bestemmingsplan Kerkedennen te Borne gelegen, aan de gemeente Borne te verkopen voor f.1,- per m<sup>2</sup>, werd aangenomen, evenals het tweede punt, de verkoop van een stukje weg te Borne aan dezelfde gemeente. Pikant detail hierbij is, dat op de Markeverga-

dering van 4 maart 1865 besloten werd "om het batig saldo, dat eventueel bij de Marke in kas zal worden gevonden, aan de Burgerlijke Gemeente van Borne als vrijwillige gifte aan te bieden en over te geven". Tenslotte werd het bestuur gemachtigd om alle overeenkomsten of dergelijke aan te gaan.



We lezen in dit artikel dat anno 1975 de Marke nog even opleefde. De toon van het stuk uit "inschrien" is wat katterig. Dat bevreed me een beetje. Je zou de Gemeente toch als een soort opvolger van de Marke kunnen zien en dat er een soepele oplossing gevonden moest worden voor die nog onverdeelde markegrond zal ook iedereen duidelijk zijn. Dus voor de vorm een overdracht van Marke naar Gemeente ligt voor de hand. Overigens kwamen we "Bi den Broke" al in 1469 tegen. ( regestenlijst Huize Almelo nr 482) En zelfs de afzonderlijke naam Mark(t)e Bornerbroek kwamen we al tegen. (huisarchief Twickel")

Tot zover deze keer de geschiedenis van Bornerbroek, zoals gezegd wil ik de volgende keer iets vertellen over belastingen.

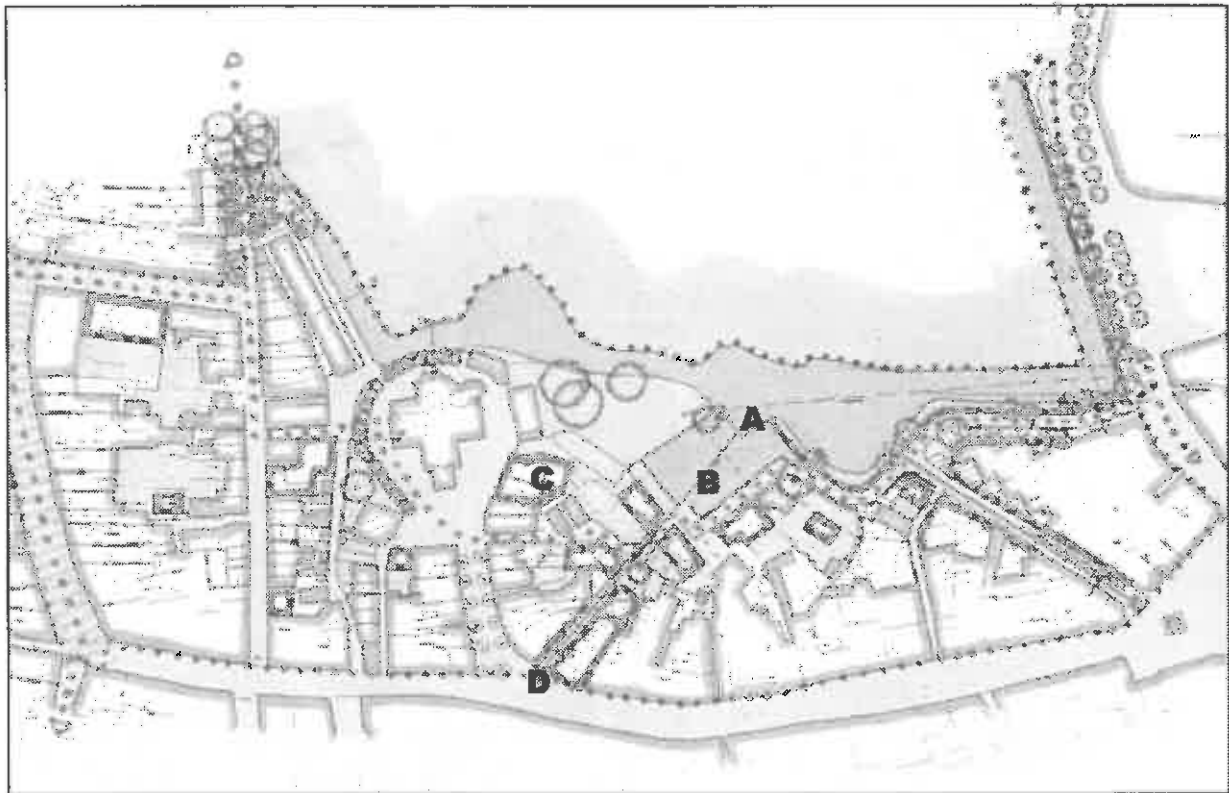
# Plan 'het Kolkje' nader toegelicht



*Illustraties Dienst Stadswerk afdeling Stadsontwerp Gemeente Almelo*

## **Historische ontwikkeling**

- Kaart linksboven: De kaart van Jacobus van Deventer. De oudste bebouwing van het stadje ontstaat rondom de kerk en de Hof van Gülick. De situatie rondom het kasteel van de heren van Almelo zou na de bouw van het huidige huis in 1662 ingrijpend veranderen.
- Kaart rechtsboven: Tot in de tweede helft van de 19e eeuw waren hier bleeken. De Hof van Gülick was een armoedig woonbuurtje met zeer slechte woonomstandigheden.
- Kaart linksonder: Eind 19e eeuw werden de bleeken bij het kasteelpark gevoegd.
- Kaart rechtsonder: Er kwam begin jaren zeventig een bedieningsweg naar het Kolkje vanaf de Hofstraat voor de winkels aan de City Promenade. Hoewel de binnenstad reeds tien jaar geleden ingrijpend werd vernieuwd, verpauperde het Kolkje verder. De ligging van het gebied tussen winkelhart en kasteelpark geeft het echter grote recreatieve mogelijkheden.



- A. *Verlaagd bordes met zijte aan het water*
- B. *Parkeerterrein t.b.v. de N.H. kerk*
- C. *Nieuw te bouwen kerkelijk centrum*
- D. *Geprojecteerde passage, verbinding tussen winkelgebied en Kolkje*

..... *Fietsroute*

▣ *Geplande en reeds gerealiseerde nieuwbouw*

○ *Te handhaven bomen*

Het Kolkje en de Hof van Gülick vormen een uniek gebied in de Almelse binnenstad. In het begin van de jaren zeventig werd een ontsluitingsweg gerealiseerd vanaf de Hofstraat voor het bedienend verkeer t.b.v. de winkels, het parkeerterrein van de N.H. kerk en als fietsroute. Dit was noodzakelijk omdat de Grotestraat voetgangersgebied werd onder de naam City Promenade. Hierna stonden de ontwikkelingen jaren lang stil. Uiteenlopende belangen van eigenaren in het gebied vertraagden de ontwikkeling en uitvoering van verbeteringsplannen. Het gebied bleef hierdoor zeer lang een ontsierend onderdeel van het centrum, terwijl het toch grote potenties in zich heeft om een aantrekkelijk verblijfsgebied

te worden.

Het groen verwilderde en ontnam hierdoor voor een groot deel het uitzicht op het water. De aanwezige bebouwing verkrotte waardoor de situatie nog verder verslechterde.

In de jaren negentig werd door de Gemeente Almelo een nieuw plan ontwikkeld dat uiteindelijk na diverse inspraakrondes met eigenaren en belangstellenden, resulteerde in het hierboven afgebeelde ontwerp van de afdeling stedenbouw van de Dienst Stads-  
werk.

Inmiddels had Mr. A.F.L. Graaf van Rechteren Limpurg reeds een begin gemaakt met de restauratie en nieuwbouw van een aantal panden in het Doelengebied en op de hoek van de Molenstreng/Kolkje, waarvan de resultaten

gezien mogen worden.

In het najaar van 2000 startte ook de Gemeente Almelo met de herstructureringswerkzaamheden. Allereerst werd het Kerkplein aangepakt en werd de bestrating en inrichting van Heerengracht en kop van de Doelenstraat vernieuwd. Tussen Kerkplein en de Götte kwam een keermuurtje met een trapje dat tegemoet komt aan de wensen van bewoners van het gebied, die hiertoe in het verleden zelf reeds (illegale) initiatieven hadden ontplooid. Ook achter de kerk wordt een nieuwe kademuur gemaakt met een ijzeren hekwerk dat het vroegere wrakke houten hek vangt. De oude bomen rond de kerk moesten verdwijnen. Ze waren rot en voor een deel reeds half afgebroken en vormden zo een gevaar voor passanten. Hiervoor komen echter nieuwe - volwassen - exemplaren terug.

In het Kolkje werd de verkrotte bebouwing opgeruimd en krijgt de N.H. kerk een nieuw parkeerterrein voor bezoekers van kerkdiensten en bijeenkomsten in het kerkelijk centrum. Dit nieuwe

plein krijgt een bestrating die het toelaat dat er gras doorheen kan groeien en waardoor het groene karakter van het gebied versterkt wordt.

Langs het water komt een lage meidoornhaag, die het zicht op het water niet ontnemt.

Ter plaatse van het voormalige pand van Joldersma verwarming en op de plek waar vroeger de autospuiterij van Nijhof was gevestigd is nieuwbouw geprojecteerd. Hierdoor krijgt het gebied eindelijk weer volwaardige bebouwing met een eigen gezicht, omdat het tot nu toe leek alsof de stad zich met haar achterste naar de oostelijke groene long, waarvan het kasteelpark deel uitmaakt, keerde.

Er is over het Kolkje de laatste jaren veel gezegd en geschreven. Dat laat zien dat het gebied een apart plekje heeft in het hart van de Almelose bevolking, en terecht. De eerste resultaten van de herstructurering die over enige tijd zichtbaar zullen worden zullen dan ook ongetwijfeld door de meesten met waardering worden begroet. Eindelijk krijgt het gebied die kans die het al zolang verdiende. Een wandel- en verblijfsgebied in het historische deel van ons centrum dat een grote meerwaarde zal gaan vormen voor de totale kwaliteit van onze binnenstad. En voor u en vele anderen een aanleiding om ook eens een bezoek te brengen aan ons documentatiecentrum 'de Librije'.

*Hans Holtmann*



*Foto boven: Gezicht op het water werd ontnomen door verwilderd groen. Opschoning was daarom noodzakelijk om net zoals vroeger ook het geval was vanaf de Hofstraat weer een blik op het Kolkje te krijgen.*

*Foto onder: Verkrotte bebouwing vormde vele jaren een troosteloze aanblik en een steen des aanstoets voor vele Almeloërs die het Kolkje een warm hart toedroegen. Straks heeft men ook vanaf deze plek een prachtig uitzicht op het kasteelpark.*



*Bij de tekening onder: Voor de hoek van het Kolkje en de Molenstreng is een nieuw ontwerp gemaakt in historiserende stijl.*





# Werkgroep bouwhistorie en bodemarchief krijgt groen licht van Gemeente Almelo voor oudheidkundig bodemonderzoek in Kolkje

*Ruim voordat de werkzaamheden op het Kerkplein en in de Hof van Gulick van start gingen is er vanuit de werkgroep bouwhistorie en bodemarchief van onze Kring een brief gestuurd aan de Gemeente Almelo betreffende oudheidkundig bodemonderzoek in het gebied. De ingrijpende herstructureeringswerkzaamheden in het oudste bebouwde deel van onze binnenstad maken het noodzakelijk dat hier zorgvuldig mee wordt omgegaan.*

De reactie van de Gemeente liet niet lang op zich wachten, zodat reeds spoedig een vergadering werd belegd tussen enkele ambtenaren die bij de uitvoering van de werkzaamheden waren betrokken en de werkgroep. Hier bleek dat men bereid was medewerking te verlenen mits aan enkele voorwaarden werd voldaan. Het grootste probleem bleek in eerste instantie de bodemverontreiniging in het gebied te vormen. Met name langs de randen van het Kerkplein bleek min of meer ernstige verontreiniging te zijn waardoor onderzoek of in het geheel niet mogelijk was danwel uitsluitend met beschermende middelen. De werkgroep kreeg een uitvoerig rapport ter beschikking aan de hand waarvan een en ander duidelijk kon worden bestudeerd. Ook werd als voorwaarde gesteld dat alle medewerkers van de werkgroep WA zouden zijn verzekerd.

Voor het eerst konden nu met de Gemeente Almelo officieel afspraken worden gemaakt over het verrichten van oudheidkundig bodemonderzoek. Dit betekent een grote stap vooruit, omdat het in het verleden soms nog wel eens stroef liep ten aanzien van dit soort zaken. Men was, terecht overigens, soms nogal huiverig voor de consequenties die dit kon hebben voor de voortgang van de werkzaamheden. Vertraging be-

tekende immers tijdverlies en dus extra kosten. Maar het blijkt dat men door het maken van goede afspraken veel kan bereiken. Ongetwijfeld zal hierbij het feit een rol spelen dat over enige tijd alle overheden, dus ook de gemeente, zullen moeten voldoen aan de regels zoals die zijn opgesteld in het verdrag van Malta. Hierin staat ondermeer, dat voorafgaande aan werkzaamheden in bepaalde historisch gevoelige gebieden bodemonderzoek verplicht wordt. Dit dient dan door de opdrachtgever van het werk te gebeuren door hiertoe gecertificeerde personen of bedrijven. Hiermee wordt wilde 'schat'-graverij

voorkomen en kunnen bodemvondsten tenminste goed geanalyseerd en beschreven worden.

## **Eindelijk aan de slag**

In december werd het eerste onderzoek(je) verricht in de sleuf die gegraven werd voor het muurtje langs de Götte. Hierbij werd een grote hoeveelheid scherfmateriaal gevonden, waaronder Siegburg aardewerk. Het Kerkplein bracht ook nog andere zaken aan de oppervlakte, namelijk overblijfselen van het vroegere kerkhof dat hier tot 1830 in gebruik was. Hierover waren ook goede afspraken gemaakt. Op zorgvuldige wijze werden alle vondsten van skeletdelen verzameld voor later overbrenging naar de Algemene begraafplaats. Tijdens de werkzaamheden die hier plaats vonden werd spoedig duidelijk dat het voormalige kerkhof reeds in het verre verleden mogelijk zelfs meerdere malen was verstoord en geruimd. Hierdoor bleef een en ander beperkt van

---

*Twee leden van de werkgroep, Hans Krol en Albert Eshuis, aan het werk tijdens opgraving in de Hof van Gulick op de plek achter de vroegere tabakskerverij van Ter Brake.*





*Albert Eshuis schrikt niet terug voor enige inspanning. Hans Krol en Tim Blom kijken toe, terwijl Jan Plasmeijer zijn camera klaar heeft om een en ander op de gevoelige plaat vast te leggen.*

omvang.

#### **Put in Kolkje ontdekt door VWO-ers**

In het Kolkje werd enige tijd later opnieuw gegraven. Hierbij assisteerden leerlingen VWO van

het Erasmus onder leiding van hun docent en werkgroep lid Hans Krol. Op de hoek van de Höftengang en Hof van Güllick werd gezocht naar een vermoedelijke put.

Hiervoor werden eerst kadastrale

gegevens verzameld bij de afdeling landmeten van de gemeente en over kabels en leidingen bij de Cogas. Pas hierna kon het echte werk beginnen. In eerste instantie werd een deel van een oude fundering gevonden die onder het wegdek verborgen lag. Maar niet veel later houtresten en waarlijk een houten putrand. Voorzichtig werd de put verder uitgediept waarbij door de 'jonge archeologen' nog het nodige aan scherfmateriaal werd gevonden, totdat men eerder dan verwacht de bodem had bereikt. Grondboringen toonden aan dat men op een diepte van 2.15 meter op een laag beekklei terecht kwam.

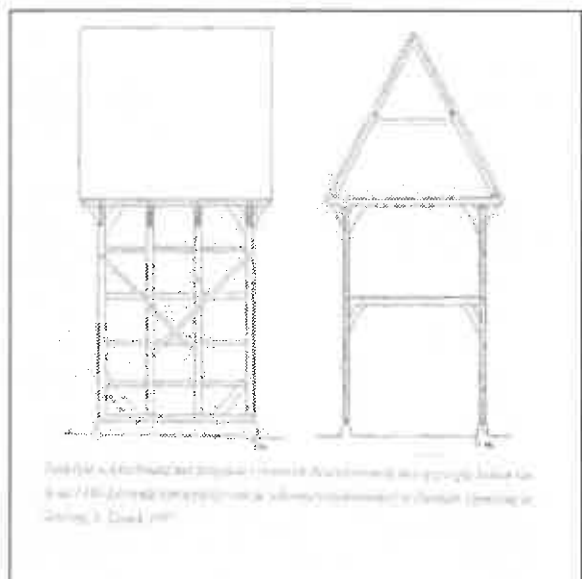
Hierna werd de put in kaart gebracht en alles gedocumenteerd. Hoewel de vondsten niet direct schokkend te noemen waren, was het voor de VWO-ers ongetwijfeld een leerzame dag daar aan het Kolkje. Mogelijk willen zij ook hun ervaring in ons blad publiceren.

## *Korenspiekers in Oost - Nederland*

*door dr. Everhard Jans*

*In januari 2001 zag bij uitgeverij Van de Berg in Enschede het volkskundig-bouwhistorische geschrift : " Korenspiekers in Oost-Nederland" het licht. Honderdnegeendertig pagina's zijn aan dit bijzondere bijgebouw op het Oostnederlandse boeren erf gewijd. Aspecten als: het woord spieker of spijker, Havezathe en spieker, Bakspiekers, de constructieve ontwikkeling, consoles aan spiekers, spiekers in Twentse en Achterhoekse stadjes, oude spiekervormen uit Portugal passeren als hoofdstukken de revue. De auteur studeerde in de jaren '70 en '80 aan de Universiteit te Münster bij prof. dr. Schepers, de professoren Wiegemann, Siuts en Müller-Wille, en bij prof.dr. G. Kauffmann, de Renaissance-kenner (zijn promotor). Hoofdvak : kunstgeschiedenis, bijvakken volkskunde en geografie.*

*Jans promoveerde in 1984 op het thema "Burgerhuizen tussen IJssel en Eems"/1400- 1850 en werkt sinds 1993 bij het Van Deinse Instituut- Twentse Akademie voor streekcultuur, als volkskundige en kunsthistoricus. Het pocketboek over korenspiekers is rijk geïllustreerd met foto's, tekeningen, kaartjes en opmetingen. Uitgeverij van de Berg zorgde voor een verzorgde grafische vormgeving, naar lay-out van de schrijver. De prijs in de boekhandel bedraagt fl. 24,95, het ISBN-nr. is 90-5512-118-5.*



## De kuieravond: een publiekstrekker

Op 9 januari j.l. werd de traditioneel geworden nieuwjaarsbijeenkomst 'de Kuieravond' gehouden. Er waren weer meer bezoekers dan vorig jaar: er moesten stoelen worden bijgeplaatst en de reserve aan koffiekopjes moest worden aangesproken. In de praktijk blijkt dat de kuieravond het best bezochte evenement van onze Kring is. Ad de Ruiter, voorzitter van de werkgroep lezingen en excursies, verwelkomde in de ontvangstzaal van het stadhuis ruim honderd leden. Daarna gaf de voorzitter van onze stichting - Harry Spies - een overzicht van de activiteiten in het afgelopen jaar. Nogal wat nieuwe leden meldden zich aan. In het pand 'Wiegman' kregen we een eigen Librije waar werkgroepen kunnen vergaderen en leden kunnen worden ontvangen. Dank zij gulle hulp van de gemeente kan de huur tot en met 2002 worden betaald. Maar voor daarna moeten nog middelen worden gevonden. De werkgroepen Stadswandelingen, Bouwhistorie en Bodemarchief, Educatie en Cursussen doen werk waarvoor veel belangstelling bestaat. Veel aandacht was er voor de historische film '50 jaar hand in hand met het Twentse platteland'. Het is leuk om te kijken naar beelden van bekende plaatsen 50 jaar geleden. De film werd enkele jaren geleden op video gezet door de Stichting Agrarisch Erfgoed. De heer Buitenga van die Stichting deelde mee dat de video na te bestellen is. Als er 50 bestellingen tegelijk kunnen worden gedaan, bedragen de kosten ongeveer f 100,-. Belangstellenden kunnen dit - liefst schriftelijk - melden bij secretaris Herman Kleisen. Ook traditie is de krentewegge bij de koffie tijdens de pauze die zo was gepland dat de maansverduistering te zien was. Er was ook veel gelegenheid om te kuieren. Tenslotte kreeg de heer Kroese van de Werkgroep 'Bouwhistorie en Bodemarchief' het woord. Niet alleen in boeken in de bibliotheek, ook in onze bodem liggen historische gegevens opgeslagen. Daarom is het goed dat het in 1992 gesloten verdrag van Malta waarin bescherming van de bodem is opgenomen, in werking is getreden. Men heeft nu een archeologische vergunning nodig alvorens in de grond te mogen graven. Aan dat graven gaat dan een onderzoek vooraf. Het was een geslaagde avond waarop kon worden bijgepraat en historische kennis werd vergroot.



## Hendrik Kusters en zijn "Symfonie van een Stad"

In het januari-nummer van Stad en Ambt is dit programma al uitvoerig aangekondigd. Wellicht is dat ook de reden dat op 13 februari j.l. ongeveer 150 belangstellenden de Burgerzaal van het Stadhuis vulden. De kleinzoon van Hendrik Kusters (medewerker van de gemeente) sleepte met plezier extra stoelen aan.

Hendrik Kusters leefde van 1906 tot 1994. Zijn zoon Harm vertelde uitvoerig over zijn vader die niet de mogelijkheden kreeg om zijn capaciteiten door opleiding te vormen. Na een paar jaar MULO was er geen geld meer en moest hij aan het werk. Hij werd huisschilder, maar beleefde daar weinig plezier aan. Uit zijn dagboeken blijkt dat hij zich eenzaam voelde. Hij was ook zwaarmoedig. Op de lagere school en de MULO bleek dat hij prachtige opstellen kon schrijven. In de crisisjaren en de Tweede Wereldoorlog schreef hij 7 boeken, gedichtenbundels en toneelstukken. Hij deed dat onder moeilijke omstandigheden en zonder hulp. Hij kreeg ook geen erkenning van zijn naaste omgeving. Zijn beste boek was "Door het land van de wilde yak", een roman die in Tibet speelt.

Hendrik Kusters, die aan de Maardijk en de Parallelweg in Almelo woonde was een veelzijdig kunstenaar. Hij kocht omstreeks 1960 een filmcamera. Daarmee maakte hij 9 films. Deze zijn thans opgeslagen in het Audiovisueel Documentatiecentrum Overijssel (ADO) te Nijverdal. Een daarvan, de "Symfonie van een Stad", werd vertoond en de begeleidende tekst werd door Hendrik Kusters zelf gesproken. De ons bekende uitspraken als "opgebroken straten en puinhopen", "er is veel verloren gegaan" en "bouwen en dan weer afbreken" kwamen Herman Kusters ook gemakkelijk over de lippen.

Tenslotte vertelde de heer Prijs van het ADO over de nuttige functie en de mogelijkheden van dit filmarchief. Films met betrekking tot de regionale geschiedenis van Overijssel worden er verzameld, geregistreerd en toegankelijk gemaakt. Het materiaal wordt ook ter beschikking van derden gesteld, bijvoorbeeld voor onderwijs en historische verenigingen.

Het leek wel een Kuieravond: er werd veel gepraat. En meestal had het betrekking op het verleden. Zo bezien zit het wel goed met de toekomst van Almelo.

*Jaap van Selm.*



*Vijver in Gravenbos*