

Aan de gemeenteraad van de gemeente Almelo  
Postbus 5100  
7600 GC ALMELO

Inzake : ████████ / Almelo  
Onze ref. : 2012.300  
Uw ref. :  
E-mail : [diederik@cassese.info](mailto:diederik@cassese.info)  
Direct tel. : 0546-433250

Betreft:

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Berkelstraat 2 te Almelo tevens houdende zienswijze tegen de hogere grenswaarden

Almelo, 10 juli 2013

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tot mij wendden zich : \_\_\_\_\_ naar aanleiding van het volgende.

Cliënte is eigenaresse van de woning aan de Bornsestraat 112B te (7601 GK) Almelo.

Cliënte heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Berkelstraat 2 dat door Beter Wonen is opgesteld ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex voor 38 appartementen op de locatie.

Het geldende bestemmingsplan is Oost Hofkamp-Paradijs.

Binnen het plangebied is voor de locatie, hoek Berkelstraat/Rijnstraat (voormalige cola-fabriek), een wijzigingsbevoegdheid van 'kantoor' naar 'wonen' toegekend.

In het kader van het wijzigingsplan moet dan vooral worden nagegaan of voldaan wordt aan de gestelde kaders uit het 'moederplan' zijnde Oost-Hofkamp-Paradijs.

Voorts wordt bij het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid nagegaan of voldaan wordt aan de gestelde kaders uit het geldende 'moederplan'.

Uit het ontwerpbestemmingsplan voor de specifieke locatie volgt niet hoe het in relatie tot het huidige bestemmingsplan staat. Elke koppeling met het huidige plan wordt losgelaten.

Gelet op het voorgaande acht cliënte het in strijd met de goede ruimtelijke ordening wanneer slechts voor deze specifieke locatie een compleet nieuw bestemmingsplan wordt geïntroduceerd, zonder dat daarbij het plan Oost-Hofkamp-Paradijs wordt betrokken.

Het huidige bestemmingsplan Oost Hofkamp-Paradijs voorziet al in een bestemming voor deze locatie (te weten: kantoor) alsmede in een wijzigingsbevoegdheid (wonen).

Daarvoor in de plaats komt er een deelbestemmingsplan voor een locatie waar ook nog een deel valt onder het bestemmingsplan 'Nieuwland'.

Dit levert mogelijk tegenstrijdige informatie op en werkt verwarring van burgers in de hand.

Daarnaast ontstaat er een planmatige lappendeken terwijl de gemeente zich juist ten doel stelt om bestemmingsplannen te consolideren en te actualiseren.

Het voorgaande pleit voor een integrale aanpassing of actualisering van het huidige geldende plan Oost Hofkamp- Paradijs in plaats van een ad hoc bestemmingsplan voor de locatie alleen.

Dit klemt te meer gelet op andere toekomstige ontwikkelingen die op stapel staan zoals de mogelijke komst van een AH-vestiging op de hoek Violierstraat / Bornsestraat.

Door niet te kiezen voor actualisatie wekt de gemeente bovendien de schijn dat het middel van het bestemmingsplan wordt gebruikt om Beter Wonen te faciliteren in haar wens om te bouwen en niet ten behoeve van de goede ruimtelijke inrichting.

Meer in concrete zin wordt in het ontwerpbestemmingsplan de keuze voor hoogbouw (van appartementen) in plaats van grondgebonden woningen niet ruimtelijk verantwoord. Dit had wel moeten omdat het gebouw buiten alle normale proporties valt, qua hoogte en massiviteit.

Ook de relatie en afstand tot de omliggende bouwing wordt niet in het plan betrokken. In hoeverre is het plan in overeenstemming met de hoogbouwvisie van de gemeente Almelo? Volgens de visie is de hoogbouwzone begrensd door de Wierdensestraat en de (denkbeeldige) waterlijn van het Overijssels kanaal.

Anders dan de gemeente bij brief d.d. 28 mei 2013 aan cliënte heeft bericht, valt niet in te zien in welk opzicht bij nieuw- en hoogbouw wordt rekeninggehouden met de oude bouwsituatie.

Cliënte vindt dat het nieuw te bouwen complex totaal niet past in het straatbeeld van de Berkelstraat. De omliggende woningen bestaan overwegend uit 2 a 3 bouwlagen, inclusief zolder.

Het gebouw krijgt bovendien een maximale bouwhoogte (13 meter) die niet strookt met de enige maximale bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan Oost-Hofkamp Paradijs. Immers, omliggende gebouwen mogen een maximale bouwhoogte van 9 meter en maximale goothoogte van 6 meter hebben.

In dit opzicht wordt Beter Wonen bevoordeeld ten opzichte van de omwonenden.

Het plan Oost-Hofkamp Paradijs kent voor de locatie zelf helemaal geen maximale bouwhoogte. Deze omissie zou maken dat op basis van de bouwverordening een maximale bouwhoogte van 15 meter zou zijn toegestaan.

Met de komst van een gebouw van 13 meter wordt er, volgens de gemeente, minder bebouwing gerealiseerd en wordt rekening gehouden met de oude bouwsituatie.

Dat is geen sluitende redenering.

Het was de fout van de gemeente om geen bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan Oost-Hofkamp Paradijs te vermelden. Het getuigt niet van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing wanneer vanwege die fout een 13 meter hoog gebouw kan verrijzen.

Deze omissie van de gemeente in het huidige plan pleit ook voor het actualisatie en niet voor een ad hoc bestemmingsplan voor de locatie.

Mogelijk dat de kwestie kan worden opgelost door de 4<sup>e</sup> bouwlaag niet te bouwen waardoor het complex ook (meer) beantwoordt aan de woonomgeving.

Los van het voorgaande ontbreekt een ruimtelijke onderbouwing voor de keuze voor hoogbouw ten behoeve van *ouderen met een zorgvraag* zoals uit de publicatie van het bestemmingsplan voortvloeit.

Goede lezing van het plan maakt duidelijk dat de mogelijkheid wordt opengehouden om de appartementen zonder zorgvraag te bewonen of dat penthouses worden verkocht of verhuurd tegen een hoge huurprijs.

Zodoende blijkt niet dat deze woningbouw voorziet in een bijzondere behoefte van Beter Wonen die het aannemen van een specifieke bestemmingsplan rechtvaardigt.

Heeft Beter Wonen nu te weinig woningen op voorraad? Heeft Beter Wonen geen andere meer geschikte locaties ter beschikking? Wat is de reden waarom Beter Wonen juist op deze locatie wenst te bouwen?

De Primos-cijfers laten voor de toekomst een beperkte behoefte aan woningen zien omdat de bevolking niet of nauwelijks zal toenemen.

Samenhangend met de beoogde hoogbouw is vanaf de balustrades op de verdiepingen zicht mogelijk op de achtertuin van cliënte. Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt niet dat hiermee rekening wordt gehouden.

Cliënte maakt zich voorts zorgen over de invloed die het gebouw heeft op de hoeveelheid licht in de tuin. In de ochtend is er geen zon in (grote delen van) de tuin. Kennelijk is door Beter Wonen of de gemeente geen onderzoek gedaan naar de substantiële verslechtering van de zonlichttoetreding van de nieuwbouw in relatie tot de bestaande bebouwing.

Met de komst van 38 appartementen zal de parkeerdrukke op en rond het complex toenemen mede gelet op de komst van de AH op de hoek Berkelstraat / Bornsestraat met als risico een toename van het aantal ongelukken. Uit het plan volgt niet dat de verkeersintensiteit is onderzocht en voldoet aan de geldende normen. Zie ook de huidige situatie Bornsestraat i.v.m. de Plusmarkt en de Lidl.

Met de toename van de parkeerdruckte zal ook de geluidsoverlast rondom het complex toekomen. Daarvan is de gemeente zich kennelijk ook bewust nu het college voornemens is tot een hogere waarde te besluiten.

De vaststelling van de hogere waarde is echter in strijd met het door de gemeente vastgestelde beleid. Hierin is opgenomen dat in woongebieden dient te worden gestreefd naar het zoveel mogelijk voorkomen van geluidhinder. Aan deze doelstelling wordt met het ontwerp niet voldaan.

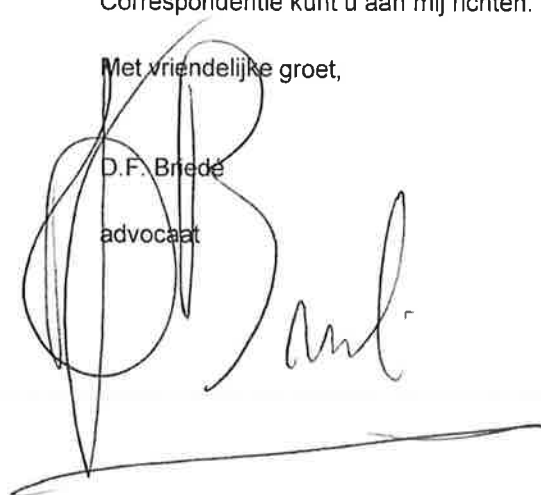
Clïente is onverkort van mening dat aan het ontwerpbestemmingsplan de goedkeuring onthouden moet worden en dat in de eventuele woningbehoefte van Beter Wonen op een andere wijze adequaat en op effectieve wijze kan worden voorzien.

Clïente stelt het op prijs wanneer u hen uitnodigt om hun zienswijze in een persoonlijk onderhoud nader uiteen te zetten. Een uitnodiging zie ik dan ook graag van u tegemoet.

Correspondentie kunt u aan mij richten.

Met vriendelijke groet,

D.F. Briedé  
advocaat

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'D.F. Briedé', is written over the typed name and extends across the page.

INGEKOMEN: 1 JUL 2013

De gemeente Almelo  
afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu

## Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Berkelstraat 2 in Almelo.

Betreft: Berkelstraat nr. 2,  
IMRO-nummer: NL.IMRO.041.BP.00106-0302  
Plantype: Bestemmingsplan.  
Status: Ontwerp.

De Bornsestraat vormt samen met de Wierdensestraat, Ootmarsumsestraat en Bornerbroeksestraat, een van de oorspronkelijke ontsluitingswegen van de Stad Almelo. In de periode na de oorlog hebben deze voor Almelo kenmerkende straten langzamerhand hun functie als ontsluitingsweg met andere delen van Twente verloren.

Zeker de Bornsestraat en de Wierdensestraat waren straten in Almelo met allure, vele gedeelte van deze straten werden gekenmerkt door grote statige herenhuizen met bijbehorende prachtige tuinen. Men denke mn. aan het familiebezit van de ten Cate familie "Bellinckhof".

Ook de Bornsestraat kende en kent vele prachtige vrijstaande oude woningen van voorheen de oude Almelose textielfamilie, bv de villa van Ten Bosch. En de villa van de doktersfam. Witzenberg ( daarvoor Bendien).

Ook het voormalige terrein van de oude Almelose textielfamilie Bendien behoort tot dit historische erfgoed. Eind jaren vijftig van de vorige eeuw kocht de fam. ter Beek, ook een oude Almelose industriefamilie een gedeelte van het in verval geraakte Bendien terrein en bouwde daar in 1960 twee vrijstaande huizen op een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 3500 m<sup>2</sup>.

De twee nieuw gebouwde woningen uit 1960 hadden beide grote tuinen en dienden als woning voor twee van de vijf directeuren en oprichters van de in Nederland bekende beschuitfabriek "Bolletje".

Dit gedeelte van de Bornsestraat, met de voormalige woningen van de Almelose familie's Simon, Bendien en ter Beek met hun grote tuinen en veel groen is voor de Stad Almelo de moeite waard om bewaard te blijven.

De plannen van wooncorporatie "Beter Wonen" voor de bouw van een appartementen-complex, bestaande uit 4 bouwlagen zoals, die door de corporatie zijn voorgesteld doen daar nu afbreuk aan.

vervolg op pagina 2.

pagina 2.

#### Terrein voormalige Cola fabriek:

Het gebouw van de voormalige Coca-Cola fabriek, inmiddels gesloopt, was in de jaren zestig en zeventig het voorbeeld van een modern fabriekgebouw, laagbouw met veel glas en daardoor licht met kon de bottelarij vanaf de straat kant zien.

De bedrijvigheid van deze onderneming veroorzaakte voor de omwonenden, althans de families ter Beek geen overlast. Dit werd mede veroorzaakt omdat het gebouw relatief laag gebouwd was. In vergelijking met alle grote grauwe textiel fabrieken, die Almelo toen kende was deze bottelarij een aanwinst voor industrieel Almelo.

De familie ter Beek gaf in die jaren zelf het voorbeeld voor de bouw van moderne goed ontworpen, modern en sociaal zeer aanvaardbare fabriekscomplex, gelegen aan de Turfkade.

Nieuwe Ontwikkelingen en de Nieuwe Plannen:  
Bestemmingsplan Berkelstraat nr. 2  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0141.BP00106-0302.

In mei 2009 werd de locatie door een herziening van het bestemmingsplan van de Gemeente Almelo Hofkamp Oost-Paradijs aangewezen als een kantoorlocatie. Nauwelijks 4 jaar later blijkt deze wijziging een weinig gelukkige keuze te zijn geweest. Al in 2009 moet het de Gemeente Almelo duidelijk zijn geweest welke ontwikkelingen er gaande waren in de Nederlandse kantoren markt, namelijk een groot overschot aan kantoorruimte.

De Stad Almelo vormt daar beslist geen uitzondering op, laat staan of de locatie Berkelstraat wel een goede locatie zou zijn voor een kantorencomplex. Het antwoord hierop is zeer waarschijnlijk nee.

Nu 2013 zijn er plannen ontwikkeld en is het voornemen van de Gemeente Almelo om de locatie te bestemmen voor wonen. Met dit voornemen is in beginsel niets mis. Almelo als stad blijft ook in de komende jaren behoefte hebben aan nieuwe, moderne en kwalitatief goede en betaalbare woningen.

Het bovengenoemde ontworpen bestemmingsplan voldoet wellicht op papier aan alle vereisten, die aan een ontwerpbestemmingsplan kunnen worden gesteld. Althans op papier.

Of de huidige bewoners van de Bornsestraat en de Rijnstraat nu gelukkig zijn met de voorgenomen plannen kan worden betwijfeld en is waarschijnlijk negatief. Qua bouw passen de plannen van wooncorporatie "Beter Wonen" niet in de omgeving Bornsestraat en Rijnstraat.

In de klankbord groep, die "Beter Wonen" heeft gevormd, zijn bezwaren van afkeuring door de buurtbewoners kenbaar gemaakt voor zover de huidige bewoners daartoe in staat

waren.

pagina 3.

Ofwel waren de huidige bewoners contractueel niet in staat om bezwaar te maken dan wel waren zij te oud om schriftelijk te reageren dan wel door jaren lange procedures moedeloos geworden om tegen de overweldigende bureaucratie van "Beter Wonen" verweer te voeren.

Hoewel het ontwerp bestemmingsplan ogenschijnlijk technisch en qua opbouw goed in elkaar steekt, gaat zij voorbij aan een aantal belangrijke aspecten.

Deze zijn:

De hoogte van het complex komt qua plan uit de lucht vallen en wordt op geen enkele wijze beargumenteerd. Waarom zijn er 4 bouwlagen nodig en geen 2 bouwlagen. Een kritisch lezen van het ontwerp bestemmingsplan geeft hier geen antwoord op.

Ook de vraag waarom 38 appartementen en geen 26 of 30 appartementen wordt niet in plannen beantwoord. Dat zet te denken over de gehele procesvoering.

Door "Beter Wonen" en haar architect zijn ook geen alternatieven onderzocht en bv in de klankbord groep besproken.

Waar wel wat op aan te merken is, is de hoogte van de bouw van het voorgenomen appartementencomplex met de in totaal 38 geplande woningen. Mn. de vierde te bouwen woonlaag zal afbreuk doen aan het woongenot, de vrijheid en de kwaliteit van de aanliggende woningen van de Bornsestraat incl. de twee woningen van de fam. ter Beek met hun prachtige groene tuinen.

Ook uit de nu voorliggende plannen blijkt niet waarom het te bouwen appartementencomplex nu 13.5 meter hoog moet worden. Is dit alleen om dat het huidige geldende bestemmingsplan de mogelijkheid geeft tot een hoogte van een kantoorgebouw van 15 meter hoog. Een kantoorgebouw waar geen behoefte aan is.

Bezwaren tegen de voorgenomen plannen:

De bezwaren van de fam.ter Beek en haar burens van de Bornsestraat richten zich niet tegen het gebruik van de locatie als woonlocatie. Zij richten zich niet tegen de bouw van een appartementencomplex door een wooncorporatie, betaalbare woningbouw, maar de bezwaren richten zich tegen de hoogte van het complex mn. de 4<sup>de</sup> bouwlaag.

De bezwaren bestaan uit het feit, dat indien het complex eenmaal gebouwd is, tegen inkijk vanuit de hoogste verdiepingen in de naastliggende woningen en tuinen, tegen schaduwwerking, die de hoogte van het complex zal veroorzaken, tegen de aanzienlijke waardedaling van de naast gelegen woningen. En tegen mogelijke geluidsoverlast, van de twee bovenste verdiepingen van het complex. Het zijn mn. de geluidsoverlast van bovenste verdiepingen, die in de praktijk zich het verst verspreid. Door de extra hoogte van de 4<sup>de</sup> verdieping zal het geluid het verst worden gedragen.

pagina 4.

Aan dit aspect wordt in het ontwerp bestemmingsplan geen aandacht geschonken, althans niet Aan het verwachte geluidsniveau aan de achterzijde van het complex.

De laatste en wellicht de belangrijkste factor is het uitzicht vanuit de woning en de tuinen op het straks hoge gebouw.

Een van de oorzaken van de toekomstige overlast is gelegen in het feit, dat het appartementencomplex te dicht op de naaste omgeving zal worden gebouwd. Bv. de afstand van de 4 de verdieping tot aan de woonkamer van de woning Bornsestraat 112b bedraagt minder dan 75 meter. Een afstand van 75 meter is voldoende voor een hoogbouwcomplex om overlast te veroorzaken.

Waarom is deze hoogbouw nodig?.

De bouwplannen van wooncorporatie "Beter Wonen" behelzen de ontwikkeling en bouw van 38 zorgappartementen verspreid over 4 bouwlagen. Een indeling in bouwlagen is bijgesloten.

De totale stichtingskosten van het complex bedragen volgens een opgave van "Beter Wonen" een bedrag van € 6,0 milj, dat is € 157,895 per appartement. De maandelijkse huurprijs van een appartement zou volgens dezelfde opgave een bedrag van € 681,= per maand, € 8.172,= per jaar bedragen. Dat zou betekenen een totale jaaropbrengst voor het te bouwen complex excl. servicekosten van € 98.064,= per jaar.

Wooncorporatie "Beter Wonen" behaalt een positief aanvangsrendement al in het eerstejaar. Door aanpassing van de jaarlijkse huur zal over de gehele looptijd van de investering van Beter Wonen een aanzienlijk positief rendement worden behaald. Dat vindt de familie ter Beek is hun ook gegund.

Waarom geen Onderkeldering Complex?:

Wat opvalt bij nadere bestudering van de bouwplannen van "Beter Wonen" is dat men het appartementencomplex niet zal onderkelderen. Een onderkeldering, die kan worden gebruikt voor opslagruimte, fietsenstalling voor en door de toekomstige bewoners.

Het resultaat hiervan is, dat op de begane grond van het complex opslagruimtes voor de bewoners worden gecreëerd, hetgeen ten koste gaat van 5 woonappartementen.

vervolg op pagina 5.



Op de geplande 4 de bouwlaag worden 7 woonappartementen gepland, althans volgens de tekeningen van de architect van "Beter Wonen". Vijf van deze zeven appartementen had men bij onderkeldering van het complex kunnen creëren op de begane grond., waarbij slechts een netto verlies van 2 woonappartementen optreed. Een bedrag van slechts 1.361, = per maand.

Zeker een onderkeldering vraagt van Beter Wonen een extra investering en een verhoging van de stichtingskosten, echter het saillante is dat de oude Coca Cola fabriek voorzien was van een onderkeldering, die men bij de sloop van de oude fabriek dit voorjaar heeft gedempt.

De vraag rijst: was dit nu nodig geweest.

#### De Financiële Conditie van wooncorporatie "Beter Wonen":

De financiële situatie van wooncorporatie "Beter Wonen" zo blijkt uit haar jaarrekeningen is goed. Een gelukkige omstandigheid voor de corporatie, voor haar huurders en voor de Stad Almelo.

Dit zou geen beletsel mogen en moeten zijn voor "Beter Wonen" om het complex te onderkelderen, wat op meer plaatsen en in meer gemeenten in Nederland een eis zou zijn, Om zodoende de bouwhoogte met 1 bouwlaag te verminderen tot in totaal 3 bouwlagen met 36 appartementen.

Dit alles zou voor de economische levensduur van het complex, stel 35 jaar, financieel geen grote nadelige belasting voor "Beter Wonen" opleveren.

Tegelijkertijd wordt dan de belasting en de overlast voor de direct belanghebbenden aanzienlijk verminderd.

Deze optie zou zowel voor wooncorporatie "Beter Wonen", als de Gemeente Almelo het overwegen waard zijn.

#### Samenvatting Zienswijze Plan Berkelstraat:

Een appartementencomplex van "Beter Wonen", bestaande uit 4 bouwlagen bestaande uit in totaal 38 appartementen, zal voor de directe omwonenden van de Bornsestraat en Rijnstraat betekenen een belangrijke achteruitgang van hun woongenot en aanzienlijke waardevermindering van onroerend goed.

Het tast een groene zone van de Bornsestraat aan, die gekenmerkt wordt door vrijgelegen woonhuizen met grote tuinen.

vervolg op pagina 6.

pagina 6.

Bij onderkeldering van het te bouwen complex en het beperken tot drie bouwlagen in plaats van de voorgenomen 4 bouwlagen maar met wel een onderkeldering voor opslagruimte, Nu op de begane grond gepland, zal het uiteindelijke aantal appartementen slecht beperkt afnemen van 38 naar 36 appartementen.

Een verlies dat de financieel gezonde wooncorporatie "Beter Wonen" in Almelo redelijker wijs zou moeten kunnen dragen. "Beter Wonen" heeft voldoende te ontwikkelen locaties in Almelo in haar bezit bv aan de Jan Vermeerstraat om een verlies van de 4<sup>de</sup> bouwlaag in de komende jaren op te vangen.

Tot slot, het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan mag dan wel technisch en qua presentatie aan de eisen van een ontwerp bestemmingsplan voldoen, dat wil nog niet zeggen dat de omwonenden, velen al enkele tientallen jaren burgers van Almelo, gelukkig zijn met deze plannen. Sterker nog men wijst deze plannen af.

-----  
9 juli 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mr. G. J. ...', with a long horizontal line drawn through it.