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

INGEKOMEN 18 MRT 2021

Almelo, 18 maart 2021

Betreft: Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 'Woongebied Indië-Deel 3' (NL.IMRO.0141.00063-BP22)

Geachte raad,

U heeft genoemd ontwerpbestemmingsplan op 10 februari 2021 bekendgemaakt.
Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan.

Algemeen

De belangrijkste wijziging van het onderhavige bestemmingsplan Indië Deel 3 t.o.v. het nu geldende bestemmingsplan Indië Deel 1 is om het 'overschot' aan nog te bouwen woningen uit bestemmingsplannen Indië Deel 1 en Indië Deel 2 van 55 woningen over te hevelen naar het onderhavige bestemmingsplan Indië Deel 3 om op manier in totaal de oorspronkelijk geplande 600 woningen te kunnen realiseren.
De noodzaak voor deze wijziging is niet onderbouwd en heeft meerdere negatieve en onacceptabele gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de bewoners in de naaste omgeving.

Geen onderbouwing van de noodzaak:

- Bij de realisatie van Indië Deel 1 en Indië Deel 2 is alle gelegenheid geweest om het totaal aantal geplande woningen van 510 daadwerkelijk te bouwen. Als reden dat dit niet is gebeurd wordt genoemd dat is gekozen voor 'lagere woningdichtheden dan eerder was voorzien'. Dus een 'keuze', maar geen noodzaak. Dat mag uiteraard niet automatisch leiden om nu in Indië Deel 3 te kiezen voor 'hogere dichtheden' om maar te kunnen voldoen aan het oorspronkelijk geplande totaal aantal woningen.
- Op het moment dat de hiervoor genoemde keuze is gemaakt, was uiteraard duidelijk dat het totaal aantal woningen van 600 niet meer gerealiseerd kon worden met de bestaande bestemmingsplannen. Dus de gemeente heeft dit risico bewust genomen.
- In Deel 3 wordt gesproken dat 'Hoogbouw' altijd onderdeel is geweest van het Ontwikkelplan van Indië. Met de vaststelling van dit Ontwikkelplan zou de raad al in 2009 hebben ingestemd. Echter in het nu geldende bestemmingsplan Indië Deel 1 wordt nergens gesproken over 'Hoogbouw', terwijl dit bestemmingsplan 4 jaar later is vastgesteld.

Negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat:

- De maximum bouwhoogte voor gestapelde woningen wordt verhoogd van 18 meter naar 25 meter voor blok 14C en van 18 meter naar 30 meter voor blok 14B. Naast

verminderd uitzicht zal dit ook negatieve gevolgen hebben voor geluidhinder, de bezonning en windhinder.

- De nu geldende regel dat de onderlinge afstand tussen gebouwen met gestapelde woningen niet minder dan 30 meter mag bedragen, wordt losgelaten, zonder zelfs een nieuwe afstand te benoemen.
- In de toelichting op blok 14B wordt aangegeven dat de totale parkeervraag van 216 in het onderhavige plan wordt gerealiseerd in blok 14B. Dat zou betekenen dat er geen parkeervoorziening in blok 14C gerealiseerd gaat worden. Echter, in hoofdstuk 4.3.7 (Parkeerbeleid Almelo) van de Toelichting wordt gesteld dat er altijd een parkeerbalans per blok wordt opgesteld om de parkeervraag af te zetten tegen de parkeer beschikbaarheid. Ook wanneer de parkeervoorziening alleen in blok 14B gerealiseerd zal worden, zal dit onacceptabele gevolgen hebben voor de openbare parkeervoorziening en verkeersbewegingen in de omgeving van blok 14C en blok 12, gezien de afstand van blok 14C naar de geplande parkeervoorziening in blok 14B.
- Waar in Indië Deel 1 voor blok 14C nog sprake is van 'veel groen, sportvoorzieningen en een strand', is dit in Indië Deel 3 gereduceerd tot enkel een 'groene openbare ruimte'. Omdat er op het hele Indiëterrein tot nu toe nauwelijks groenvoorzieningen zijn gerealiseerd, betekent dit een nog verdere aantasting van het woon- en leefklimaat. Ook wordt geen alternatieve plek voor een sportvoorziening aangewezen.

Monumentale watertoren:

In Indië Deel 3 is geen sprake meer van de aanleg van een paviljoen rondom de monumentale watertoren in blok 14C en wordt vervangen door de restrictie dat de bouwhoogte maximaal 8 meter mag zijn 'rond de toren'. Genoemd wordt dat de watertoren van algemeen belang is vanwege zijn architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden die tot uitdrukking komen in de typologie en de beeldbepalende betekenis in de wijk. Om genoemde waarden goed tot uitdrukking te laten komen moet 'rond de toren' nader gespecificeerd worden, door de maximale bouwhoogte van 8 meter te laten gelden voor een cirkel met een straal van minimaal 30 meter rond de toren. Deze 30 meter is dan gelijk aan de minimale afstand tussen gebouwen met gestapelde woningen en is ook de afstand van de toren tot het bestaande gebouw met gestapelde woningen in blok 12.

Conclusie

Op basis van bovenstaande maken wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebied Indië-Deel 3'.
Wij verzoeken u het ontwerpbestemmingsplan zodanig bij te stellen, dat de noodzaak wordt onderbouwd, dat alle genoemde negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat worden verholpen en een juiste invulling wordt gegeven aan de uitstraling van de unieke monumentale watertoren.
Gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan ligt ook ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening woningaantal en parkeren Indiëterrein' (NL.IMRO.0141.00095-BP21) ter inzage. Beide plannen zijn onderling gerelateerd hetgeen ons inziens inhoudt dat zij ook in samenhang behandeld moeten worden.