BPD Ontwikkeling BV
Regio Noord-Oost & Midden
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
Postbus 1
3800 AA Amersfoort
+31 (0)33 453 41 11
ontwikkeling.nom@bpd.nl
www.bpd.nl
BTW NL800406187B01
KvK 08013158
IBAN NL36 RABO 0265 8667 07
BIC RABONL2U

Gemeente Raalte
t.a.v. het College van B&W
Postbus 140
8100 AC RAALTE

Datum 26 april 2022	**Behandeld door** ---	**Telefoonnummer** (038)
Kenmerk BBPDL_2022044_LM	**Onderwerp** Principeverzoek medewerking woningbouw locatie Douma	**E-mail** @bpd.nl

Geacht College,

BPD Ontwikkeling is al enige tijd samen met de gemeente bezig om de haalbaarheid van woningbouw op de locatie van Douma Deuren aan de Kanaalstraat-Oostzijde - Raalte te onderzoeken. Tijdens het bestuurlijk overleg d.d. 20 april jl. met wethouder Wagemans, de heren , (gemeente), en (BPD), hebben partijen geconcludeerd dat het concept stedenbouwkundig plan en het gewijzigde woningbouwprogramma ver genoeg is uitgewerkt om een principeverzoek tot medewerking voor woningbouw op de Douma-locatie in te dienen. Hierbij geven wij u een korte weergave van het doorlopen ontwikkelproces.

Het terrein Douma
Het terrein is nu nog in gebruik als bedrijventerrein. Door deze te transformeren tot woninglocatie geven wij invulling aan de wens van de gemeente tot herontwikkeling van dit gebied tot woningbouw. Na de zomer zal de locatie leeg komen te staan en is het van het grootste belang, ook in verband met het aanzien naar de omgeving, zo snel mogelijk met de ontwikkeling van dit terrein te starten. Mede met het oog op veiligheidsrisico's.

Ontwikkelproces
Begin 2020 zijn wij gestart met de ontwikkeling. Eerst op de traditionele wijze; stedenbouwkundige schets maken, toetsen en rekenen, aanpassen, etc. Aangezien wij middels dit traject niet tot een haalbare ontwikkeling konden komen, is eind 2020 gezamenlijk besloten om van het proces met behulp van parametrische ontwerpen een haalbaar plan te realiseren. Hiervoor hebben gemeente en BPD op basis van diverse opgeleverde studiemodellen elk hun programma's van eisen aangeleverd. In het voorjaar 2021 zijn deze verder uitgewerkt tot een tweetal modellen die voor alle partijen geschikt waren om te presenteren aan de omgeving.

Bewonersparticipatie
In november 2021 zijn de plannen gepresenteerd aan de omgeving. Hiervoor hebben wij omwonenden in een wijde straal rondom de projectlocatie uitgenodigd. Deze bijeenkomst kon gelukkig fysiek plaatsvinden, waardoor ruim 100 belangstellenden de avond hebben bijgewoond. De twee getoonde modellen omvatten allen 79-80 woningen en een tweetal verkeersontsluitingen, één op de Enkstraat en één op de Kanaalstraat.

Naar aanleiding van de avond zijn er naast een aantal kleine punten een tweetal zeer belangrijke aandachtspunten meegegeven, waar wij in de verdere planuitwerking rekening mee hebben gehouden.

1. Het eerste punt betreft het verkeer. De bewoners aan de Enkstraat hebben de nadrukkelijke voorkeur voor het laten vervallen van de ontsluiting aan de Enkstraat. Dat terwijl de bewoners aan de Kanaalstraat juist bevorderen dat er een ontsluiting komt aan de Enkstraat en verzoeken om geen aansluiting aan de Kanaalstraat. Met de verkeerskundigen van HaskoningDHV en gemeente hebben wij dit vraagstuk nader uitgewerkt.

   Het realiseren van een ontsluiting naar het noorden is beleidsmatig niet wenselijk en het aanbrengen van een brug over het kanaal is financieel niet haalbaar. Daarbij zadel je de bewoners aan de overkant van het kanaal dan op met de extra vervoersbewegingen én belast je het centrum met extra verkeer. Datzelfde geldt voor de situatie waarbij er maar één ontsluiting is, of op de Kanaalstraat of op de Enkstraat. Een van beide straten zal daarbij 100% van de extra verkeerbewegingen moeten afwikkelen om de andere straat te sparen.

   Beide verkeerskundigen geven aan dat zowel de Kanaalstraat als Enkstraat de extra verkeersbelasting aan kunnen qua verkeerscapaciteit en dat dit model ook de meest sociale variant is. Het handhaven van beide ontsluitingen blijft daarom hun advies. Om het aantal aansluitingen op de Enkstraat echter wel beperkt te houden, is wel verzocht te onderzoeken of de locatie niet via de bestaande aansluiting van de gemeentewerf ontsloten kan worden. Dit is haalbaar en in het nu voorliggende plan opgenomen. Op de plek waar de in november gepresenteerde plannen (zie bijlage) de aansluiting op de Enkstraat zat, bevindt zich nu een twee-onder-één-kapwoning (passend in het straatbeeld).

2. Het tweede punt betreft de hoogteverschillen tussen de tuinen van de bestaande woningen aan de Enkstraat en ons plangebied. De tuinen aan de Enkstraat liggen hoger, waardoor deze bewoners straks in de achtertuinen van de nieuwe bewoners kunnen kijken. Wij hebben hier samen met de architect ter plaatse naar gekeken. Daarbij is de locatie op hoogte ingemeten, wij weten dus waar de knelpunten zitten. Het verzoek van de bestaande bewoners om op de erfgrens een hoge erfscheiding aan te brengen, gaan wij inwilligen. In overleg met de bewoners en architect wordt er een passende erfscheiding bepaald.

3. Naast bovenstaande grote punten, kwamen er ook wat kleine, veelal persoonlijke, kwesties aan de orde. Deze hebben wij verwerkt in het nu voorliggende plan.

Stedenbouwkundig plan en woonprogramma
Tussen de informatieavond en dit principeverzoek hebben wij het stedenbouwkundig plan nog op een aantal punten aangepast. Aan de oostzijde van het plangebied is de originele erfgrens nogal grillig. In overleg met de buurman, de heer Veltmaat, is een deel van zijn perceel bij ons plangebied getrokken, waardoor de oostzijde van het plangebied couranter ingericht kan worden. Hiervoor vraagt hij wel de gemeentelijke RO-medewerking voor de realisatie van een tweetal woningen op zijn achterblijvende perceel. Dit aspect is besproken met stedenbouw en na een kleine wijziging qua locatie ook als zodanig verwerkt in het nu voorliggende plan.

Daarnaast hebben wij op verzoek van de gemeente het aandeel sociale huurwoningen vergroot tot 25%. Gelet op de locatie, transformatie van bedrijventerrein naar woningbouw, is dit geen eenvoudige opgave gebleken. Met de toevoeging van enkele woningen t.o.v. het plan november 2021 is dit echter wel mogelijk gebleken.

Het totale plan bevat 84 woningen, exclusief de 2 woningen op het perceel van de heer Veltmaat. Het nieuwe bestemmingsplan zal derhalve 86 woningen mogelijk maken. Het bijbehorende woningbouwprogramma omvat:

- 21 sociale huurwoningen;
- 18 betaalbare koopappartementen;
- 8 middeldure koopappartementen;
- 10 middeldure koopwoningen;
- 4 dure koopappartementen;
- 11 dure seniorenwoningen;
- 12 dure tweekappers;
- Totaal 84 woningen.

Daarnaast komen er nog 2 woningen in het dure segment op het perceel van de heer Veltmaat, maar die zullen geen onderdeel uitmaken van de ontwikkelen door BPD (maar maken wel onderdeel uit van het bestemmingsplan).

Onderverdeeld naar segmenten:

- Betaalbaar (onder de NHG-grens):	39 woningen (46%)
○ Waarvan sociale huur	21 woningen (25%)
- Middelduur (< € 395.000,-)	18 woningen (21%)
- Duur (> € 395.000,-)	27 woningen (32%)
- Totaal	84 woningen (100%)

Schoorsteen
Begin november 2021 heeft de Stichting Fabrieksschoorstenen aan de leden van de gemeenteraad een verzoek ingediend om de schoorsteen op het Douma-terrein te behouden. Vanaf de start van de ontwikkelingen hebben wij geen rekening gehouden met het behoud van de schoorsteen. De schoorsteen staat op een vierkante sokkel van ca. 6 meter hoog, waarna deze overgaat in de ronde pijp. Het uitzicht van de bewoners betreft dus in eerste instantie deze vierkante sokkel. De huidige staat van de schoorsteen is redelijk, maar de staat van het ronde gedeelte van de schoorsteen is op bepaalde plaatsen erg slecht en zal hersteld moeten worden. Dit is een kostbare aangelegenheid en zal op de lange termijn ook regelmatig herhaald moeten worden ten behoeve van het behoud. Ook vanuit stedenbouw is er nooit een verzoek geweest om deze op te nemen in de plannen. Daarnaast zal bij behoud schoorsteen het aantal woningen minder worden vanwege de noodzakelijke afstand tussen schoorsteen en woningbouw, waardoor er een onhaalbare businesscase ontstaat en de ontwikkeling geen doorgang zal vinden.

Vervolg
Na positief besluit van het College op dit principeverzoek, gaan wij de onderzoeken en het bestemmingsplan afronden en leggen deze ter beoordeling voor bij de gemeente. De planning hiervoor is reeds ambtelijk afgestemd, zodat het ontwerp bestemmingsplan eind juni 2022 in procedure kan. Parallel aan de ambtelijke beoordeling van het bestemmingsplan, beleggen wij een inloopavond voor de omwonenden om hen te informeren over de wijzigingen in het plan, hen vast mee te nemen in het bestemmingsplan en om samen met hen de ruimtelijke wensen op te stellen voor de woningbouw en het openbaar gebied. Dit laatste zal vervolgens vertaald worden in een beeldkwaliteitsplan, welke later dit jaar samen met het bestemmingsplan zal worden aangeboden aan de gemeenteraad voor vaststelling.

Ons verzoek
Wij verzoeken het College akkoord te gaan met:
- Bijgevoegd stedenbouwkundig plan bestaande uit 84 woningen conform eerder genoemd programma;
- Medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan teneinde de woningbouw van 86 woningen mogelijk te maken;
- Geen gehoor te geven aan het verzoek van de Stichting Fabrieksschoorstenen tot het behoud van de bestaande schoorsteen.

Vertrouwende erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
BPD Ontwikkeling BV

ing. MSRE
Senior Ontwikkelaar

Bijlagen(n):
1. Samenvatting presentatie informatieavond november 2021;
2. Memo terugkoppeling informatieavond november 2021;
3. Stedenbouwkundig plan – april 2022;
4. Verzoek Stichting Fabrieksschoorstenen;
5. Overzicht reeds uitgevoerde onderzoeken.



BPD | BOUWFONDS GEBIEDSONTWIKKELING – 10 NOVEMBER 2021

Ontwikkelingen Douma-locatie

bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling

Programma

19.30 uur Welkom en inleiding
– *BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling*

19.40 uur Presentatie eerste ideeën voor de planlocatie door de architect
– *I'M architecten*

19.55 uur Plenaire gelegenheid tot het stellen van vragen

20.10 uur En hoe verder?

20.15 uur Mogelijkheid om in kleinere groepen of individueel vragen te stellen of mee te denken over de ontwikkelingsmogelijkheden
Allen

21.00 uur Einde avond

Inleiding – Waar staan we?

We staan aan het begin van het proces!

BPD heeft (proces)afspraken gemaakt met de gemeente over de ontwikkeling van de Douma-locatie.

De gemeente wil meewerken aan het wijzigen van de bestemming en heeft BPD een eerste aanzet van de randvoorwaarden meegegeven.

Daarnaast hebben wij te maken met de omliggende bedrijven en omwonenden.

Vandaag gaan wij in gesprek met u, om te achterhalen van wat voor u belangrijk is. Deze informatie zullen wij trachten zoveel als mogelijk mee te nemen in de plannen.

Inleiding - Wat hebben we al opgehaald aan informatie?

Wij hebben al diverse gesprekken gevoerd met de gemeente. Hieruit is de eerste aanzet van de randvoorwaarden tot stand gekomen.

Een aantal zaken die wij meegekregen hebben:

- 100% wonen, dus geen commerciële voorzieningen. Grondgebonden woningen (rijwoningen, tweekappers, etc.) en appartementen zijn beide toegestaan.
- Zorg voor een mix aan doelgroepen (jong – oud, eenpersoonshuishoudens – gezinnen, etc.).
- Zorg voor een (substantieel) aandeel betaalbare woningen.
- Houd rekening met de geluid en geur problematiek rond de locatie.
- Zorg voor voldoende waterberging op de eigen locatie.
- Voorkom hittestress en zorg voor voldoende groen.

Inleiding - Wat hebben we al opgehaald aan informatie?

Daarnaast hebben we ook enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden/aandachtpunten meegekregen:

- Dorps woongebied, maar wel gevarieerd en met een twist.
- In de noordwest hoek van de locatie mag een belangrijke landmark komen, waardoor de locatie al vanaf het station "zichtbaar" is.
- Als je met de trein langs de locatie rijdt, moet je niet tegen de achterkanten van woningen aankijken. Ook vanuit de trein moet het een vriendelijke wijk zijn.
- Zorg voor een gunstige oriëntatie van de daken, zodat toe te passen zonnepanelen maximaal rendement geven. Houd hiermee ook rekeningen bij het opstellen van het groenplan.

Als laatste hebben wij te maken met alle wettelijke bepalingen en de beleidsstukken van de gemeente, waar uiteraard ook rekening mee gehouden moet worden.

Inleiding – Welke onderzoeken zijn al uitgezet?

De volgende onderzoeken hebben wij al uitgezet:

- Bodemonderzoek
- Natuurtoets en aanvullend soortgericht onderzoek in het kader van flora & fauna
- Geluidsonderzoek
- Trillingenonderzoek
- Geuronderzoek
- Onderzoek naar niet-gesprongen explosieven
- Archeologisch onderzoek
- Watertoets
- Externe veiligheid
- Verkeersonderzoek
- Luchtkwaliteit
- Milieuzonering

Meer dan de helft van de onderzoeken is nog niet afgerond en wacht op een definitieve stedenbouwkundige verkaveling.

Inleiding – Voorlopig woonprogramma

Verdeeld naar woningtypen:

- 28 rijwoningen
- 30 appartementen
- 4 grondgebonden seniorenwoningen
- 6 twee-onder-één-kapwoningen
- 6 vrije kavels voor twee-onder-één-kapwoningen
- 6 vrije kavels voor vrijstaande woningen

Verdeeld naar prijssegmenten:

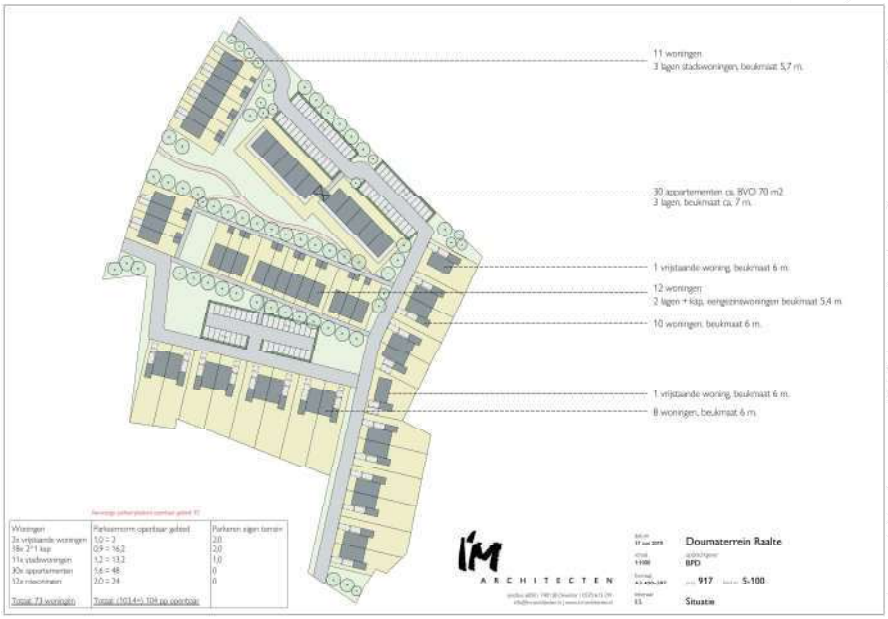
- 12 sociale huurwoningen
- 28 bereikbare koop- en/of huurwoningen (VON-prijs onder de grens Nationale Hypotheekgarantie)
- 22 middeldure koopwoningen
- 18 dure koopwoningen en vrije kavels

Presentatie eerste ideeën door Martin kleine Schaars

that's how IM working in the studio...





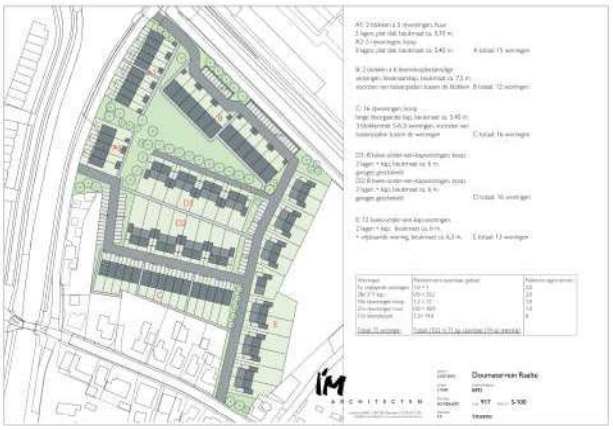



Schetsverkaveling juni 2019 73 woningen





Schetsverkaveling juni 2019 73 woningen

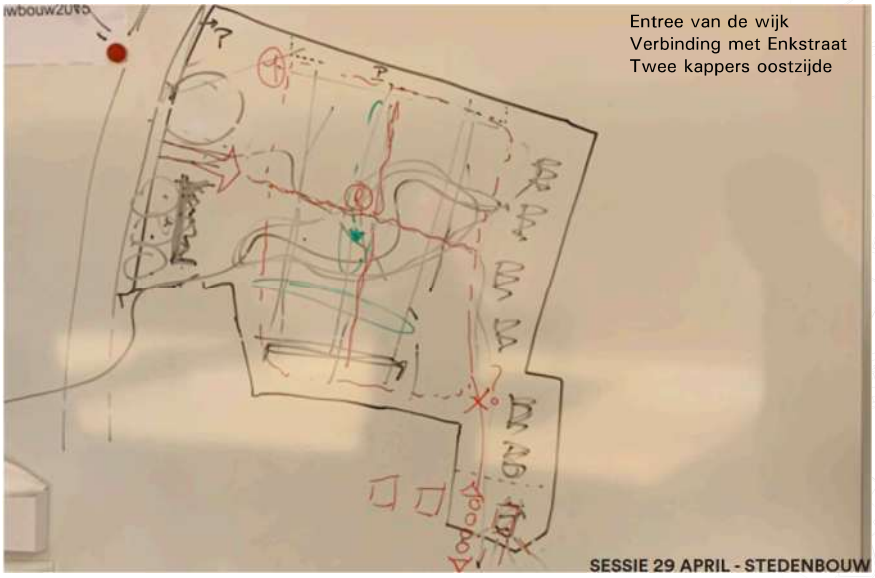




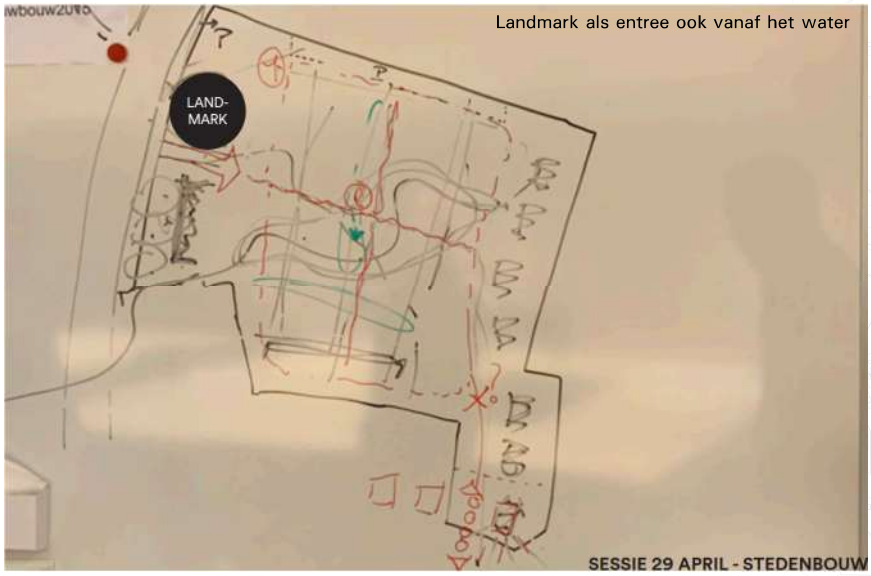




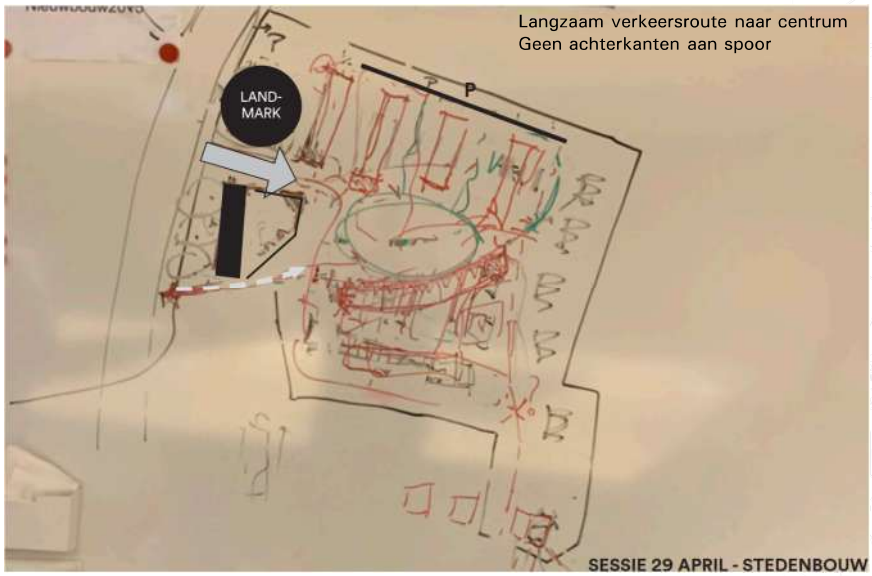
Schetsverkaveling juli 2019
72 woningen



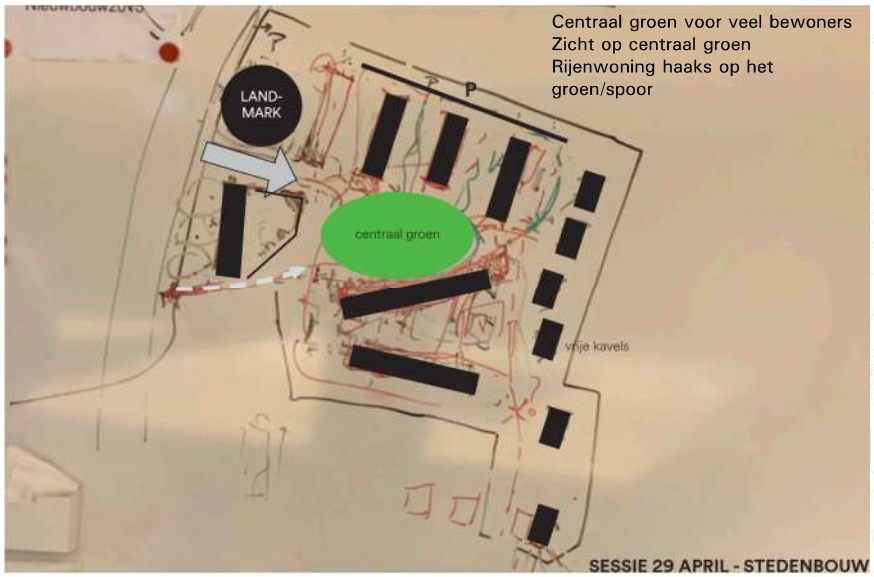
Uitgangspunten bepaling april 2021



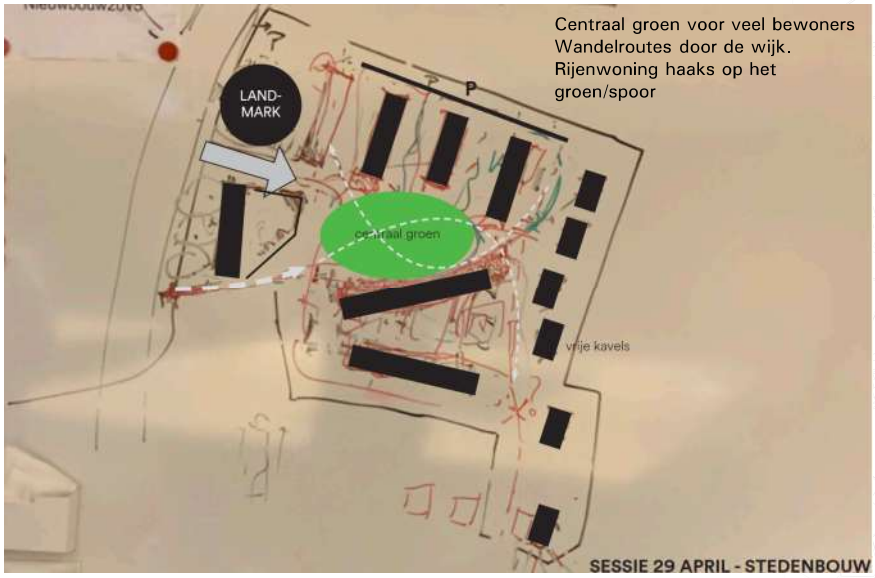
Uitgangspunten bepaling april 2021



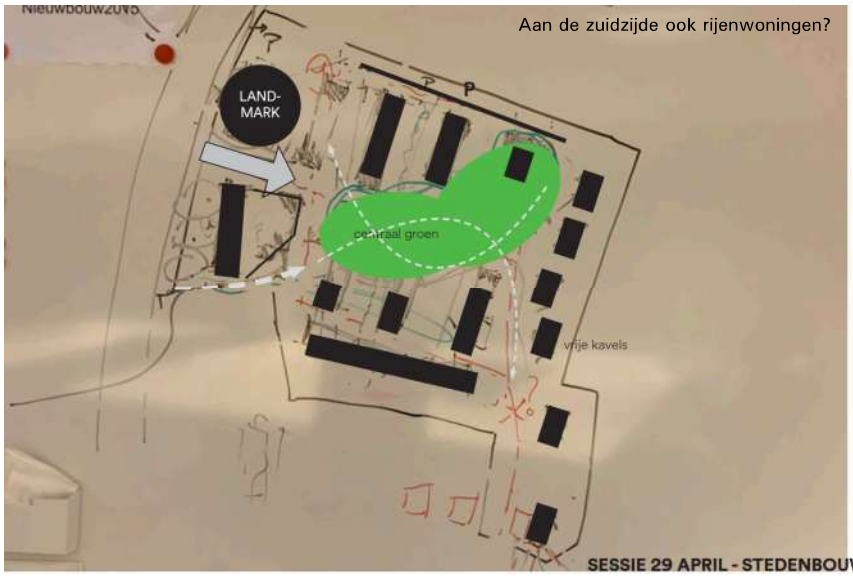
Uitgangspunten bepaling april 2021



Uitgangspunten bepaling april 2021



Uitgangspunten bepaling april 2021



Uitgangspunten bepaling april 2021



Totale oppervlakte: 22'709 m2

Groen:	6'740 m2 (30%)
Straat:	2'775 m2 (12%)
Parkeren:	2'044 m2 (9%)
Kavels:	11'150 m2 (49%)





Totale oppervlakte: 22'709 m2

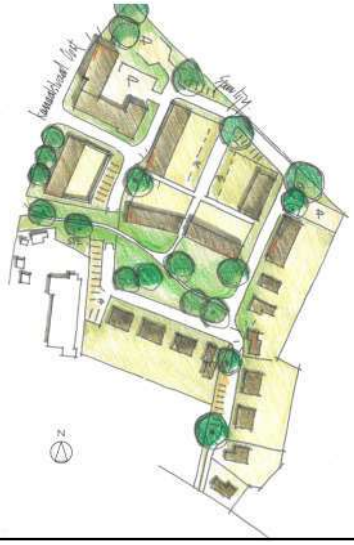
Groen:	6'596 m2 (29%)
Straat:	2'919 m2 (13%)
Parkeren:	2'044 m2 (9%)
Kavels:	11'150 m2 (49%)





Totale oppervlakte: 22'709 m2

Groen:	6'246 m2 (28%)
Straat:	3'269 m2 (14%)
Parkeren:	2'044 m2 (9%)
Kavels:	11'150 m2 (49%)







Programma
- 8 beneden/bovenwoningen starters
- 30 appartementen
- 16 rijenwoningen
- 8 seniorenwoningen
- 12 twee-onder-één-kapwoningen
- 5 vrijstaande woningen



Douma Raalte variant A juni 2021





Programma
- 30 appartementen
- 28 rijenwoningen
- 4 seniorenwoningen
- 12 twee-onder-één-kapwoningen
- 6 vrijstaande woningen



Douma Raalte variant B juni 2021





Programma
- 30 appartementen
- 28 rijenwoningen
- 4 seniorenwoningen
- 12 twee-onder-één-kapwoningen
- 6 vrijstaande woningen



Douma Raalte variant B juni 2021

En hoe nu verder?

Vanavond komen wij informatie ophalen.

Deze informatie gaan wij “analyseren” en waar mogelijk verwerken in de plannen. Indien nodig zullen wij onderzoeksopdrachten die al uitstaan, wijzigen om de vraagstelling van vanavond te kunnen beantwoorden.

In het eerste kwartaal 2022 koppelen wij alle bevindingen aan u terug.

Ons streven is eind eerste / begin tweede kwartaal 2022 het bestemmingsplan aan het College aan te bieden.

En hoe nu verder?

Zijn er vragen?

En hoe nu verder?

Dan is er nu de mogelijkheid om in kleinere groepen uiteen te gaan of individueel vragen te stellen en mee te denken over de ontwikkelingsmogelijkheden.

Bedankt voor uw aanwezigheid en inbreng!

bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling


De Caai, Eindhoven

bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling

BPD Ontwikkeling BV
Regio Noord-Oost & Midden

Memo

Aan
Intern BPD, gemeente Raalte

Datum	**Behandeld door**	**Telefoonnummer**
11 november 2021	ing. MSRE	(038)
Kenmerk	**Onderwerp**	**E-mail**
MBPDL_2020871_LM	Terugkoppeling informatieavond d.d. 10-11-2021	@bpd.nl

Samenvatting van de gemaakte aandachtspunten t.b.v. de verdere ontwikkeling van de Douma-locatie

Verkeer

- Enkstraat is een smalle weg, veel verkeer vanaf gemeentewerf. Veel fietsers, vooral schoolkinderen.
- Ontsluiting aan de kant MBI, onder het spoor door.
- Geen ontsluiting via de Enkstraat.
- Kan de weg ten noorden van de woningen aan de Enkstraat, niet direct achter de achtertuinen komen te liggen. Dus geen achtertuinen tegen elkaar.
- De ontsluiting is te druk (Enkstraat 1).
    - Veiligheid huidige kruispunt.
    - Nu al veel verkeer.
    - Zwaar verkeer van gemeentewerf.
- Ontsluiting via een brug over het kanaal.
- Fietsrotonde? Let op fietsers?
- Enkstraat niet geschikt voor meer verkeer.
- Trillingen vrachtverkeer door hard rijden Enkstraat.
- De stoep van de Enkstraat is te smal.
- Wat gaat de logische aanrijdroute worden? Via de Kanaalstraat? Kan dat de extra verkeersstroom wel aan?
- Enkstraat is niet geschikt voor meer verkeer. Veel geparkeerde auto's langs de kant van de weg. Ontsluiting op de Almelosestraat onmogelijk. Veel ontsluitingen links en rechts.
- Voetgangers in de Enkstraat kunnen niet met 2 personen naast elkaar lopen. Gevolg, ze lopen deels op de weg, wat gevaarlijke situaties kan opleveren.

Eerste reactie/conclusie:

Vanuit onze adviseur ( ) krijgen wij het advies dat de Enkstraat en de Kanaalstraat gewoon gebruikt kunnen worden voor de afwikkeling van het verkeer. Beide straten hebben voldoende profielbreedte en de maximale capaciteit van de wegen is nog niet bereikt. Ook niet als het extra verkeer van de Douma locatie hierop ook afgewikkeld gaat worden.

Verkeersgeluid zal nog onderzocht moeten worden. Dit kan pas nadat het stedenbouwkundig plan is afgerond en de exacte verkeersrouting is bepaald.

bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling

Bewoners

- Graag komen kijken bij de Enkstraat 1, 11, 13, 15 en 17.
  Wij hebben de bewoners bezocht. Betreft met name het oplossen van de hoogteverschillen tussen de huidige percelen en het nieuwe plan. Hoogtemeting heeft plaatsgevonden en ter plaatsen van de erfgrens zal een hoge erfscheiding geplaatst worden, om de privacy te waarborgen.
- Hoge groenstrook aan de achter- en zijkant van de woningen aan de Enkstraat.
  Nemen we mee in de nieuwe plannen.
- Het Douma-terrein ligt hoger dan de woningen aan de Enkstraat. In de beleving van de bewoners ca. 1,20 meter hoger. Hoe gaan wij dit hoogteverschil oplossen en borgen wij de privacy. Let hierbij ook op bijvoorbeeld wateroverlast. komt langs om dit in het veld te aanschouwen.
  Zie eerste bullet.
- Graag tussen het fietspad/de ontsluitingsweg naar de Enkstraat en Enkstraat 17 een strook groen langs de tuinen.
  Nemen we mee in de nieuwe plannen.
- Als ik een overkapping plaats in mijn achtertuin, dan kunnen ze vanaf de ontsluitingsweg bij mij op de overkapping klimmen. Dat wil ik niet.
  Onbekend welk huis, maar dit aspect valt niet te voorkomen in situaties waarbij achtertuinen grenzen aan openbaar gebied..
- Hoe gaat de aansluiting van de tuin Enkstraat 15 op het nieuwe plan eruit zien? De bestaande erfscheiding houdt het verkeer niet.
  De bestaande keerwand is inderdaad niet stevig. Dit nemen wij mee bij het bouwrijp maken.
- Andere ontsluiting voor het MBI terrein, over kanaal.
  Scheiden van het verkeer ten noorden van het spoor van het verkeer ten zuiden van het spoor. Dit valt buiten de scope van BPD.
- Enkstraat 17: het voorstel om een paal te plaatsen in de ontsluiting naar de Enkstraat, wordt toegejuicht.
  Dit voorstel wordt niet toegejuicht door de verkeerskundige van RHDHV, aangezien dan al het verkeer via de Kanaalstraat het plangebied moet verlaten. Hiermee onnodige veel druk op de kruising Enkstraat/Kanaalstraat.
- Enkstraat 17: grotere zijtuin? Ook al besproken met .
  Wij onderzoeken of we aan deze wens tegemoet kunnen komen.

Algemeen

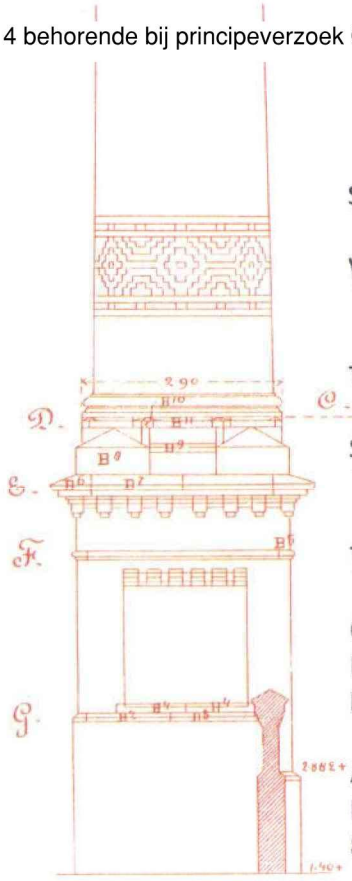
- De gemeentewerf moet weg.
- Lawaai van Kroes.
  We gaan enkele aanpassingen doen bij Kroes, waarbij dit aspect ondervangen is.
- Maatman (huis en rijbaan)?
  Dit zal nader onderzocht moeten worden, maar kan pas zodra de definitieve verkeersontsluiting is bepaald.
- Schoorsteen moet blijven.
- Dubbelspoor?
  Houden we geen rekening mee, aangezien dit nog ambities zijn.
- Fiets en wandelpad.
- Historisch element in nieuwbouw.
- Meer appartementen.

Bijlage 3 behorende bij principeverzoek College inzake Douma-locatie

Concept inrichtingsplan openbare ruimte o.b.v. definitief stedenbouwkundig plan d.d. 26 april 2022.



Stichting Fabrieksschoorstenen



Stichting STIF

Voorzitter:

Tel.

Secretaris:

Tel.

GEMEENTE RAALTE
Kopie aan:
Ingek. - 2 NOV. 2021
Doc. nr.:
Zaak nr.:
Bericht v. ontv. JA NEE

Onderwerp: De schoorsteen van Douma deurenfabriek te Raalte
Behandeld door:
Datum: 30-10-2021

Aan de leden van de raad van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Geachte heer of mevrouw,

Uit de media vernamen wij dat er plannen zijn voor de herinrichting van het Douma-fabriekscomplex aan de Kanaalstraat Oostzijde in Raalte. Mogen wij de gedachte onder uw aandacht brengen om de schoorsteen van de voormalige fabriek te behouden en te integreren in de toekomstige plannen voor woningbouw op dat terrein.

Voor het waarom van deze gedachte even een algemene inleiding. In Nederland zijn sinds ca. 1860, na de invoering van de strengpers in de steenbakkerijen, ruim 11.000 ronde fabrieksschoorstenen gebouwd, dit, door een tweetal grote en een tiental kleine schoorsteenbouwbedrijven. De meeste van deze schoorstenen werden gebouwd tussen 1900 en 1935.

De kleinere bedrijven betrokken hun radiaalstenen, zoals de schoorsteenstenen genoemd worden, hoofdzakelijk van de twee grote bedrijven te weten Canoy Herfkens uit Venlo en De Ridder uit Den Haag, welke naast hun steenfabrieken elk een eigen afdeling schoorsteenbouw exploiteerden.

Van al deze schoorstenen zijn er in Nederland nog slechts een paar honderd over. Schoorstenen werden gebouwd in diverse hoogtes en uitvoeringen. We kunnen deze schoorstenen onderscheiden in verschillende categorieën. Men kan selecteren op toegepaste versieringen in schoorstenen door middel van gekleurd metselwerk of siermetselwerk, dan blijven er nog een vijftigtal bijzondere exemplaren in Nederland over. Daarnaast zijn er ook schoorstenen die juist bijzonder zijn omdat ze de standaard vorm zijn en niet zo oud. De vergelijking met klassieke auto's kan gemaakt worden. Toen de Volkswagen Kever nog volop in gebruik was kwam niemand op het idee deze auto als erfgoed te bewaren. Nu blijkt het een geliefd verzamelobject.

De schoorsteen van de voormalige timmerfabriek van de Fa. Douma, aan de Kanaalstraat Oostzijde hoort bij de timmerfabriek die werd opgericht in 1934 door de familie Douma uit Friesland. Aan de achterzijde van het voormalige fabriekscomplex staat de ca. 30 meter hoge, ronde

gemetselde fabrieksschoorsteen, op een vierkante gemetselde voet. De schoorsteen is gebouwd in 1942 door de Fa. uit Den Haag , en was tot voor kort nog in bedrijf. Na de sluiting van het bedrijf in 2016 staat de schoorsteen ongebruikt.

Deze schoorsteen is de enige schoorsteen die nog bepalend is voor de skyline van Raalte, en derhalve van belang als herinnering aan het rijke industriële verleden van de kanaalzone.

De "Douma" schoorsteen is een voorbeeld ~~is~~ van een eenvoudige standaard schoorsteen. Wij willen U aanbevelen deze te behouden en in de nieuwbouwplannen in te passen. Op sommige plaatsen in Nederland is dit ook gedaan, soms door de schoorsteen enkele meters binnen het terrein te verplaatsen mocht dat wenselijk zijn. Wij verzoeken u een en ander in overweging te nemen.

Wanneer een nadere toelichting van de genoemde gegevens wenselijk is, kan de Stichting Fabrieksschoorstenen daar behulpzaam bij zijn.

Met vriendelijke groet,

, voorzitter STIF

Rookpluimen

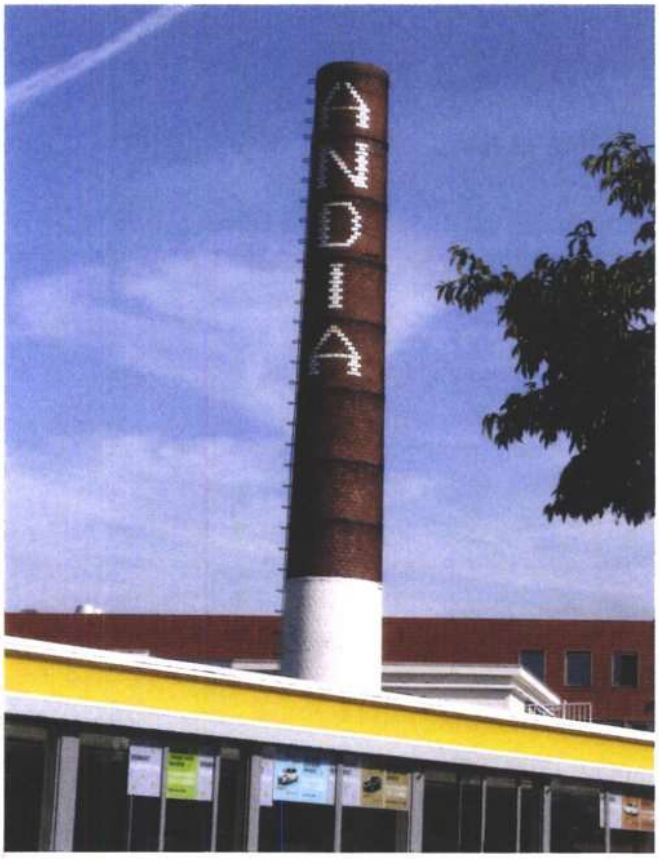
44

stichting fabrieksschoorstenen STIF

Bulletin van de Stichting Fabrieksschoorstenen (STIF)

Van het bestuur

Dit is nog nooit vertoond: soms moesten wij ons wel eens verontschuldigen voor een nummer van Rookpluimen dat wat later dan gebruikelijk verzonden werd, nu is er sprake van een vervroeging. Daar is een reden voor. Wij werden geconfronteerd met het voornemen de enige schoorsteen van Arnemuiden, behorend bij de "Mosselfabriek", te slopen. Er is overleg geweest met verschillende instanties maar het ziet er niet goed uit. Het feit dat er in de provincie Zeeland maar weinig schoorstenen gestaan hebben, houdt ook in dat er daar nu naar verhouding ook minder overgebleven zijn. Voornamelijk zijn dat, naast een enkele andere, de wat kortere schoorstenen uit de vlasindustrie. De meest opvallende schoorsteen qua verschijningsvorm is de half gesloopte schoorsteen van de zuivelfabriek Hollandia in Goes. Tijdens het onderzoek naar het belang van de schoorsteen van Arnemuiden kwam onze historisch onderzoeker Pierre Geelen diverse interessante wetenswaardigheden tegen. Uw voorzitter vroeg of hij daar een paar kolommen aan wilde wijden voor in de Rookpluimen. Pierre Geelen doet zoiets grondig en het werden 16 pagina's. Reden om dit verhaal als themanummer (5) in de reeks 'Specials' uit te geven. Mogelijk dat de wetenswaardigheden in dit themanummer nog iets kunnen bijdragen aan een mogelijk behoud van de schoorsteen.



Het restant van de schoorsteen van Hollandia in Goes in 2011.



De beeldbepalende schoorsteen van Arnemuiden rond 2017

Bolsward: schoorsteen Hollandia

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft er een gemeentelijk monument bij: de schoorsteen op het terrein van zuivelfabriek "Hochwald" in Bolsward.
Bolsward telde ooit ten minste elf schoorstenen, waarvan er drie bij zuivelfabrieken hoorden. Nu heeft de stad alleen nog het 45 meter hoge exemplaar aan de Harlingerstraat. „De schoorsteen is in Bolsward een markant herkenningspunt", zegt wethouder Mirjam Bakker. „En het geeft een stukje geschiedenis weer van Bolsward als zuivelstad."

Door de schoorsteen – in 1948 gebouwd voor de toenmalige Hollandia Fabrieken – aan te wijzen als gemeentelijk monument wordt deze beschermd tegen sloop. Ook geeft dit de eigenaar de mogelijkheid subsidie aan te vragen voor tegemoetkoming in de kosten voor groot onderhoud.
In het verleden stonden er honderden fabrieksschoorstenen in Súdwest-Fryslân. De meeste zijn nu gesloopt, waaronder recent de exemplaren in Workum en Oosthem. Nu telt Súdwest-Fryslân er nog vier: in Sneek, IJlst, Witmarsum en dus Bolsward. Die in Witmarsum, onderdeel van de voormalige zuivelfabriek De Goede Verwachting, dateert uit 1896 en is rijksmonument. De opvallende geschilderde rode lijn op de kleurenfoto verbergt de vroegere naamsvermelding Hollandia.



Zuivelfabriek "Hochwald" in Bolsward.



De schoorsteen kort na de bouw.

Deventer: Coberco-schoorsteen

Het is voor veel inwoners van Deventer een baken in de stad: de fabrieksschoorsteen van de voormalige zuivelfabriek Coberco, die 55 meter hoog uittorent boven de stad. Sloop dreigt al langer. Dat gevaar is nu nóg acuter omdat de bezwaren van Stichting Industrieel Erfgoed Deventer (SIED) zijn afgewezen.
Er is een handtekeningactie opgezet, waarbij zeshonderd mensen tekenden voor behoud van de schoorsteen.
De SIED maakte bezwaar tegen het besluit uit 2019 van het college van B en W om de schoorsteen van de voormalige zuivelfabriek niet tot gemeentelijk monument te verklaren. Dat maakte de weg vrij voor de eigenaar, Wieap Beheer uit Apeldoorn, om de schoorsteen te slopen. Al in 2014 vroeg Wieap toestemming voor sloop en kreeg die. Mede door de bezwaren en commotie staat de schoorsteen er nog.
„Het is nog niet te laat", zegt Tjeerd van der Meulen, fractieleider van GroenLinks over een politieke reddingspoging. De omstandigheden zijn veranderd. Een van de argumenten waarom sloop werd geaccepteerd, was dat de schoorsteen in de weg zou staan bij de bouw van nieuwe fabriekshallen op het terrein. De bouw is inmiddels klaar. Er blijkt voldoende ruimte over: de schoorsteen kan blijven staan. Ook in de regionale pers verschenen in maart dit jaar artikelen over een behoud van deze schoorsteen.

Tegelen: schoorsteen keramiekfabriek Fa. Teeuwen

Van schoorsteen naar lichttoren. Begin december werd een mooi initiatief gepresenteerd voor restauratie van de schoorsteen van de keramische fabriek van de Fa. Wienerberger aan de Kaldenkerkerweg in Tegelen, die als 'graadmeter van Venlo' kan gaan dienen.
Met 32 spanbanden van led-verlichting kan 'de sjouw van d'n Tieëf' een communicatiefunctie krijgen. Met bijzondere lichtcombinaties kan alles gevisualiseerd worden. Voor Tegelen, bijvoorbeeld, de hoogte van de waterstand in de Maas en rood-geel-groen als men weer mag hossen tijdens de ''vastelaovend''.
Inmiddels is 2/3 van de financiering rond, naar de rest wordt nog gezocht. Het restaureren en plaatsen van de verlichting is een initiatief van Stichting Vrienden van BOEi, Gemeente Venlo, Ondernemend Venlo, Venloverlicht, Wienerberger en de Provincie Limburg. Wil je ook een bijdrage leveren? Dit kan door het overmaken op NL47 RABO 01 06 31 89 69 t.n.v. Stichting Vrienden van BOEi o.v.v. lichtkustwerk

Sappemeer: schoorsteen van ''Kindcentrum Vosholen''

De fabrieksschoorsteen van ''Kindcentrum Vosholen'' in Sappemeer is aardbevingsbestendig gemaakt. Op de plaats waar het complex is gevestigd bevond zich ooit een kwekerij. De monumentale schoorsteen van het ketelhuis van waaruit de kassen werden warm gestookt, werd in 2008 voor €100.000 gerestaureerd. Van aardbevingsbestendig maken had niemand toen nog gehoord. Daarom moest dat nu in 2020 alsnog gebeuren.

De fabrieksschoorsteen van rode baksteen werd in plakjes gesneden, ontmanteld en aan de kant gezet. De schoorsteen kreeg een nieuw fundament met een stalen wapening. Nadat de ''schoorsteen-plakken'' op de nieuwe fundering werden teruggeplaatst, is de wapening langs de binnenkant van de schoorsteen aan een metalen dakje bovenop verbonden. Dit zorgt voor een onzichtbare verankering.



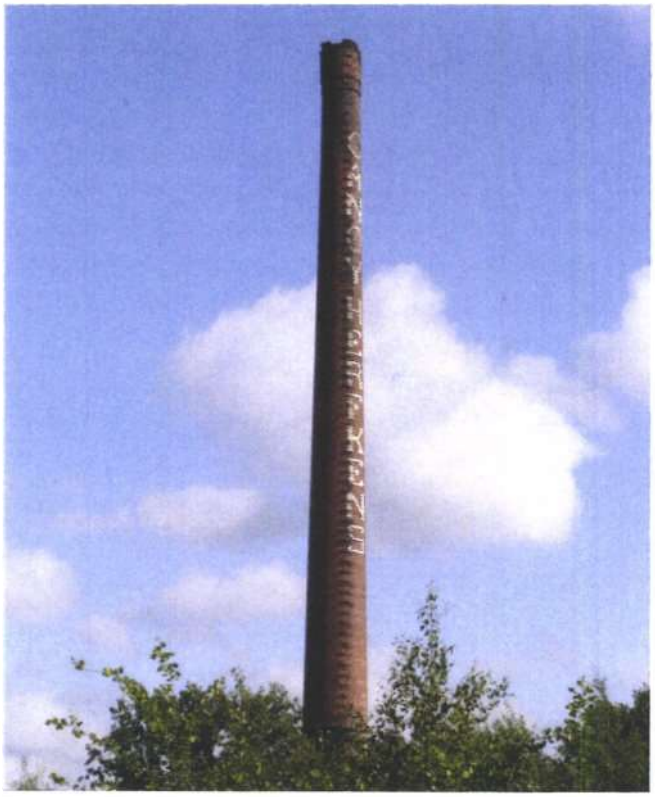
Op de achtergrond de schoorsteen uit 1913 van Kindcentrum Vosholen. Op de voorgrond een tuinderij.

Weesp: laatste fabrieksschoorsteen gesloopt

Ondanks een poging van Erfgoedvereniging Heemschut om de laatste fabrieksschoorsteen van Weesp te behouden, is de schoorsteen toch gesloopt. Heemschut zegt zelf 'ontstemd' te zijn over de plotselinge sloop en denkt dat er opzet in het spel is. De aanvraag van Heemschut, waarop hierna wordt ingegaan, was een reactie op de aanvraag voor een sloopvergunning van de eigenaar van het terrein waarop de schoorsteen stond.
Volgens Heemschut behoorde de schoorsteen tot het industriële erfgoed van Weesp. In de negentiende en twintigste eeuw stond de gemeente vol met schoorstenen van onder andere stoomwasserijen, melkfabrieken en de cacaofabriek van ''Van Houten''.
De nu gesloopte schoorsteen werd in 1926 gebouwd in opdracht van de margarinefabriek ''De Valk''. Na de sloop van het fabriekscomplex in 2009 bleef de schoorsteen alleen achter. In juli 2020 werd door de gemeente de sloopvergunning bekendgemaakt, waarna Heemschut het gemeentebestuur verzocht om eerst onderzoek te doen naar de cultuurhistorische waarde van de schoorsteen, en om te kijken of het bouwwerk een plek kon krijgen in de nieuwbouw op het terrein. De erfgoedvereniging laat het er niet bij zitten en wil van de gemeente weten of er al een 'voorbescherming' op de schoorsteen rustte en of de sloop illegaal was. De gemeente Weesp was niet voor commentaar bereikbaar.

VENLO: CANOY-HERFKENS

Het belangrijkste monument in Nederland voor het schoorsteenbouwbedrijf Canoy-Herfkens is de schoorsteen van dit bedrijf in Venlo met de eigen naam daarop. Al meer dan 10 jaar is deze schoorsteen een twistpunt tussen allerlei belanghebbenden. Dit doet de status van onderhoud geen goed. Om de paar jaar komt er een initiatief wat vastloopt. STIF heeft nu enkele gemotiveerde personen in Venlo gesproken, die opnieuw samen met ons een serieuze poging gaan wagen. Zodra er weer reismogelijkheden zijn gaat een bestuur delegatie naar het Zuiden voor een gesprek



De schoorsteen bij Canoy-Herfkens fabrieken in Venlo.

COLOFON

Rookpluimen is het informatiebulletin voor donateurs en sponsors van STIF en verschijnt 2 x per jaar.
De Stichting Fabrieksschoorstenen (STIF) stelt zich ten doel: de bestudering en instandhouding van fabrieksschoorstenen, die tot het industrieel erfgoed gerekend kunnen worden.

Donateur kan men worden door overmaking van: € 20,- voor particulieren, € 115,- voor bedrijven en organisaties, op NL67RABO0384966144, t.n.v. Stichting Fabrieksschoorstenen (STIF)

Secretariaat: G.R. de Weger, Hoefslagmate 90, 8014 HH Zwolle, Tel: 038-4658116, Email: g.r.deweger@wxs.nl

Informatie: A.J. Barnard, voorzitter STIF, Oosteinde 13, 7772 CA Hardenberg, Tel: 0523-261786, Email: barnard@kpnmail.nl.

SCHOONHOVEN: VOORMALIGE GROENTEDROGERIJ DIKA

In Rookpluimen 43 meldden we de schoorsteen van de voormalige groentedrogerij DIKA in Schoonhoven. Inmiddels lijkt het er op dat er positief naar het behoud van de schoorsteen gekeken wordt. Hopelijk kunnen we in het volgende nummer meer meldden.

1000E SCHOORSTEENBOEK

Eind vorig jaar kreeg het bestuur een belangrijke bestelling voor het boek van BOEi. Ze bestelden 33 schoorsteenboeken om in een kerstpakket te doen voor de bewoners van het Enka terrein in Ede die overlast gehad hebben tijdens de restauratie van de schoorsteen. Door deze bestelling kwam het aantal verkochte boeken ineens dicht bij het magische getal 1000. Dat werd net niet in 2020 gehaald. Maar in januari bestelde de heer Toon Franken uit Bergen op Zoom het 1000e exemplaar. Hij is al vanaf ca. 1985 lid van de Werkgroep Industrieel Erfgoed Zeeland (WIEZ) en is al vele jaren als coördinator van de WIEZ en maakte daarvoor vele publicaties: Walcheren in het spoor van bedrijf en techniek (1988), Scheepswerven in Zeeland (1996) en 'Op Stoom! (2004) over industrieel erfgoed in Zeeland (1850-1970). Voorts is hij betrokken bij de poging om de schoorsteen van Arnemuiden te behouden.

Het aardige was dat hij aanwezig was bij de presentatie van het boek in Eindhoven in 2017 maar omdat hij daar niet kon pinnen het boek nog niet gekocht had. Dat was er even bij gebleven tot het nu actueel werd. Het was de bedoeling een foto te maken van de overhandiging maar Corona liet dat niet toe. Dat gaan we later nog inhalen. Het boek zelf werd voorzien van een speciaal voorwoord en handtekening van de schrijver. Het boek is mede mogelijk gemaakt door een royale bijdrage van het Prins Bernhard Fonds in een oplage van 1000 exemplaren. Bij de offerte van de drukkerij staat dat het getal 1000 iets naar boven of beneden kan afwijken door het uitlopen van de drukpers. Hier hebben wij voordeel bij gehad zodat er nu nog tientallen exemplaren beschikbaar zijn.

bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling

BPD Ontwikkeling BV
Regio Noord-Oost & Midden

Memo

Aan

Datum	**Behandeld door**	**Telefoonnummer**
26 april 2022	ipng. (MSRE	(038)
Kenmerk	**Onderwerp**	**E-mail**
MBPDL_2020838_LM	Overzicht onderzoeken locatie Douma	@bpd.nl

Overzicht onderzoeken ten behoeve van bestemmingsplan locatie Douma

- Inventarisatie bomen
  Onderzoek afgerond. Geen belemmeringen.

- Natuurtoets en aanvullend soortgericht onderzoek incl. Aerius
  Onderzoek afgerond en ontheffingsaanvraag ingediend.

- Geluidsonderzoek
  Wachten op verkeersgegevens, waarna het gehele geluidsonderzoek afgerond kan worden.

- Onderzoek trillingen
  Onderzoek afgerond. Geen belemmeringen.

- Vooronderzoek explosieven
  Onderzoek voor deze fase (bestemmingsplan) afgerond. Nader onderzoek na sloop.

- Bodemonderzoek
  Onderzoek voor deze fase (bestemmingsplan) afgerond. Nader onderzoek na sloop.

- Geuronderzoek
  Onderzoek afgerond en conclusies verwerkt in stedenbouwkundig plan.

- Externe veiligheid
  Bureauonderzoek afgerond, vooralsnog geen belemmeringen. Gesprek met de omgevingstafel is ingepland.

- Watertoets
  Nu het stedenbouwkundig plan is afgerond, kan dit onderzoek opgestart worden.

- Archeologisch onderzoek
  Onderzoek voor deze fase (bestemmingsplan) afgerond. Nader onderzoek na sloop.

- Verkeersonderzoek
  Onderzoek afgerond en conclusies verwerkt in stedenbouwkundig plan.

- Planschaderisicoanalyse
  Nu het stedenbouwkundig plan is afgerond, kan dit onderzoek opgestart worden.

- Vormvrije m.e.r.-beoordeling
  Wordt opgenomen in het bestemmingsplan

- Waterhuishoudkundig plan
  Nu het stedenbouwkundig plan is afgerond, kan deze (samen met de watertoets) gemaakt worden.

- Windklimaat
  Onderzoek afgerond. Geen belemmeringen.

- Onderzoek luchtkwaliteit en milieuzonering
  Nu het stedenbouwkundig plan is afgerond, kan dit onderzoek afgerond worden.

- Inrichtingsplan openbare ruimte
  Nu het stedenbouwkundig plan is afgerond, kan deze gemaakt worden.