

Almelo, 29 september 2022

Aan het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo

Betreft Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning bestemmingsplan CPO Almelo Noord Oost Hof Markgraven

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning voor bestemmingsplan CPO Almelo Noordoost Hof Markgraven.

Omwonenden van het perceel te weten:

- [redacted], [redacted]
- [redacted], [redacted]
- [redacted], [redacted]
- [redacted], [redacted]
- [redacted], [redacted]
- [redacted], [redacted]
- [redacted], [redacted]
- [redacted], [redacted]
- [redacted], [redacted]
- [redacted], [redacted]
- [redacted], [redacted]
- [redacted], [redacted]
- [redacted], [redacted]
- [redacted], [redacted]
- [redacted], [redacted]

hebben ons gemachtigd om namens hen in deze kwestie op te treden. Deze zienswijze wordt namens hen ingediend. De machtigingen zijn als bijlage bijgevoegd. Hieronder lichten wij ons bezwaar toe.

Villawijk met allure

In het bestaande bestemmingsplan wordt Almelo Noord Oost omschreven als een villawijk met allure in een landelijke setting. Almelo Noord Oost moest hiermee op de kaart worden gezet als een aantrekkelijke woonplek voor het hogere segment. Het deel zuidelijk van de Ootmarsumsestraat kent daarbij een overgang van een levendiger bebouwing aan de westelijke kant naar een meer landelijk en ruimer opgezette bebouwing richting de het buitengebied aan de oostelijke kant. Hiermee is ook rekening gehouden in de verkaveling van vak 2, welke aansluit op het oostelijk deel van vak 4 waar het CPO is gepland.

Herkaveling vak 2 Lorentzlaan

De huidige bewoners van de Lorentzlaan (vak 2) hebben in overleg met de gemeente eerder dit jaar ingestemd met een gewijzigde verkaveling van vak 2. Hierbij zijn de grote kavels aan de Lorentzlaan van rond de 2000 m2, verkleind tot rond de 1000 a 1200m2 en toevoeging van een extra straat. Dat resulteert in meer woningen en een drukkere bebouwing en infrastructuur, waarmee het beoogde landelijk karakter al is aangetast ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Voor de bewoners aan de Lorentzlaan was dit het maximaal acceptabele en is een verdere aantasting van het landerlijk karakter onacceptabel.

CPO Hof Markgraven draagt niet bij aan een landelijke omgeving

Het oostelijk deel van vak 4 was bedoeld voor maximaal 8 woningen, waarbij binnen de huidige verkaveling 7 vrijstaande woningen zijn gepland. Volgens het plan CPO Hof Markgraven worden de noordelijkste 4 kavels - welke dus waren bedoeld voor vrijstaande woningen - bebouwd met 15 woningen verdeeld over 5 bouwblokken van ieder meerdere woningen met kavels van ieder circa 120 m². De overige grond is bedoeld als gezamenlijke tuin en parkeerplaatsen in koffers. Vanuit de Lorentzlaan en Eykmanlaan is zicht op deze woningen. De omwonende bewoners zijn van mening dat het CPO met de geplande (rijtjes)woningen het landelijk karakter en de allure van een villawijk met vrijstaande woningen aantast. De wijk wordt door de CPO onevenredig druk bewoond op een specifieke plek, waarbij met een gemiddelde van twee auto's per woning naast een drukker bewoning ook sprake is van drukker verkeer en de agglomeratie van woningen en parkeerplaatsen niet bijdragen aan het landelijk karakter. Daarbij nodigt een parkeerplaats van dergelijke afmetingen uit tot samenscholing en een gevoel van onveiligheid. Ook het grotere maximale bebouwingspercentage ten opzichte van de rest van de buurt draagt niet bij aan het idee naar een landelijke overgang.

Concept past niet in de omgeving

Ook maken de bewoners zich zorgen over het gehele concept van het CPO. Immers Noord Oost was gepland als een wijk voor het hogere segment. Het CPO zal met haar woningen een lagere prijs kennen dan de gemiddelde huizenprijzen in Noord Oost. Het CPO geeft mensen mogelijkheid om tegen een lagere koopsom toch de beschikking te krijgen over een woning in Noord Oost, waarbij de aantrekkingskracht van een lagere koopsom mogelijk prevaleert boven het idealistisch gedachtegoed van het CPO bij de beslissing om een huis te kopen binnen het CPO. Overigens blijkt uit onderzoek naar andere CPO initiatieven dat een plan vaak al gedoemd is te mislukken doordat reeds in de initiatief fase sprake is van incompatibiliteit van ideeën tussen de gegadigden en de veelheid aan ideeën en vormgeving uiteindelijk zorgt voor een rommelige en onrustige aanblik. Omwonenden maken zich zorgen over gevolgen als verpaupering wanneer deze incompatibiliteit er ook voor zorgt dat niet alle bewoners het ideaal nastreven en deze zich niet verantwoordelijk voelen voor het onderhoud van de gezamenlijke tuin en of parkeerplaatsen.

Verzoek tot geen vergunning

Wij verzoeken u op grond van het bovenstaande de vergunning niet te verlenen en het CPO te plannen in een andere wijk waarbinnen reeds een drukker beeld van rijtjes en/of twee onder een kap woningen bestaat en het CPO passend is binnen de omgeving.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Almelo