

Naam: M. van der Vinne
Datum: 10 maart 2023
Eenheid/Programma: Eenheid Adviespool

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek wijzigen van het bestemmingsplan Oost Hofkamp-Paradijs
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Hamerstuk
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Er is een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan Oost Hofkamp-Paradijs. Het verzoek betreft het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisering van 30 nieuwe grondgebonden middeldure huurwoningen met parkeergarage en nieuwbouw van de bestaande kerk 'de Banier' met bijbehorende nevenfuncties aan de Hofkampstraat 169-173. Het college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan. Dit omdat het plan een bijdrage levert aan de woningbouwopgave van de gemeente, het gebied een kwaliteitsimpuls krijgt en het passend is in het gemeentelijke woonbeleid om grondgebonden woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Voorgesteld besluit

- In principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan Oost Hofkamp-Paradijs ten behoeve van het realiseren van 30 nieuwe grondgebonden middeldure huurwoningen met parkeergarage en nieuwbouw van de bestaande kerk 'de Banier' met bijbehorende nevenfuncties aan de Hofkampstraat 169-173. Aan dit principebesluit worden de volgende voorwaarden verbonden:
 - medewerking wordt verleend onder voorwaarde van goedkeuring door de gemeenteraad;
 - dat er binnen een jaar gevolg wordt gegeven aan dit besluit;
 - initiatiefnemer dient een bestemmingsplan te laten opstellen volgens het handboek van de gemeente. Indien bij het opstellen van het bestemmingsplan blijkt dat onderzoeken noodzakelijk zijn dienen deze, op kosten van de initiatiefnemer, door erkende bureaus te worden uitgevoerd;
 - de directe omgeving dient te worden geïnformeerd over het plan;
 - door initiatiefnemer/eigenaar dient een planschadeovereenkomst te worden ondertekend;
 - het risico dat het definitieve bestemmingsplan geen doorgang vindt, is voor rekening van initiatiefnemer.
- Initiatiefnemer door middel van bijgevoegde brief (UIT – 108715) over het principebesluit, de voorwaarden en de te vervolgen procedure te informeren.
- De raad met een raadsbrief over dit principebesluit te informeren (Raad – 7649).

Inleiding

Door de initiatiefnemer is een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan Oost Hofkamp-Paradijs. De initiatiefnemer wil de bestemming wijzigen ten behoeve van de realisatie van 30 grondgebonden huurwoningen. De vigerende bestemming op deze locatie is 'Maatschappelijk-A', waarbinnen woningen niet zijn toegestaan. Het initiatief is zodoende in strijd met het bestemmingsplan. De beoogde wijziging van het bestemmingsplan van de bestemming Maatschappelijk naar Wonen geldt voor het deel waar de woningen zijn gepland. Het deel waar de kerk van de Pinkstergemeente wordt herbouwd zal de bestemming Maatschappelijk behouden.

Het initiatief is door de relevante disciplines getoetst aan de vigerende beleidskaders en kansrijk bevonden. Vervolgens heeft verdere afstemming plaatsgevonden met de architect van de initiatiefnemer om het plan verder uit te werken, resulterend in het voorliggende verzoek. Voordat de initiatiefnemer zijn plan verder uitwerkt, wordt het college om een principe-uitspraak gevraagd over het wijzigen van het bestemmingsplan voor deze locatie. In het ontwerp behorende bij het principeverzoek (bijlage 1) is de voorgenomen ontwikkeling uitgewerkt en is de situering en inrichting van het terrein weergegeven. Het realiseren van de gevraagde ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.



Uitsnede bestemmingsplan en luchtfoto (bronnen; Ruimtelijke Plannen, Geowijzer)

Beoogd effect

Te besluiten op het principeverzoek, zodat de initiatiefnemer de plannen verder kan uitwerken.

Argumenten voor

1.1 Het plan is een positieve ontwikkeling voor de stad

De bouw van 30 nieuwe huurwoningen draagt bij aan de woningbouwopgave in Almelo en levert daarmee een positieve bijdrage aan de stad. Momenteel is het gebied volledig versteend en worden de gebouwen gebruikt voor maatschappelijke doeleinden, de kerk van de Pinkstergemeente. De kerk is aan vernieuwing toe en door het gebied in zijn geheel te ontwikkelen kan er een kwaliteitsimpuls voor dit deel van de stad gerealiseerd worden.

1.2 Het plan is in lijn met het gemeentelijk beleid

Wonen

Het plan draagt bij aan de binnenstedelijke woningbouwopgave van Almelo en levert met 30 grondgebonden huurwoningen een gewenste bijdrage aan de stad. Met de realisering van deze woningen wordt versnelling gebracht in de opgave voor de Regionale Woonagenda Twente en de Woondeal Twente. Er wordt een locatie in de bestaande stad verdicht, zoals in lijn met de Woonvisie (inbreiding verkiezen boven uitbreiding). De oppervlaktes van de woningen variëren van 80 tot 150 vierkante meter en voldoen zodoende aan de minimale oppervlakte van 75 vierkante meter die de gemeente hanteert voor nieuwe woningen. Ook qua duurzaamheid past het initiatief binnen de uitgangspunten van de Woonvisie. Er wordt toekomstbestendig gebouwd met duurzame en natuurinclusieve materialen en een duurzame energievoorziening. Dit is een bijzondere woonvorm, omdat er compacte patio-woningen worden gerealiseerd die vanuit een collectiviteitsgedachte, met gedeelde tuin en deelauto's zijn ontworpen. De doelgroep voor deze woningen zijn een- en tweepersoonshuishoudens.

De huurwoningen zullen worden verhuurd voor een prijs die boven de grens van een sociale huurwoning ligt. Hiermee wordt de huursector meer in evenwicht gebracht. Er zullen afspraken worden gemaakt met de initiatiefnemer over de gevraagde huurprijs.

Verkeer en parkeren

De parkeerplaatsen in het plangebied zijn momenteel allen bovengronds gerealiseerd, waardoor de auto een prominente plaats in het straatbeeld inneemt. Door realisering van een half verdiepte parkeergarage wordt dit straatbeeld verbeterd. Door de inzet van deelauto's kan worden voldaan aan de parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per woning die we als gemeente bij grondgebonden woningen stellen. In totaal zijn in de parkeergarage 53 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 4 voor deelauto's. De inzet van de deelauto's zal in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd. De parkeerplaatsen voor de kerkbezoekers blijven langs de Hofkampstraat gesitueerd. In de praktijk is gebleken dat deze aantallen voldoen.

De ontsluiting van de parkeergarage is voorzien aan de zijde van de Hofkampstraat. Voor de omwonenden betekent dit dat er uiteindelijk naar/vanaf dit gebied meer verkeersbewegingen plaats gaan vinden, omdat het aantal woningen toeneemt. Er moet worden onderzocht op welke manier de bestaande aansluiting van de parallelweg op de Hofkampstraat kan worden verbeterd, zodat het aantal toenemende verkeersbewegingen goed kan worden opgevangen. De kosten hiervoor zullen worden verhaald op de initiatiefnemer.

Groene inrichting

In de huidige situatie is er geen ruimte voor groen en is het terrein volledig versteend. De beoogde woningen krijgen een patio en/of voortuin en het nieuwe integraal ontwerp van het gebied biedt de mogelijkheid voor het toevoegen van groen in de gezamenlijke buitenruimte en de randen van het plangebied. Daarnaast zal een deel van de woningen worden georiënteerd op het naastgelegen speelveld.

2.1 Bestemmingsplanherziening noodzakelijk

Om dit initiatief mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. De initiatiefnemer wordt met bijgevoegde brief (bijlage 3) geïnformeerd over de noodzaak hiertoe en de voorwaarden.

3.1 Met een raadsbrief wordt de gemeenteraad van Almelo actief geïnformeerd.

De gemeenteraad van Almelo wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen actief geïnformeerd met een raadsbrief (bijlage 2).

Kanttekeningen

1.1 Niet alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd

Het voorliggende verzoek is een principeverzoek. Aan het principeverzoek zijn nog geen onderzoeken toegevoegd, omdat het niet reëel is om in dit stadium alle onderzoeken te laten uitvoeren en gereed te hebben. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal alsnog een beoordeling van het initiatief plaatsvinden bij het ontvangen van het conceptbestemmingsplan. Dan zijn alle relevante onderzoeken wel uitgevoerd en kan er alsnog aanleiding zijn om het initiatief te weigeren. Op voorhand zijn er geen belemmeringen gebleken.

1.2 Initiatiefnemer dient de directe omgeving te betrekken bij de planvorming

De ontwikkeling betreft een inbreiding binnen de stedelijke structuur (woongebied). Rondom het plangebied staan diverse woningen en andere voorzieningen. Het is daarom van belang dat de omwonenden en andere belanghebbenden worden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van participatie (dat mede onderdeel uitmaakt van de omgevingstafel) is de initiatiefnemer verzocht om met de directe omgeving in gesprek te gaan over hun plannen en hierover een terugkoppeling te geven aan het college.

1.3 Een principebesluit is beperkt houdbaar

Uitspraken over principeverzoeken hebben betrekking op de haalbaarheid van een concreet voornemen op dit moment. Er dient binnen één jaar gevolg te worden gegeven aan het besluit. Dit omdat door bijvoorbeeld veranderende omstandigheden of wetgeving de situatie waarover nu besloten wordt over een jaar anders kan zijn.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor het beoordelen van het principeverzoek worden leges geheven. Deze kosten worden verrekend met de leges voor een eventuele planologische procedure. Eventuele kosten die moeten worden gemaakt voor een nieuwe aansluiting op de Hofkampstraat komen voor rekening van de initiatiefnemer. De financiële risico's worden afgedekt met een planschadeovereenkomst.

Uitvoering

Initiatiefnemer wordt middels een brief geïnformeerd over het vervolg. In de brief wordt initiatiefnemer uitgenodigd om stukken aan te leveren ter bespreking aan de omgevingstafel.

Aan de Omgevingstafel wordt het plan integraal afgestemd en verder uitgewerkt, waarna initiatiefnemer het ontwerpbestemmingsplan/ wijziging omgevingsplan kan gaan voorbereiden. Zodra het plan gereed is, wordt het plan aan het college voorgelegd om vrij te geven voor terinzagelegging.

Bijlagen

1. Principeverzoek met conceptontwerp: INK - 112975
 2. Raadsbrief: RAAD – 7649
 3. Uitgaande brief: UIT - 108715
-

Procesinformatie

Intern overleg

Het plan is door de relevante disciplines getoetst aan de vigerende beleidskaders en kansrijk bevonden. Vervolgens heeft vervolgoverleg met verkeer plaatsgevonden over het plan.

Afstemming met portefeuillehouder

Het plan is afgestemd met de portefeuillehouder en akkoord bevonden.

Directie-advies

Niet van toepassing.

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier