

Naam: E.R. Jasper
Datum: 18 juli 2022
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan CPO Almelo Noord Oost
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Besprekstuk
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

De Vereniging Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Almelo (MMWA) wil in Almelo een duurzaam CPO-woonproject realiseren voor 15 grondgebonden koopwoningen in Almelo Noord Oost (vak 4). Het project Hof Markgraven ligt in het noordelijk deel tussen de Einthovenlaan en de Zernikelaan. Het college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost' ter inzage te leggen.

Voorgesteld besluit

1. Te besluiten dat op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling geen milieueffectrapport (MER) opgesteld hoeft te worden voor de realisatie van 15 grondgebonden koopwoningen in vak 4;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost' (NL.IMRO.0141.00145-BP21) op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
3. De raad hierover te informeren met een raadsbrief.

Inleiding

Uw college heeft op 23 november 2021 ingestemd met het project Hof van Heden in vak 4 van Almelo Noord Oost in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Het betreft de bouw van in totaal 15 duurzame koopwoningen in 5 hoofdgebouwen (geschakelde woningen). Er is sprake van een grote gemeenschappelijke binnentuin. De vereniging Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Almelo (MMWA) is een groep mensen die samen bouwen en milieubewust willen wonen. Duurzaam wonen, noaberschap, oog hebben voor elkaar en de omgeving en het gemeenschappelijk beheer van voorzieningen staan hierin centraal. De (toekomstige) bewoners bestaan uit een mix van jong, oud, stellen, gezinnen, alleenstaanden, enzovoorts. De naam van het project is aangepast van 'Hof van Heden' naar 'Hof Markgraven'.

Beoogd effect

Door deze ontwikkeling wordt ruimte geboden aan bijzondere woonvormen in Almelo.

Argumenten voor

1.1 De ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot nadelige milieugevolgen

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij de voorgenomen activiteit mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In het kader van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is hiervoor paragraaf 5.2 opgenomen in het bestemmingsplan CPO Almelo Noord Oost. Op objectieve wijze is informatie verzameld en gepresenteerd die voor deze afweging noodzakelijk is. Op basis van deze informatie kan geconcludeerd worden dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu zijn en er geen uitgebreidere m.e.r.-procedure nodig is.

2.1 De ruimtelijke uitgangspunten zijn verwoord in het ontwerpbestemmingsplan

Uw college heeft op 23 november 2021 ingestemd met het voornemen om medewerking te verlenen aan de realisatie van het CPO-project voor maximaal 15 grondgebonden woningen. De ruimtelijke uitgangspunten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost'.

Het betreft het bouwperceel tussen de Eindhovenlaan en de Zernikelaan (tegenover de kerk van Mariaparochie). Het perceel is ongeveer 3.800m² groot en biedt ruimte aan het gewenste programma. Het concept bestaat uit 15 woningen, met parkeergelegenheid op eigen terrein. Iedereen heeft zijn eigen woning met een kleine tuin. Deze loopt over in de grote gemeenschappelijke binnentuin.



Figuur 1 Perceel voor de ontwikkeling van het CPO-project



Figuur 2 Beoogde ontwikkeling

Het ontwerp bestaat uit 5 clusters van geschakelde woningen. Er zijn verschillende woningtypologieën voor de verschillende soorten huishoudens, van gezinnen tot alleenstaanden, voor starters tot en met senioren.

2.2 Het is een passende ruimtelijke ontwikkeling

De woonwijk Almelo Noord Oost biedt ruimte aan woningbouw in het duurdere segment van de woningmarkt en bouw kavels in exclusieve woningbouwlocaties in een overwegend landelijke setting. Het project Hof Markgraven sluit hierop aan. Er is eveneens sprake van een ruime opzet van woningbouw, maar het initiatief onderscheidt zich door de verschijningsvorm van de woningen. In plaats van vrijstaande woningen is er sprake van 5 clusters van aaneengeschaalde woningen. Het gebied is met de bestaande groenwal afgescheiden van de reeds bestaande woningen aan de westzijde en typeert hiermee de overgang. Verder is het gebied omgeven door een groenzone. De bebouwing blijft binnen het bestaande bouwvlak, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Almelo Noord Oost. Hierdoor zijn geen ingrepen nodig in de hoofdopzet van de openbare ruimte.

De strijdigheid met het bestemmingsplan heeft betrekking op het aantal woningen, de verschijningsvorm en het bebouwingspercentage. In het bouwvlak in het bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan in totaal 5 vrijstaande woningen. Hier wordt niet aan voldaan. Er is immers sprake van in totaal 15 (geschakelde) woningen. Het maximale bebouwingspercentage in het bestemmingsplan bedraagt 20%. De beoogde ontwikkeling van Hof Markgraven bedraagt ongeveer

22%, waardoor er sprake is van een minimale overschrijding. Aan de overige ruimtelijke voorwaarden, zoals de afstand van 5 meter van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens (rooilijn) en het parkeren op eigen terrein, wordt voldaan.

2.3 Het bestemmingsplan behoudt de mogelijkheid om vrijstaande woningen te realiseren

Het bestemmingsplan is opgesteld om het CPO-project als geheel mogelijk te maken. Hiervoor wordt eveneens een ontwikkelovereenkomst gesloten. Het bestemmingsplan voorziet daarnaast in de mogelijkheid om, conform het huidige bestemmingsplan, 5 vrijstaande koopwoningen te realiseren.

2.4 Het bestemmingsplan voorziet in uitsluitend drie vrijstaande woningen aan de zuidzijde

In het geldende bestemmingsplan Almelo Noord Oost is het bouwvlak voor het projectgebied van Hof Markgraven groter. Het gehele bouwvlak biedt ruimte aan maximaal 8 woningen. Het onderste deel van het bouwvlak blijft gereserveerd voor 3 vrijstaande woningen en maakt geen onderdeel uit van Hof Markgraven. Het betreft een gebied van ongeveer 2.260m², waardoor drie kavels van ongeveer 700-900m² overblijven. Dit zijn courante afmetingen en zijn vergelijkbaar met de overige kavels in Almelo Noord Oost. Deze drie kavels worden met een groene zone afgescheiden van het projectgebied van Hof Markgraven, zie hiervoor ook figuur 2.

3.1 Hiermee wordt de raad actief geïnformeerd bij ruimtelijke besluiten

Met een raadsbrief wordt de raad over dit besluit geïnformeerd en wordt uitvoering gegeven aan de actieve informatieplicht van het college aan de raad.

Kanttekeningen

2.1 Met de vereniging MMWA is nog geen verkoopovereenkomst gesloten

Met de vereniging MMWA heeft afstemming plaatsgevonden over de financiële en ruimtelijke uitgangspunten. Zij zullen alle gronden gelijktijdig in één keer afnemen voor hun ontwikkeling. Dit zal worden vastgelegd in een verkoopovereenkomst vóórdat het bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld.

2.2 Er heeft overleg met de omgeving plaatsgevonden

De omgeving is geïnformeerd over de planvorming door de vereniging MMWA. Ook hebben wij (projectleden ANO) met diverse omwonenden gesproken. Hieruit bleken geen onoverkomelijke ruimtelijke bezwaren en er is zoveel mogelijk rekening gehouden met hun opmerkingen in het plan. Mede door de afstand tot de bestaande woningen, de instandhouding van de groene buffers (waardoor er slechts zeer beperkt zicht is op de ontwikkeling) en de wijze van inpassing van de woningen is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor de gemeentelijke kosten die aan de realisatie van dit project zijn verbonden, waaronder de grondverkoop, wordt met de vereniging MMWA een realisatie- en verkoopovereenkomst gesloten.

Uitvoering

Het ontwerpbestemmingsplan inclusief de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt na het collegebesluit ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze termijn kan door een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad worden ingediend.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost', kenmerk: INTERN-2283207;
- Raadsbrief, kenmerk: RAAD-227331;

Procesinformatie

Intern overleg

Het voornemen is besproken in de projectgroep Almelo Noord Oost. Met alle relevante vakdisciplines heeft overleg plaatsgevonden. Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen gebleken.

Afstemming met portefeuillehouder

Over het plan heeft afstemming met wethouder Van Rees plaatsgevonden.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

- Reguliere persconferentie;
- Publicatie in het gemeentebblad;
- Raadsbrief.