

Naam: L.E. Brouwer
Datum: 21 juni 2022
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Ary Schefferstraat
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 05 juli 2022 i.v.m. ter inzagelegging vanaf 13-7-22.
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Er is verzocht om 10 grondgebonden koopwoningen te realiseren aan de Ary Schefferstraat in Almelo, ter plaatse van een braakliggend terrein waar voorheen een school heeft gestaan. De milieueffecten van het woningbouwproject zijn beschreven in een vormvrije m.e.r.-beoordeling, waaruit blijkt dat er geen significante nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Op grond van deze uitkomsten is besloten om geen m.e.r.-procedure te doorlopen. Het geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Ary Schefferstraat' opgesteld. Het college heeft besloten om het ontwerpbestemmingsplan 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 10 grondgebonden koopwoningen aan de Ary Schefferstraat te Almelo;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Ary Schefferstraat' (NL.IMRO.0141.00140-BP21) op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
3. De raad hierover te informeren met een raadsbrief.

Inleiding

Na de sloop van de school in 2013 is het plangebied aan de Ary Schefferstraat braak blijven liggen. Gezien de actuele woningbehoefte en de wens voor doorstroming op de woningmarkt in de wijk Ossenkoppelerhoek is herinvulling van deze locatie nu wel aan de orde. Het voornemen is om op deze inbreidingslocatie 8 twee-onder-één-kapwoningen en 2 halfvrijstaande woningen te laten realiseren.

Volgens het geldende bestemmingsplan Ossenkoppelerhoek geldt de bestemming 'Maatschappelijk – 1'. Binnen dit geldende planologische kader is de herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw niet toegestaan, zodat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Hiertoe heeft u op 21 juni 2022 uw principemedewerking uitgesproken (BenW - 2209350).

Beoogd effect

Een planologisch kader vast te stellen voor de herontwikkeling van de maatschappelijke bestemming tot 10 grondgebonden koopwoningen, op een terrein dat jarenlang braak heeft gelegen.

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 een aanmeldingsnotitie opgesteld. In de aanmeldingsnotitie is op objectieve wijze de informatie verzameld en gepresenteerd die voor deze afweging noodzakelijk is. Op basis van deze informatie in de aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu zijn en er geen uitgebreidere m.e.r.-procedure nodig is.

2.1 Het plan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de wijk Ossenkoppelerhoek

Op deze inbreidingslocatie ter plaatse van een voormalige school worden 10 koopwoningen voorzien. Met onderstaand stedenbouwkundig ontwerp is gekozen voor een ontwerp met 8 twee-onder-één-kapwoningen en 2 halfvrijstaande woningen en niet voor rijwoningen. Hierdoor ontstaat een onderbroken gevelaanzicht, wat meer lucht en ruimte geeft. De woningen zijn voorzien van een ruime voor- en achtertuin evenals eigen parkeerplekken. Extra parkeerplekken worden gerealiseerd in de openbare ruimte in het oosten van het plangebied, zodat met in totaal 25 parkeerplaatsen in de parkeerbehoefte van dit planinitiatief binnen het plangebied wordt voldaan.



Uitsnede stedenbouwkundig ontwerp Ary Schefferstraat (bron: Beltman Architecten)

De zuidelijke groenstrook blijft gehandhaafd en zal tevens als wadi het regenwater kunnen opvangen, al zal dit water grotendeels geborgen worden in de sloot tussen de groenstrook en de sportvelden. Tussen de nieuwe woningen en het schoolplein wordt een groenstrook aangelegd om het geheel een minder versteende aanblik te geven.

Het lage tuinmuurtje welke als begrenzing van het schoolplein diende, heeft geen monumentale status. Desondanks blijft deze muur bewaard en/of wordt hersteld als cultuurhistorische verwijzing naar de vroegere aanwezigheid van de school en het schoolplein.

Deze muur wordt slechts onderbroken voor de inritten van de woningen langs de Jan Tooropstraat en de inrit van het doodlopende straatje om de oostelijke woningen te ontsluiten.

De beoogde ontwikkeling van 8 twee-onder-één-kap woningen en 2 halfvrijstaande woningen sluit aan op de beleidslijnen uit de woonvisie. Deze grondgebonden woningen vormen een aanvulling in de wijk, waardoor een verbreding van het woningaanbod (nu bestaande uit voornamelijk gestapelde woningbouw en rijwoningen) ontstaat.

2.2 Inloopbijeenkomst goed bezocht

Op woensdagavond 15 juni 2022 is in wijkcentrum De Driehoek een inloopbijeenkomst gehouden, waarbij een goede opkomst is geweest. Een verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd. Tevens zijn er diverse informerende brieven aan de buurt verzonden. Aan de omgevingsdialoog is voldaan.

3.1 Het college informeert de raad actief over ruimtelijke besluiten

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

Kanttekeningen

2.1 Bij het niet opstellen en vaststellen van het bestemmingplan blijft het terrein braak liggen.

Het niet ontwikkelen van het plan heeft tot gevolg dat de gronden aan de Ary Schefferstraat braak blijven liggen. Strikt genomen is het huidige gedoogde tijdelijke gebruik door de buurt als speelterrein en hondenspeelplek in strijd met de huidige bestemming 'Maatschappelijk – 1'. Binnen deze huidige bestemming is onder andere onderwijs en sociaal maatschappelijke dienstverlening in de vorm van dagbesteding in de vorm van een kwekerij toegestaan. Indien het voorliggende ontwerp bestemmingsplan geen rechtskracht verkrijgt, dient dan wel handhavend te worden opgetreden of de bestemming te worden aangepast om het gedoogde gebruik te legaliseren.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden gedekt uit de grondexploitatie, welke binnenkort met een separaat voorstel aan de raad zal worden voorgelegd.

Uitvoering

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na uw collegebesluit ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

Bijlagen

- Vormvrije m.e.r.-beoordeling, kenmerk: Intern-2282714;
- Ontwerpbestemmingsplan 'Ary Schefferstraat', kenmerk: INT-2282779;
- Verslag Inloopbijeenkomst 15 juni 2022, kenmerk: INT-2282647;
- Raadsbrief, kenmerk: Raad-2207303.

Procesinformatie

Intern overleg

De uitwerking van het plan is intern in een projectteam met verschillende disciplines (o.a. water, verkeer, fysiek, stedenbouw, ro en vastgoed) afgestemd.

Afstemming met portefeuillehouder

Het collegevoorstel is op 27 juni 2022 besproken in een fysiek overleg met wethouder Van Rees.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

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