

Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3

Samenvatting raadsvoorstel

Voor de herverkaveling van vak 3 in Almelo Noord Oost heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Met de herverkaveling wordt voorzien in maximaal 59 vrijstaande woningen in plaats van maximaal 51 vrijstaande woningen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze hebben geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3';
2. Het bestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3' (planid:NL.IMRO.0141.00094-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00094-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (17-12-2019);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

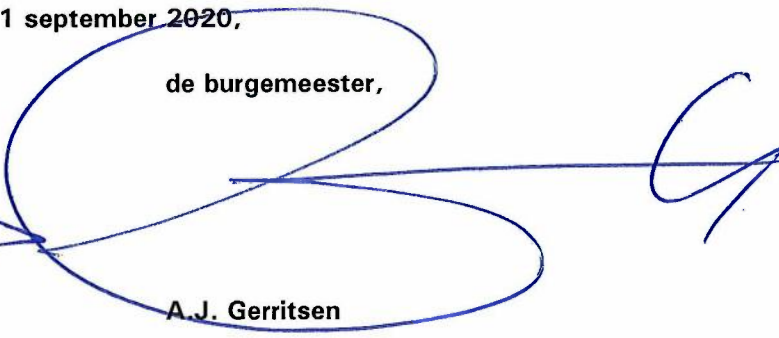
Gedaan in de openbare vergadering van 1 september 2020,

de griffier,

de burgemeester,



drs. G.M. Steenbergen



A.J. Gerritsen

Naam: E.R. Jasper
Datum: 23 juni 2020
Team/teamonderdeel: ADV Advies
Telefoonnummer: 541153

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3
Hoofdpogave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordering en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Voor de herverkaveling van vak 3 in Almelo Noord Oost heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Met de herverkaveling wordt voorzien in maximaal 59 vrijstaande woningen in plaats van maximaal 51 vrijstaande woningen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze hebben geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3';
2. Het bestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3' (planid:NL.IMRO.0141.00094-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00094-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (17-12-2019);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

De woonwijk Almelo Noord Oost is in hoofdzaak opgezet voor (zeer) ruime kavels voor de realisatie van vrijstaande woningen. Er is een zeer grote vraag naar kleinere bouwpercelen, tussen 500 en 750 m². Aangezien bijna alle kavels met deze oppervlakte zijn uitgegeven vindt voor vak 3 een herverkaveling plaats. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn echter maximaal 51 woningen toegestaan in het plangebied, waardoor een overschrijding plaatsvindt van 8 woningen. Om de herverkaveling (in totaal 59 vrijstaande woningen) mogelijk te maken in vak 3 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3' ter inzage gelegen. Hiertegen zijn twee zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de herverkaveling van vak 3 in Almelo Noord Oost, zodat maximaal 59 vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Almelo Noord Oost vak 3' heeft van 4 maart 2020 t/m 14 april 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

Hieronder worden de zienswijzen kort samengevat:

1. De bewoner aan de Ootmarsumsestraat 463 heeft bezwaren tegen het plan, omdat niet wordt voorzien in de mogelijkheid om met zijn auto aan de voorzijde van de woning op eigen terrein te kunnen parkeren. Daarnaast geeft hij aan dat de kinderspeelplaats aan de Wanschersdwarsweg behouden moet blijven en dat het aantal openbare parkeerplaatsen aan de Wanschersdwarsweg te weinig is en dat hij niet weet of deze gehandhaafd blijven.

Gemeentelijke reactie: Het perceel Ootmarsumsestraat 463 maakt geen onderdeel uit van het plangebied en het bestemmingsplan geeft eveneens geen regels over (de bereikbaarheid) van het perceel zelf. Het al dan niet kunnen realiseren van een oprit bij de woning is geen vraagstuk wat hoort bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Met betrekking tot het parkeren en de kinderspeelplaats was reeds eerder afgestemd met een vertegenwoordiging van de bewoners van de Ootmarsumsestraat dat minimaal het bestaande aantal parkeerplaatsen aan de Wanschersdwarsweg wordt gehandhaafd en dat een kinderspeelplaats (bestaande of vernieuwing) eveneens in de uitvoeringsplannen wordt opgenomen. In een bestemmingsplan worden geen concrete plekken aangewezen voor parkeerplaatsen, maar geldt een parkeernorm per woningen. Aangezien de bebouwingsmogelijkheden voor de woningen aan de Ootmarsumsestraat niet wijzigen, hoeft hiervoor ook geen aanpassing te worden gedaan in het bestaande aantal (openbare) parkeerplaatsen. Dit geldt ook voor de situering van de kinderspeelplaats. In zowel het geldende bestemmingsplan en het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is het huidige parkeren en een kinderspeelplaats aan de Wanschersdwarsweg toegestaan.

2. Appellant vertegenwoordigt de volkstuinvereniging Sluitersveld. De volkstuinen zijn gelegen in het plangebied van vak 3. Appellant geeft aan dat door de wijziging van het bestemmingsplan geen gebruik meer kan worden gemaakt van de volkstuinen. Appellant stelt dat er onvoldoende rekening gehouden is met het maatschappelijke belang dat gepaard gaat met de uitvoering van de werkzaamheden van de volkstuinvereniging.

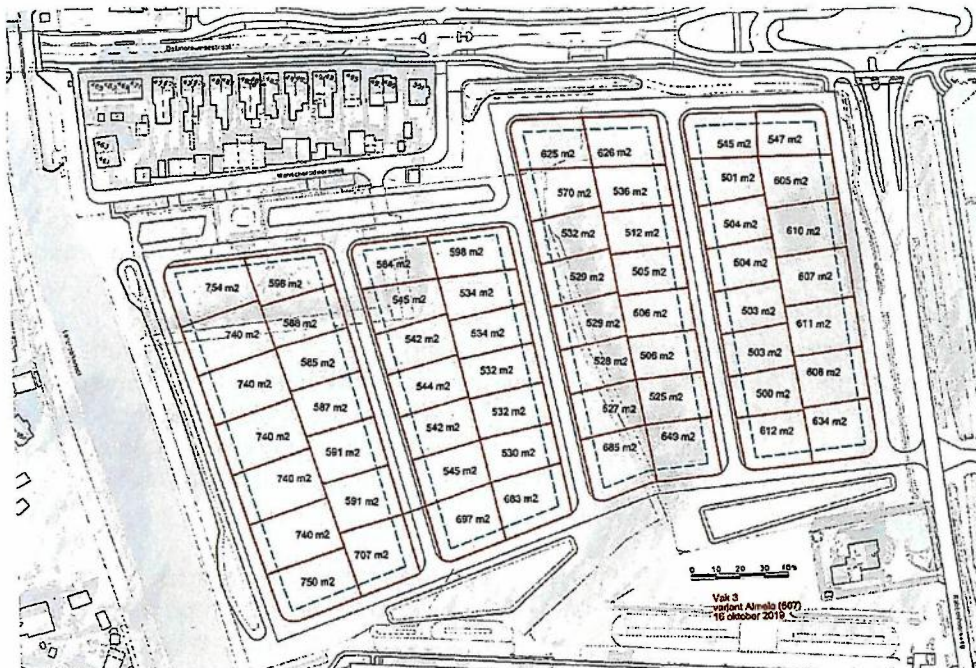
Gemeentelijke reactie: De gronden van de volkstuinvereniging zijn op basis van het geldende bestemmingsplan 'Almelo Noord Oost' reeds voorzien van de bestemming 'Woongebied'. Op basis van de bestemming Woongebied is bij recht woningbouw mogelijk, namelijk minimaal 42 en maximaal 51 vrijstaande woningen. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor het gebruik van de gronden als volkstuinen en is hiermee wegbestemd. Het bestaande gebruik als volkstuin is hiermee onder het overgangsrecht komen te vallen. Sinds 2010 was het dan ook duidelijk dat de oprichting van de woonwijk Almelo Noord Oost doorgang kon vinden en dat de volkstuinvereniging op zoek moest naar een alternatieve locatie. De volkstuinvereniging heeft de gronden niet in eigendom en heeft hiervoor een huurcontract met de gemeente. Het huurcontract is inmiddels opgezegd per 1 mei 2021. Tot die tijd mogen zij gebruik blijven maken van de gronden als volkstuinvereniging. Het is dan ook aan appellant om een alternatieve locatie te zoeken.

Voor de volledige gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Herontwikkeling Almelo Noord Oost vak 3'.

1.2 De indieners van de zienswijzen zijn gehoord door de raadscommissie bestemmingsplannen. De bewoner van de Ootmarsumsestraat 463 heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te geven op de ingediende zienswijzen tijdens de raadshoorzitting bestemmingsplannen op 11 mei 2020. Het verslag is als bijlage opgenomen.

2.1 Hiermee wordt aangesloten met de herverkaveling van vak 3 Almelo Noord Oost.

Op 26 november 2019 hebben wij besloten vak 3 van Almelo Noord Oost te herverkavelen tot kleinere kavels. Hierdoor kunnen 59 kavels worden aangeboden met een oppervlakte tussen 500 en 750 m². Zie de indeling hieronder. Hier bent u met een raadsbrief op 26 november 2019 over geïnformeerd.



Figuur 1 Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3

2.2 Hiermee wordt een actueel toetsingskader gevormd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn maximaal 51 woningen toegestaan in het plangebied, waardoor een overschrijding plaatsvindt van 8 woningen. Om de herverkaveling (59 woningen) mogelijk te maken heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3' ter inzage gelegen.

In het geldende bestemmingsplan 'Almelo Noord Oost', door uw raad vastgesteld op 24 juni 2008, is voor vak 3 een woonvlak opgenomen, met daarin het minimum en het maximum aantal vrijstaande woningen. Hierdoor is er flexibiliteit voor de verkaveling en de situering van de infrastructuur (bestrating, openbaar groen, etc), zonder dat het bestemmingsplan hiervoor hoeft te worden gewijzigd. Het ontwerpbestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3' is op een dezelfde wijze vormgegeven. De aanpassing voorziet dan ook voornamelijk in de verhoging van het aantal woningen van 51 naar 59.



Figuur 2 Verbeelding geldend bestemmingsplan



Figuur 3 Verbeelding ontwerpbestemmingsplan

2.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De herverkaveling vindt hoofdzakelijk plaats binnen het woonvlak (zie figuren 2 en 3) en past binnen de uitgangspunten van Almelo Noord Oost. Alle bestaande hoofdstructuren, zoals de hoofdwegen, water en het structureel groen blijven gehandhaafd.

In de toelichting van het bestemmingsplan is omschreven hoe het plan zich verhoudt tot het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook zijn alle milieuhygiënische aspecten nader onderzocht. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

4.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

5.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat alle gemeentelijke kosten zijn opgenomen in de grondprijs.

Kanttekeningen

1.1 Aan de zienswijzen wordt niet tegemoet gekomen.

Omdat niet aan de zienswijzen tegemoet wordt gekomen, kunnen juridische procedures niet worden uitgesloten. Een eventueel beroep kan leiden tot een vertraging van de procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

1.2. De Raad van State heeft een uitspraak gedaan over de PAS.

Er is landelijke opschudding over de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor fysieke projecten. Uit het stikstofonderzoek voor deze ontwikkeling blijkt dat er geen gevolgen zijn voor de Natura 2000-gebieden.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet aan te passen. Dan blijven de oppervlaktes van de bouwkavels variëren tussen 650 m² en 1.100 m². Hierdoor vindt er geen goede aansluiting plaats op de marktvraag, waardoor het uitgiftetempo van de (incourante) kavels naar verwachting sterk zal afnemen, doordat potentiële kopers elders een woning gaan realiseren.

Kosten, opbrengsten en dekking

Door de herverkaveling is er sprake van een vermindering van het aantal vierkante meters uit te geven bouwgrond, omdat er meer ruimte nodig is voor de aanleg van wegen. De uitgifte van de kleinere kavels leidt echter tot een hogere opbrengst van de grondprijs dan begroot. Mede door de verwachting dat deze kavels sneller worden uitgegeven, zal dit niet leiden tot een tekort binnen de grondexploitatie voor het project Almelo Noord Oost. De herverkaveling is een kostenneutrale ontwikkeling.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden, voor zover deze ook een zienswijze hebben ingediend.

Bijlagen

- Zienswijzenreactienota bestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3', kenmerk INT-2072278;
- Vast te stellen bestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3', kenmerk: INT-2072555;
- Verslag raadshoorzitting 11 mei 2020, kenmerk: INT-2072492;

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen