

Naam: W. Hilbink
Datum: 31 oktober 2023
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Principebesluit ontwikkeling Hospitaalweg
Advies	Bespreekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	Ja, 14 november 2023
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Ontwikkelaar Koopman Tijhuis Projecten VOF wil aan de Hospitaalweg 51 woningen realiseren, bestaande uit 24 beneden-bovenwoningen, 25 rijwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen. Hiervoor is een principeverzoek ingediend dat ziet op gronden die onlangs door de ontwikkelaar zijn verworven en op een stuk grond van de gemeente Almelo. Het voornemen is om de gemeentegrond te verkopen aan de ontwikkelaar, zodat het betrokken kan worden in de gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Omdat het plan bijdraagt aan invulling van de woningbouwopgave en zorgt voor ontwikkeling van reeds sinds lange tijd braakliggende grond, besluit het college aan dit initiatief principemedewerking te verlenen.

Voorgesteld besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek van Koopman Tijhuis Projecten VOF (INT-89491) om een bestemmingsplan voor te bereiden ten behoeve van de ontwikkeling van de braakliggende gronden aan de Hospitaalweg te Almelo ten behoeve van woningbouw. Dit betreffen koopwoningen of huurwoningen in de private sector. Aan dit principebesluit worden de volgende voorwaarden verbonden:
 - er dient een bestemmingsplan te worden opgesteld volgens het handboek van de gemeente. Indien bij het opstellen van het bestemmingsplan blijkt dat onderzoeken noodzakelijk zijn zullen deze, op kosten van de initiatiefnemer, door erkende bureaus moeten worden uitgevoerd;
 - onderdeel van het in te dienen bestemmingsplan is een door de gemeente goedgekeurd stedenbouwkundig plan, waarmee de inpassing in de omgeving wordt geborgd;
 - met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient vóór 1 januari 2024 een ontwerp van het bestemmingsplan door ons ter inzage te worden gelegd. Daartoe dient de initiatiefnemer in afstemming met de gemeente tijdig een ontwerpbestemmingsplan te overleggen. Indien het ontwerp van het bestemmingsplan niet voor het einde van het jaar ter inzage kan worden gelegd, ontstaan gewijzigde omstandigheden waarover opnieuw met de initiatiefnemer over het vervolg in overleg zal worden getreden;
 - voordat het bestemmingsplan de onherroepelijke status heeft gekregen, dient het plan diverse fasen te doorlopen. Het risico dat het definitieve bestemmingsplan geen doorgang vindt

(bijvoorbeeld in verband met honorering van eventuele beroepen) is voor rekening van initiatiefnemer;

- er wordt een koopovereenkomst gesloten, waarmee de in te brengen gemeentegrond verkocht wordt aan de initiatiefnemer;
- er wordt een anterieure overeenkomst (inclusief planschadeovereenkomst) gesloten, waarin onder meer het kostenverhaal wordt geregeld.

2. Initiatiefnemers door middel van bijgevoegde brief (UIT - 112027) over het principebesluit en de te vervolgen procedure te informeren.

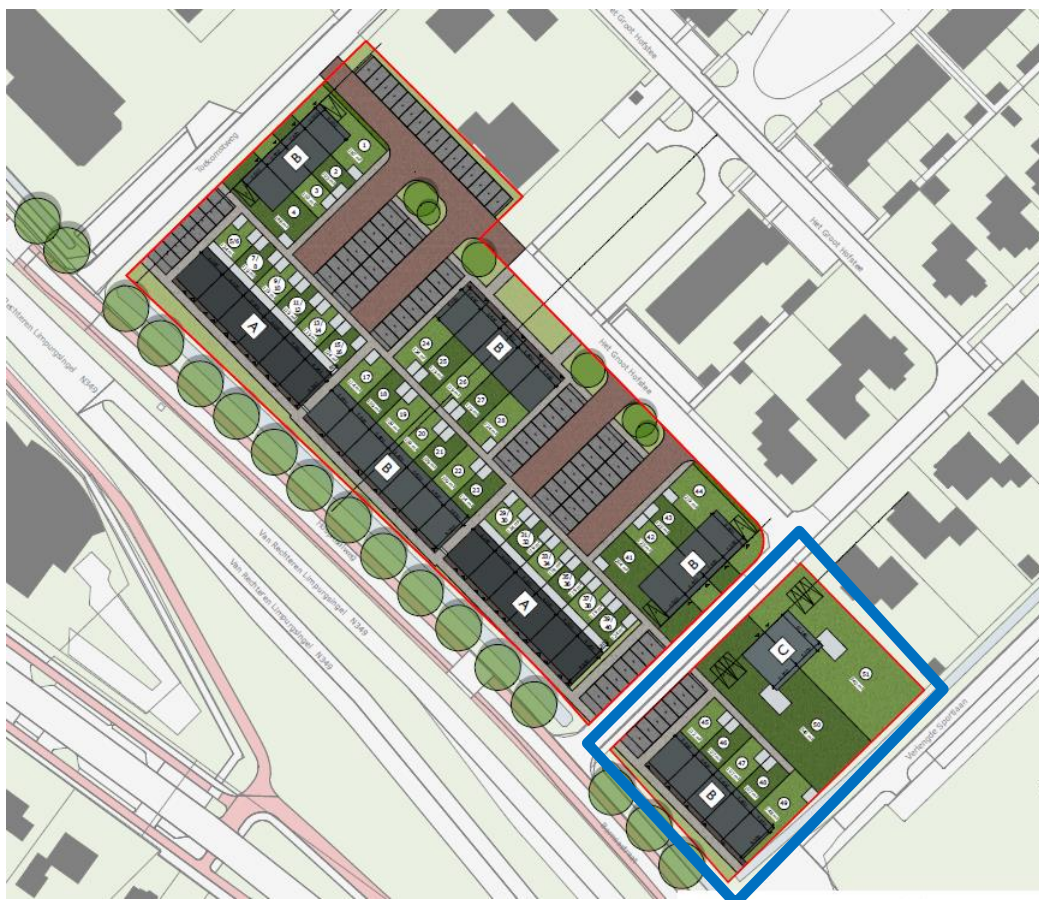
3. De gemeenteraad door middel van een raadsbrief (Raad-7978) te informeren.

Inleiding

Het principeverzoek van Koopman Tijhuis Project VOF ziet op de realisatie van 51 woningen op de braakliggende gronden aan de Hospitaalweg te Almelo. Het gaat om 24 beneden-bovenwoningen, 25 rijwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen. Omdat de locatie valt binnen de geluidzone van de Van Rechteren Limpurgsingel dienen de woningen direct aan de Hospitaalweg te worden voorzien van aanvullende geluidwerende voorzieningen. De beoogde woningblokken worden kort op elkaar gebouwd om zorg te dragen voor een voldoende geluidbuffering voor de erachter gelegen en geprojecteerde woningen. Het parkeren bevindt zich voor het grootste deel uit het zicht in het hofje achter de woningblokken. Stedenbouwkundig (INT-89490) sluit het plan aan op het Kollenveld en zorgt het voor een mooie afronding van de woonbuurt. De mogelijkheid wordt bekeken om de laanbeplanting, zoals deze ook verder langs de Hospitaalweg aanwezig is, voort te zetten langs de Hospitaalweg in het plangebied.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Hospitaalweg en wordt aan weerszijden begrensd door aan de ene kant de Toekomstweg en de andere kant de Verlengde Sportlaan.

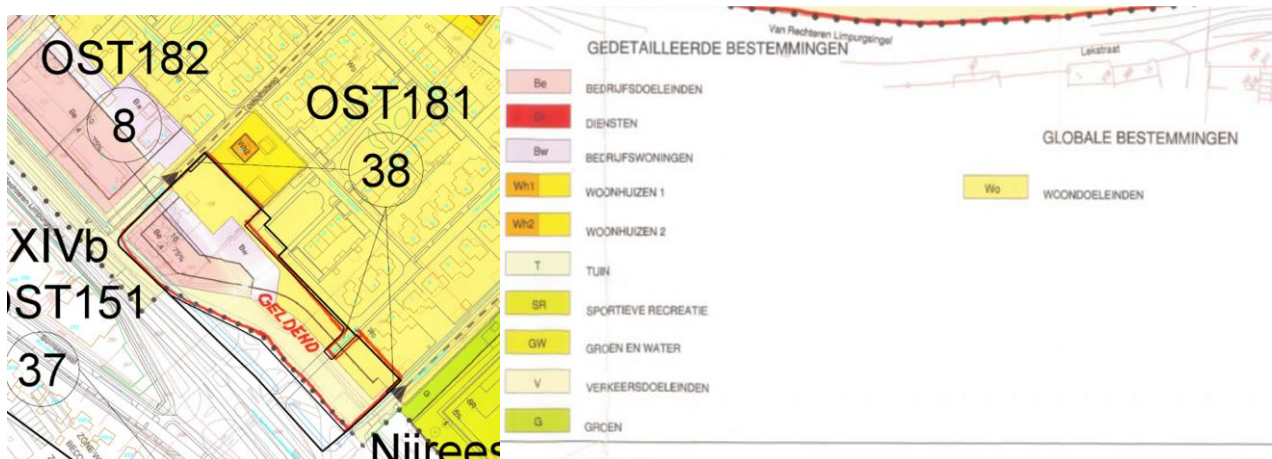


Het beoogd stedenbouwkundig plan (blauwe lijn geeft gemeentelijk grond aan)

Bestemmingsplan

De percelen liggen in het bestemmingsplan 'Oost, Kollenveld' en zijn voorzien van diverse bestemmingen, waaronder Verkeersdoeleinden, Bedrijfsdoeleinden, Bedrijfswoningen en Woondoeleinden. Het voornemen is in strijd met het bestemmingsplan.

Aan de noordzijde van het plangebied is bedrijvigheid t/m categorie 2 toegestaan. Hierdoor dient een minimale afstand van 30 meter in acht te worden genomen. Hier voldoet het plan aan. Aan de zuidoostzijde is een sportveld (AVC Heracles) aanwezig. Het sportveld valt onder de noemer veldsportcomplexen (met verlichting). Dit is een milieucategorie 3.1 inrichting, waarbij in dit geval een richtafstand van 30 meter hoort. Hiermee moet in de planvorming rekening worden gehouden.



Uitsnede bestemmingsplan

Verkoop grond

Voornemen is om de grond van de gemeente te verkopen aan de initiatiefnemer. Na het nemen van dit principebesluit wordt daar een start mee gemaakt. Aangezien het gaat om een enkelvoudig onderhandse verkoop is in het licht van het Didam-arrest beoordeeld of sprake is van een uitzonderingssituatie op de verplichting van een openbare selectieprocedure. Gelet op het belang van een integrale gebiedsontwikkeling, het belang daarvan met het oog op een goede ruimtelijke ordening, het feit dat hier geen andere grondeigenaren zijn en dat de grond van de gemeente veel kleiner en ondergeschikt is aan het deel van de initiatiefnemer, wordt vastgesteld dat sprake is van een uitzondering op de openbare selectieprocedure en kan volstaan worden met een publicatie.

Participatie

De initiatiefnemer heeft op 20 november as een informatiebijeenkomst georganiseerd en daarvoor de omwonenden uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst wordt het voornemen toegelicht en wordt aangegeven hoe het proces eruit ziet en wanneer en op welke manier omwonenden in de gelegenheid worden gesteld hun mening over het plan kenbaar te maken. De informatiebijeenkomst is afgestemd met de gemeente en ook de gemeente zal aanwezig zijn om verslag te leggen en vragen te beantwoorden.

Procedure

Met een bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch planologisch geregeld. Met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is een bestemmingsplanprocedure nog mogelijk, mits voor inwerkingtreding van de wet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Beoogd effect

Met het besluit tot principemedewerking kan de initiatiefnemer in afstemming met de gemeente het stedenbouwkundig plan verder uitwerken en starten met de voorbereiding op een bestemmingsplanprocedure.

Argumenten voor

1.1 Woningbouw op een inbreidingslocatie

Gelet op situering van de planlocatie kan worden gesteld dat het hier een inbreidingslocatie betreft. Inbreidingslocaties zijn schaars in Almelo en het is om die reden gewenst om de locatie, gelet ook op de woningbouwopgave, te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw.

1.2 Braakliggende grond wordt ontwikkeld

De planlocatie ligt al enkele jaren braak, mede ook door het faillissement van voormalig grondeigenaar Megahome.

Het is wenselijk dat deze gronden eindelijk tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Ook stedenbouwkundig is een afronding van Kollenveld in deze richting gewenst. Daarnaast voegt het plan kwaliteit toe aan een van de Almeloëse invalswegen.

1.3 Bestemmingsplanherziening noodzakelijk

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met een bestemmingsplanprocedure wordt deze strijdigheid opgelost. Het plan is op de intaketafel als kansrijk beoordeeld.

2.1 De initiatiefnemer wordt geïnformeerd

Met een brief wordt de initiatiefnemer geïnformeerd en kan worden verder gegaan met de uitwerking van het plan en de voorbereiding van de ruimtelijke procedure.

3.1 De gemeenteraad middels bijgevoegde raadsbrief te informeren.

In ruimtelijke procedures is het van belang de gemeenteraad vroegtijdig te informeren en zo te voldoen aan de actieve informatieplicht.

Kanttekeningen

1.1 Het woningbouwprogramma voldoet niet helemaal aan de uitgangspunten uit de Woonvisie

In de Woonvisie wordt aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen woningen gerealiseerd moeten worden in het middeldure tot duurdere segment. Op deze locatie, aan een drukke invalsweg als de Van Rechteren Limpurgsingel, is dat segment echter moeilijk realiseerbaar. Woningen in het middeldure en duurdere segment op deze locatie zijn moeilijk te verkopen. Daarnaast vragen de woningen om geluidwerende voorzieningen. In dat licht is het acceptabel dat aan de Hospitaalweg betaalbare koopwoningen of huurwoningen in de private sector worden gerealiseerd. Evenwel gaat het hier niet om woningen in de sociale huursector. Buiten de woningen direct aan de Hospitaalweg bevinden de te realiseren woningen zich wel in het middeldure en duurdere segment.

1.2 Benedenwoningen voldoen niet aan minimale eis van 75 m2 gebruiksoppervlak

Hoewel in deze fase nog geen sprake is van uitgewerkte ontwerpen van de beoogde woningen, staat al wel vast dat de begane grondwoning van de Bebo-woningen niet kan voldoen aan de minimale maat van 75 m2 voor woningen zoals deze op basis van het parapluplan Wonen geldt. Deze minimale maat is voorgeschreven om het aandeel kleinere en daarmee goedkopere woningen in Almelo terug te brengen. Gelet op het type woning, met de benedenwoning uitsluitend op de begane grondlaag, is een oppervlakte van 75 m2 hier niet realiseerbaar. De benedenwoning is altijd kleiner dan 75 m2. Omdat dit type woning op deze locatie evenwel gewenst is en voorziet in woonruimte voor specifieke doelgroepen (alleenstaanden, spoedzoekers, ouderen, etc.), waarvoor momenteel in Almelo weinig aanbod bestaat, is het aanvaardbaar hier een kleinere afwijkende minimale oppervlaktemaat voor vast te leggen. Hierbij wordt dan wel geregeld dat de bovenwoning het tekort compenseert. Dus wanneer de benedenwoning een gebruiksoppervlakte heeft van 60 m2, dan dient de gebruiksoppervlakte van de bovenwoning minimaal 90 m2 te bedragen. Hoe dit planologisch geregeld wordt moet nog uitgewerkt worden.

1.3 Hanteren van een lagere parkeernorm

In principe hanteert Almelo de maximale (CROW)parkeernorm voor ontwikkelingen buiten het centrum van de stad. De CROW-normen bevatten een bandbreedte en conform Almeloos beleid wordt de maximum norm binnen de bandbreedte gehanteerd. Daarmee worden normaal gesproken voldoende parkeerplaatsen in de wijk geborgd. In dit geval wordt ervoor gekozen minder

parkeerplaatsen aan te leggen. Er wordt belang gehecht aan het bijdragen aan de invulling van de woningbouwopgave en aan voldoende groen/onverhard oppervlak in het plan. Daarnaast is het gewenst om het tweede autobezit niet te stimuleren. Het plan moet voldoende parkeerplaatsen bevatten en binnen het plangebied deze parkeervraag oplossen. Dat is mogelijk. Bij de uitwerking van het plan wordt dit meegenomen. Op voorhand kan worden gesteld dat hier een lagere norm dan de maximale parkeernorm aanvaardbaar is. De te hanteren parkeernorm blijft echter altijd binnen de bandbreedte van de CROW. De beleidsregels ten aanzien van de parkeernormen zijn vastgelegd in de 'Herschreven beleidsregel Parkeernormen Almelo' (INT-74357). Deze beleidsregel schrijft voor dat maatwerk met betrekking tot de parkeernormering mogelijk is, indien dit goed gemotiveerd kan worden. Dat lijkt hier het geval. Een lagere parkeernorm is gewenst en aanvaardbaar.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek zijn op basis van de legesverordening leges verschuldigd. Initiatiefnemer is hiervan op de hoogte.

Uitvoering

Bij een voor de initiatiefnemer positief besluit zal het verzoek worden uitgewerkt en juridisch worden vormgegeven door middel van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan zal u voor besluitvorming worden aangeboden. In eerste instantie om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan vindt ook participatie plaats met belanghebbenden. Dat proces wordt afgestemd met de gemeente, maar het initiatief daartoe ligt bij de initiatiefnemer. Voordat besluitvorming plaats vindt ten aanzien van het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan, vindt deze participatie plaats.

Bijlagen

Principeverzoek Hospitaalweg te Almelo (INT-89491)
Stedenbouwkundigplan Hospitaalweg te Almelo (INT-89490)
Brief aan initiatiefnemer (UIT-112027)
Raadsbrief ter informatie (RAAD-7978)

Procesinformatie

Intern overleg

Het initiatief is door de verschillende disciplines als kansrijk beoordeeld op de intaketafel.

Afstemming met portefeuillehouder

Meerdere keren, laatstelijk op 25 september en 26 oktober 2023, is voorliggend voorstel besproken met wethouder Van Rees.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.