

Naam: Marieke van Essen
Datum: 20 maart 2024
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Heetveldsweg-Baniersweg
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 7 mei 2024
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsvoorstel

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Er is verzocht om op het perceel van de voormalige kantoorlocatie van woningstichting Sint Joseph, gelegen tussen de Heetveldsweg en de Baniersweg in Almelo, 22 grondgebonden koopwoningen te realiseren. Het bestemmingsplan 'Sluiterveld' staat deze ontwikkeling niet toe. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Heetveldsweg-Baniersweg' opgesteld en deze heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld besluit

1. Op basis van de 'Herschreven beleidsregels parkeernormen Almelo' maatwerk toe te passen ten aanzien van de te hanteren parkeernorm.
2. In te stemmen met bijgevoegde Anterieure exploitatieovereenkomst 'Heetveldsweg 1a - Baniersweg' (Intern-91427).

De raad voor te stellen:

3. Het bestemmingsplan 'Heetveldsweg-Baniersweg' (NL.IMRO.0141.00157-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen;
Verbeelding:
 - Vergroting van het bouwvlak aan de Baniersweg en een beperkte verschuiving van de overige bouwvlakken.
4. Het bestemmingsplan 'Heetveldsweg-Baniersweg' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00157-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 d.d. 2023-04-28).
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
6. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

De voormalige kantoorlocatie van woningstichting Sint Joseph aan de Heetveldsweg 1a te Almelo is niet meer in gebruik en verkocht door de woningstichting aan een projectontwikkelaar. Het voornemen van deze projectontwikkelaar is om deze locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw, waarbij de bestaande bebouwing volledig wordt gesloopt om 22 grondgebonden koopwoningen in een gedifferentieerd aanbod/woningtype te realiseren.

Volgens het bestemmingsplan 'Sluitersveld' geldt hoofdzakelijk de bestemming 'Kantoor' met deels de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerwerkplaats'. 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 uw college op 2 mei 2023 haar principemedewerking uitgesproken (BenW-9955). Vervolgens heeft u op 12 december 2023 besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Heetveldsweg-Baniersweg' ter inzage te leggen (BenW-10325). Tijdens de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Een planologisch kader vast te stellen voor de realisatie van 22 grondgebonden koopwoningen op de voormalige kantoorlocatie van woningstichting Sint Joseph aan de Heetveldsweg-Baniersweg.

Argumenten voor

1.1 Een lagere parkeernorm dan maximaal is mogelijk.

In het plangebied zijn in de nieuwe situatie 45 parkeerplaatsen voor 22 woningen voorzien. Hiermee voldoet de parkeernorm aan de bandbreedte (omgerekend minimaal 33 en maximaal 51 parkeerplaatsen) zoals opgenomen binnen de voorgeschreven CROW-normering. Op grond van het huidige beleid wordt in principe de maximum parkeernorm binnen de bandbreedte aangehouden. In dat geval zouden 51 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Dit aantal parkeerplaatsen in het plangebied gaat ten koste van de leefruimte, de groen- en speelvoorziening en woonprogramma. Zoveel parkeerplaatsen zijn echter ook niet noodzakelijk en evenmin gewenst. Hierom wordt voorgesteld maatwerk toe te passen zoals opgenomen in de 'Herschreven beleidsregel parkeernormen Almelo' die op 9 februari 2021 is vastgesteld (BenW-8259).

Op basis van het geldend parkeerbeleid zoals vastgelegd in de 'Herschreven beleidsregel parkeernormen Almelo' geldt in principe de maximale parkeernorm binnen de bandbreedte die op basis van de CROW van toepassing is voor deze ontwikkeling. Met toepassing ervan kan echter niet het woningprogramma in combinatie met voldoende leefruimte en groen- en speelvoorzieningen worden gerealiseerd dat op deze locatie gewenst is. Het is voor Almelo van belang dat een bijdrage wordt geleverd aan invulling van de woningbouwopgave. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie en inbreiding gaat boven uitbreiding. De genoemde beleidsregel schrijft voor dat maatwerk met betrekking tot de parkeernormering mogelijk is, mits voorzien van een uitgebreide motivering en integrale belangenafweging. Dat is hier het geval.

1.2 Een lagere parkeernorm dan maximaal is aanvaardbaar.

Voor het bepalen van de parkeervraag heeft Adviesbureau Omega een parkeeronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de gelijktijdige parkeerbehoefte conform de gemeentelijke parkeernormen op het maatgevende moment 45 parkeerplaatsen bedraagt. In het plangebied is dan ook een lagere norm aanvaardbaar. Het realiseren van de maximale parkeernorm leidt tot een overschot aan parkeerplaatsen dat ten koste gaat van leefruimte, groen- en speelvoorziening en woningbouw. De toegepaste lagere parkeernormering voldoet ook nog steeds aan de normering zoals de CROW deze voorschrijft op deze locatie met het beoogde programma. Met de nieuwe bebouwing en inrichting komt er voldoende ruimte om gemiddeld per woning twee auto's te parkeren. Een lagere parkeernorm is aanvaardbaar gelet op het programma met een deel seniorenwoningen (met een afnemend autobezit) en de ligging van het plangebied dicht bij tal van voorzieningen, openbaar vervoer en het centrum. Daarnaast wordt hiermee het woon- en leefklimaat in de directe omgeving en de parkeersituatie in de openbare ruimte niet onevenredig aangetast.

2.1 Met de anterieure exploitatieovereenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

Door het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst worden de gemeentelijke plankosten en eventuele verzoeken om planschade op de initiatiefnemer verhaald. In de anterieure exploitatieovereenkomst is onder andere vastgelegd onder welke voorwaarden de openbare voorzieningen in het exploitatiegebied dienen te worden aangelegd en de voorwaarden waaronder deze worden overgedragen aan gemeente. Daarnaast is het gemeentelijk kostenverhaal vastgelegd en is in de overeenkomst opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

3.1 Het plan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de wijk Sluimersveld.

Op deze inbreidingslocatie zijn 22 koopwoningen voorzien. Met onderstaand stedenbouwkundig ontwerp is gekozen voor een ontwerp met 4 levensloopbestendige woningen aan de Baniersweg, 8 levensloopbestendige woningen in het hofje en 10 rijenwoningen aan de zijde van de Heetveldsweg. Hiermee wordt voorzien in een gemixt aanbod waarbij ook specifiek rekening is gehouden met geschikte woningen voor senioren (levensloopbestendig) en/of starters. Naast de invulling met woningen wordt er ook nadrukkelijk rekening gehouden met de realisatie van een prettig woon- en leefklimaat door de inpassing van voldoende ruimte voor groen, waterberging en parkeren.



3.2 Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor het realiseren van de woningen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Sluimersveld' kunnen de woningen niet worden gerealiseerd. Dit omdat ter plaatse van het plangebied hoofdzakelijk de bestemming 'Kantoor' met deels functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerwerkplaats' geldt. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan 'Heetveldsweg-Baniersweg' voorziet in het gewenste juridisch planologische kader om de woningbouw mogelijk te kunnen maken.

3.3 Het is een passende ruimtelijke ontwikkeling.

Om te bepalen of het initiatief voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, is het plan beoordeeld aan de hand van de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hieruit volgen geen belemmeringen voor realisatie van het bestemmingsplan.

3.4 De herontwikkeling en toevoegen van deze woningen is passend binnen de Woonvisie en Omgevingsvisie.

Door dit initiatief vindt herontwikkeling van de voormalige kantoorlocatie plaats en worden 22 nieuwe koopwoningen gerealiseerd. Deze grondgebonden koopwoningen in het middensegment zijn passend binnen de woningbouwprogrammering, de Woonvisie en de Omgevingsvisie.

3.5 Omwonenden zijn betrokken.

Op woensdag 15 november 2023 is in het voormalige kantoorpand aan de Heetveldsweg 1a een inloopbijeenkomst gehouden. De bijeenkomst is bezocht door diverse buurtbewoners. Op het voornemen is positief gereageerd. Tevens zijn er diverse informerende brieven aan de buurt verzonden. Aan de omgevingsdialoog is voldaan.

3.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

3.7 Er zijn ambtshalve redenen het plan aan te passen.

In verband met een aanpassing in de maatvoering van de levensloopbestendige woningen is het bouwvlak aan de Baniersweg aan de voorzijde met circa 1,5 meter vergroot. De twee zuidelijke bouwvlakken voor de 10 rijwoningen zijn circa 1,2 meter richting de Heetveldweg verschoven zodat het parkeren op eigen terrein bij de noordelijke 5 rijwoningen optimaal kan worden ingepast. De twee bouwvlakken in het midden van het plangebied zijn hierdoor ook iets aangepast en verschoven met maximaal 0,6 meter. De zeer geringe aanpassing van de situering van de bouwvlakken doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig ontwerp.

4.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

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

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

Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). Dit is hier het geval aangezien de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst heeft gesloten.

6.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.

Na een gewijzigde vaststelling wordt de provincie zes weken de gelegenheid geboden om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Aangezien de gewijzigde vaststelling geen provinciale (en Rijks) belangen schaadt, wordt haar verzocht om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

1.1 Hanteren van een lagere parkeernorm.

In principe hanteert Almelo de maximale parkeernorm voor ontwikkelingen buiten het centrum van de stad. Daarmee wordt 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 kwaliteitsverbetering van de wijk. Het realiseren van de maximale parkeernorm leidt tot een overschot aan parkeerplaatsen dat ten koste gaat van leefruimte, groen- en speelvoorziening en woningbouw. Gelet op het programma met een deel seniorenwoningen (met een afnemend autobezit) en de ligging van het plangebied dicht bij tal van voorzieningen, openbaar vervoer en het centrum is een lagere parkeernorm is aanvaardbaar. Het toepassen van een lagere parkeernorm leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk. Er is in de nieuwe situatie voldoende ruimte voor het parkeren, gemiddeld twee auto's per woning.

3.1 Hoewel de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden, valt dit bestemmingsplan nog onder de Wro.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking is getreden. Deze is echter niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Op basis van het overgangsrecht (van artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet) geldt het oude recht van de Wro als een ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan 'Heetveldsweg-Baniersweg' op 20 december 2023 ter inzage is gelegd wordt de procedure van dit bestemmingsplan onder de oude wetgeving afgerond. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden wordt het (automatisch) onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Kosten, opbrengsten en dekking

Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Daarnaast worden leges geheven voor de bestemmingsplanprocedure. Er zijn verder geen gemeentelijke kosten.

Uitvoering

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 bij de Raad van State door belanghebbenden en iedereen die een zienswijze heeft ingediend. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

Van de overeenkomst wordt binnen twee weken na het sluiten daarvan door burgemeester en wethouders kennis gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad.

Bijlagen

- Anterieure exploitatieovereenkomst 'Heetveldsweg 1a-Baniersweg', kenmerk: INTERN-91427;
 - Vast te stellen bestemmingsplan 'Heetveldsweg-Baniersweg', kenmerk: INTERN-91372;
 - Raadsvoorstel- en besluit vaststelling bestemmingsplan 'Heetveldsweg-Baniersweg' kenmerk: RAAD-2408214.
-

Procesinformatie

Intern overleg

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

Regulier.

Na vaststelling door de gemeenteraad:

- Wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in het gemeentebblad;
- Worden de stukken digitaal ontsloten via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart