

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer

Behandeld door
M.M. Weerink

Datum
26 januari 2021

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Parapluherziening woningaantal en parkeren Indiëterrein

Geachte raadsleden,

Het Indiëterrein, ten noordwesten van het huidige centrum van Almelo, is onderdeel van de textielhistorie van Almelo. Het complex is de afgelopen jaren gefaseerd vrij gekomen voor herontwikkeling tot stedelijk woon- en werkgebied. Op het Indië-terrein mogen, volgens de overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente, 600 woningen worden gerealiseerd. Hiervoor is in 2013 het bestemmingsplan "Woongebied Indië-Deel 1" vastgesteld, op basis waarvan maximaal 340 zijn toegestaan. Voor het westelijke woondeel van Indië is in 2018 het bestemmingsplan "Woongebied Indië-Deel 2" vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan zijn maximaal 170 woningen toegestaan. Omdat is gekozen voor lagere dichtheden worden deze aantallen niet bereikt.

Bij de uitwerking van het laatste deel van het Indiëterrein zijn meer woningen nodig dan planologisch mogelijk kunnen worden gemaakt. In de bestemmingsplannen "Woongebied Indië Deel 1" en "Woongebied Indië Deel 2" zijn namelijk in totaal 510 woningen toegestaan. In het derde deel zijn 145 woningen gepland. In de overeenkomst, die gesloten is tussen de ontwikkelaar en de gemeente, is opgenomen dat op het Indiëterrein maximaal 600 woningen gebouwd mogen worden. Aangezien in de eerste twee delen maar 455 woningen gerealiseerd worden, in plaats van 510, kunnen de niet benutte aantallen planologisch worden overgeheveld. Hiermee kunnen de gewenste 145 woningen in het laatste deel gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan "Parapluherziening woningaantallen Indiëterrein" voorziet uitsluitend in een verlaging van de woningaantallen in deel 1 & 2. Gelijktijdig met deze parapluherziening wordt het bestemmingsplan voor het laatste deel van het Indiëterrein voorbereid. Hierin zullen dan maximaal 145 woningen worden opgenomen.

Ook wordt in dit paraplubestemmingsplan een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per grondgebonden woning en 1.6 parkeerplaats per appartement geregeld. Deze parkeernormen zijn opgenomen in de overeenkomst met de ontwikkelaar. Het volgens afspraak toepassen van deze parkeernormen leidt niet tot onvoldoende parkeeraanbod op het Indië-terrein. Uit het hiertoe gedane parkeeronderzoek is gebleken dat de (in het verleden toegepaste) parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen bij (grondgebonden) woningen leidt tot een voldoende aanbod aan parkeergelegenheid (in de openbare ruimte). De bezettingsgraad in de al tot ontwikkeling gekomen zijnde gebieden niet hoger dan 90%. Hierdoor is geen sprake van zoekverkeer en normale schommelingen in de parkeervraag over de verschillende perioden in het jaar kunnen worden opgevangen. Bij toepassing van een parkeernorm die 0,4 parkeerplaats per woning lager ligt dan het maximale CROW-parkeerkencijfer, leidt dat bij (grondgebonden) woningen niet tot onvoldoende parkeercapaciteit. Er is dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat dit bij appartementen wel het geval zal zijn. Tevens hoeft dan niet meer voor elk bouwplan middels een afwijking van het bestemmingsplan medewerking te worden verleend. Op dit moment wordt voor elk bouwplan op het Indiëterrein medewerking verleend middels een afwijking van het paraplubestemmingsplan parkeren. Aangezien deze afwijking structureel wordt toegepast is het gerechtvaardigd om het in een algemene planologische regeling op te nemen, zodat niet voor elk afzonderlijk bouwplan een ruimtelijke onderbouwing geschreven moet worden.

Wij hebben dan besloten het ontwerpbestemmingsplan "Parapluherziening woningaantal en parkeren Indiëterrein" in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan zal u te zijner tijd voor vaststelling worden aangeboden.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen