

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Kolkschool' (NL.IMRO.0141.0098-BP31) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Kolkschool' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.0098-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) (2020-05-04);
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Gedaan in de openbare vergadering van 21 februari 2023,

de griffier,

drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,

A.J. Gerritsen

Naam: W. Hilbink
Datum: 24 januari 2023
Team/teamonderdeel: ADV Advies/

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

**Vaststelling bestemmingsplan Kolkschool
J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Op 11 juni 2019 heeft het college besloten in te stemmen met de verkoop van de voormalige Kolkschool en het bijbehorende gymlokaal aan projectontwikkelaar Kloos2. De ontwikkelaar heeft voor de omzetting van de Kolkschool naar 16 appartementen (koop hoger segment) op 17 mei 2022 (in afwijking van het bestemmingsplan) een omgevingsvergunning gekregen. Nu is ook een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van vier grondgebonden koopwoningen op de plek van de gymzaal. Daarmee kan de ontwikkeling en de verkoop worden afgerond. Met voorliggend bestemmingsplan worden beide ontwikkelingen planologisch juridisch geregeld. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Kolkschool' (NL.IMRO.0141.0098-BP31) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Kolkschool' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.0098-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) (2020-05-04);
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Op 11 juni 2019 heeft het college besloten in te stemmen met de verkoop van de voormalige Kolkschool en het bijbehorende gymlokaal aan projectontwikkelaar Kloos2. Op 3 februari 2021 is een overeenkomst gesloten tot verkoop en herontwikkeling van de Kolkschool. De Kolkschool is gelegen aan de Bornerbroeksestraat 19 en de gymzaal, ooit functioneel verbonden aan de Kolkschool, ligt er schuin achter op het perceel Zwanenbelt 2. De gymzaal is in slechte staat en niet meer in stand te houden. Sloop was wat dat betreft niet meer af te wenden. De ontwikkelaar heeft daar nu ter vervanging vier grondgebonden koopwoningen voor terug laten komen. Het bouwblok is gedraaid ten opzichte van bestaand, waardoor het blok beter in het stratenpatroon past. De karakteristieken van de gymzaal komen in het ontwerp van de woningen terug.

Voor de appartementen in de Kolkschool is op 17 mei 2022 met een afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend. Het gaat om 16 koopappartementen. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.



Projectie van de verkaveling met de contour van de gymzaal (oranje lijn)

Op basis van het geldende bestemmingsplan Centrum Zuid, kennen beide panden een maatschappelijke bestemming. Met een wijziging van deze bestemming naar Wonen, wordt de ontwikkeling planologisch juridisch geregeld. In het nieuwe bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk aangesloten op de wijze van bestemmen in de directe omgeving van het plangebied.



Te slopen gymzaal



Impressie nieuwe grondgebonden woningen

Voor wat betreft de inrichting van de buitenruimte geldt dat bestaande bomen en bestaand groen zoveel mogelijk behouden blijven. Dit geldt in het bijzonder ook voor de boom op de hoek van de Kolkstraat en Zwanenbelt. Bij de Kolkschool bevindt zich een parkeerterrein specifiek ook voor bewoners van de Kolkschool. Bij de vier woningen worden zeven parkeerplaatsen aangelegd, waarbij er vier specifiek tot de woningen behoren en drie aan het openbaar gebied zullen worden toegevoegd. Daarmee wordt gezorgd voor voldoende parkeervoorzieningen.

Participatie

Op 21 juli 2022 is samen met de ontwikkelaar op het stadhuis een informatieavond georganiseerd over deze ontwikkeling. Enkele omwonenden hebben deze avond bezocht. Er is een presentatie gegeven over de ontwikkeling en er is inzicht gegeven in het te doorlopen bestemmingsplantraject. De bezoekers waren positief over de ontwikkeling en juichen de herontwikkeling in deze vorm toe. Er zijn ook verder in dit traject geen bezwaren geuit over de plannen met het oog op de bestemmingsplanprocedure. Ten aanzien van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan zijn ook geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Zowel Waterschap Vechtstromen als de Provincie Overijssel hebben te kennen gegeven positief te staan tegenover de ontwikkeling.

Beoogd effect

Een bij de beoogde ontwikkeling passend bestemmingsplan, zodat het verkoopproces en de uiteindelijke realisatie van de ontwikkeling Kolkschool en de gymzaal kan worden afgerond.

Argumenten voor

1.1 *Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt*

Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt en evenmin bestaat anderszins aanleiding om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

1.2 *Bestemmingsplanherziening is noodzakelijk voor verkoop*

De huidige bestemming staat woningbouw niet toe. Hoewel voor de Kolkschool al wel een omgevingsvergunning is verleend, is het met het oog op de verkoop noodzakelijk het bestemmingsplan passend te maken.

1.3 *Herontwikkeling beter voor kwaliteit woon-en leefomgeving*

Ontwikkeling van het plangebied naar woningbouw zorgt voor een structureel meer gewenste invulling van de locatie en gebouw(en). De omgeving krijgt een meer aantrekkelijke inrichting en dat komt de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ten goede.

1.4 *Bestemmingswijziging maakt woningen mogelijk*

In het plangebied zijn na bestemmingswijziging 20 woningen (16 appartementen en 4 grondgebonden woningen) mogelijk. Gelet op de woningbouwopgave en de locatie in een (binnen)stedelijke omgeving is deze toename gewenst.

1.5 *Omgevingsaspecten vormen geen belemmering*

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan is het effect van de ontwikkeling op de relevante omgevingsaspecten onderzocht. In dit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen, waarmee vastgesteld kan worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.1 *Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.*

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

3.1 *Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.*

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan zijn verbonden. Er vindt geen publiekrechtelijk kostenverhaal plaats.

Kanttelingen

Geen.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een grondexploitatie vastgesteld. Op basis hiervan is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Op voorhand wordt gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging geen planschade verwacht, maar wordt evenwel voor vaststelling van het bestemmingsplan een planschadeovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door de raad ongewijzigd is vastgesteld wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend.

Bijlagen

- Het vast te stellen bestemmingsplan: Compleet Analooq bestemmingsplan 'Kolkschool' (NL.IMRO.0141.0098-BP31): INT- 85317

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
