

Naam: M. van der Vinne
Datum: 30 mei 2023
Eenheid/Programma: Eenheid Adviespool

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek wijzigen bestemmingsplan Sluitersveld
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Hamerstuk
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Er is een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan Sluitersveld. Dit verzoek is gedaan ten behoeve van de realisering van 5 huurappartementen boven de sociale huurgrens op het perceel van Ootmarsumsestraat 187 en 4 grondgebonden koopwoningen op het achterterrein. Volgens het vigerende bestemmingsplan Sluitersveld heeft dit adres een bestemming Gemengd-1, waarbinnen verschillende functies, waaronder wonen, worden toegestaan. Het bestemmingsplan moet worden gewijzigd omdat de beoogde locatie van de grondgebonden woningen buiten het bouwvlak ligt. Het college heeft besloten om, onder voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan.

Voorgesteld besluit

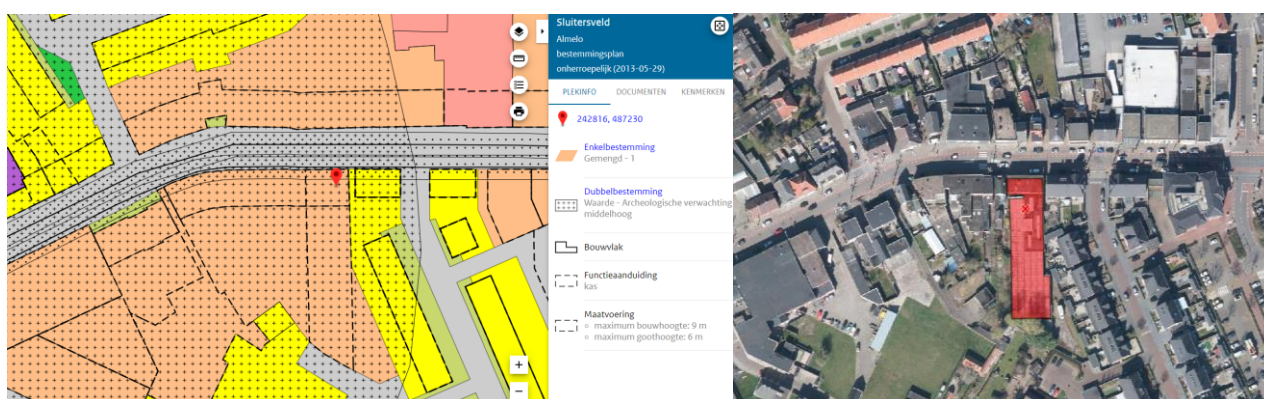
1. In principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan Sluitersveld ten behoeve van het realiseren van 5 huurappartementen boven de sociale huurgrens en 4 grondgebonden koopwoningen aan de Ootmarsumsestraat 187. Aan dit principebesluit worden de volgende voorwaarden verbonden:
 - binnen één jaar na bekendmaking van dit besluit dient de planologische procedure te zijn opgestart, zo niet dan vervalt het principebesluit.
 - Initiatiefnemer laat een bestemmingsplan opstellen volgens het handboek van de gemeente. Indien hiervoor onderzoeken benodigd zijn, dienen deze op kosten van de initiatiefnemer, door erkende bureaus uitgevoerd te worden.
 - De directe omgeving dient te worden betrokken bij het plan in een participatietraject.
 - Door de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst ondertekend.
2. De raad met een raadsbrief hierover te informeren (RAAD-7724).

Inleiding

Door de initiatiefnemer is een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan Sluitersveld. De vigerende bestemming op deze locatie is 'Gemengd-1, met functieaanduiding 'kas' waarbinnen onder andere wonen wordt toegestaan. Het plan bestaat uit twee delen die samen een

integraal plan vormen: deel 1 bestaat uit de herontwikkeling van de huidige bloemist aan de Ootmarsumsestraat 187 naar vijf appartementen. Deze ontwikkeling is beoordeeld als passend binnen de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Daarnaast zijn op het achterterrein, waar nu de kassen van de winkel staan, vier geschakelde grondgebonden woningen beoogd. Deze locatie ligt buiten het bouwvlak, waardoor dit deel van het plan in strijd is met het bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft daarom een principeverzoek ingediend om realisatie van deze 4 grondgebonden koopwoningen mogelijk te maken.

Het initiatief is door de relevante disciplines getoetst aan de vigerende beleidskaders en kansrijk bevonden. Vervolgens heeft verdere afstemming plaatsgevonden met de architect van de initiatiefnemer om het plan verder uit te werken, resulterend in het voorliggende plan. Voordat de initiatiefnemer zijn plan verder uitwerkt, wordt het college om een principe-uitspraak gevraagd over het wijzigen van het bestemmingsplan voor deze locatie. In het ontwerp behorende bij het principeverzoek (bijlage 1, INK-113462) is de voorgenomen ontwikkeling uitgewerkt en is de situering en inrichting van het terrein weergegeven. Het realiseren van de gevraagde ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplan en luchtfoto (bron: Ruimtelijke Plannen en Geowijzer)

Beoogd effect

Te besluiten op het principeverzoek, zodat de initiatiefnemer de plannen verder kan uitwerken.

Argumenten voor

1.1 Het plan is een positieve ontwikkeling voor de stad

De bouw van 5 appartementen en 4 grondgebonden woningen draagt bij aan de woningdifferentiatie en de woningbouwopgave in Almelo. Momenteel is het gebied volledig bebouwd met de winkel en kassen van de bloemist. Door bouw van de woningen krijgt het gebied een gewenste kwaliteitsimpuls.

1.2 Het plan is in lijn met het gemeentelijk beleid

Wonen

Het plan draagt bij aan de binnenstedelijke woningbouwopgave van Almelo met 4 grondgebonden woningen en 5 appartementen. Er wordt een locatie in de bestaande stad verdicht, zoals in lijn is met de Woonvisie (inbreiding verkiezen boven uitbreiding). De woningen hebben een oppervlakte van 77-101 m² (appartementen) en ongeveer 125 m² (grondgebonden woningen) en voldoen zodoende aan de minimale oppervlakte van 75 m² die de gemeente op basis van het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' hanteert voor nieuwe woningen. De beoogde appartementen zijn reeds passend binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Detailhandel

De huidige bloemist aan de Ootmarsumsestraat 187 maakt plaats voor 5 appartementen. Deze winkel is gelegen in de winkelradiaal Ootmarsumsestraat. In de Almelse detailhandelsstructuurvisie is opgenomen dat wordt ingezet op ontmoediging en herbestemming van detailhandelsvestigingen in

de winkelradialen. Het plan om de bestaande winkel te transformeren tot woningen past zodoende in het beleid.

Verkeer en parkeren

In het plan zijn in totaal 15 parkeerplaatsen opgenomen, waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm die hoort bij deze ontwikkeling. Voor appartementen hanteren we een parkeernorm van 2,2 en voor de grondgebonden woningen 2,5. Dat resulteert in een totale parkeervraag van 21 parkeerplaatsen. Door saldering komt het totaal op 14 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 15 parkeerplaatsen, waardoor wordt voldaan aan de parkeernorm die we als gemeente opleggen. De ontsluiting van de woningen is voorzien met een nieuwe aansluiting op de Tukkerstraat. Deze ontsluiting voldoet aan de eisen die daarvoor gelden. Voor de omwonenden betekent dit dat er uiteindelijk van en naar dit gebied meer verkeersbewegingen plaats gaan vinden, omdat het aantal woningen toeneemt.

Vergroening

In de huidige situatie is het perceel volgebouwd met kassen en is er nauwelijks ruimte voor groen. In het ontwerp krijgen de grondgebonden woningen een voor- en achtertuin, waarmee de verstening van het plangebied afneemt en er sprake is van vergroening.

2.1 Met een raadsbrief wordt de gemeenteraad van Almelo actief geïnformeerd.

De gemeenteraad van Almelo wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen actief geïnformeerd met een raadsbrief (bijlage 2: RAAD-7724).

Kanttekeningen

1.1 Niet alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd

Het voorliggende verzoek is een principeverzoek. Aan het principeverzoek zijn nog geen onderzoeken toegevoegd, omdat het niet reëel is om in dit stadium alle onderzoeken te laten uitvoeren en gereed te hebben. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal alsnog een beoordeling van het initiatief plaatsvinden bij het ontvangen van het conceptbestemmingsplan. Dan zijn alle relevante onderzoeken wel uitgevoerd en kan er alsnog aanleiding zijn om het initiatief te weigeren. Op voorhand zijn er geen belemmeringen gebleken.

1.2 Initiatiefnemer dient de directe omgeving te betrekken bij de planvorming

De ontwikkeling betreft een inbreiding binnen de stedelijke structuur (woongebied). Rondom het plangebied staan diverse woningen en andere voorzieningen. Het is daarom van belang dat de omwonenden en andere belanghebbenden worden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van participatie (dat mede onderdeel uitmaakt van de omgevingstafel) dient de initiatiefnemer met de directe omgeving in gesprek te gaan over de plannen en hierover een terugkoppeling te geven aan het college.

1.3 Een principebesluit is beperkt houdbaar.

Uitspraken over principeverzoeken hebben betrekking op de haalbaarheid van een concreet voornemen op dit moment. Er dient binnen één jaar gevolg te worden gegeven aan het besluit, middels het opstarten van de ruimtelijke procedure. Dit omdat door bijvoorbeeld veranderende omstandigheden of wetgeving de situatie waarover nu besloten over een jaar anders kan zijn.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor het beoordelen van het principeverzoek worden leges geheven. Deze kosten worden verrekend met de leges voor een eventuele planologische procedure. De financiële risico's worden afgedekt met een planschadeovereenkomst.

Uitvoering

Initiatiefnemer wordt middels een brief geïnformeerd over het vervolg. In de brief wordt initiatiefnemer uitgenodigd om stukken aan te leveren ter bespreking aan de omgevingstafel. Aan de omgevingstafel wordt het plan integraal afgestemd en verder uitgewerkt, waarna initiatiefnemer het ontwerpbestemmingsplan/wijziging omgevingsplan kan gaan voorbereiden. Zodra het plan gereed is, wordt het plan aan het college voorgelegd om vrij te geven voor terinzagelegging.

Bijlagen

1. Principeverzoek- INK-113462
 2. Raadsbrief- RAAD-7724
 3. Uitgaande brief- UIT-109180
-

Procesinformatie

Intern overleg

Het plan is door de relevante disciplines getoetst aan de vigerende beleidskaders en kansrijk bevonden.

Afstemming met portefeuillehouder

Het plan is afgestemd met de portefeuillehouder RO.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier