Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 25 januari 2022
Registratienummer: R 2107051

Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Herontwikkeling Acaciaschool

---

Samenvatting raadsvoorstel

Het bestemmingsplan "Herontwikkeling Acaciaschool" voorziet in de herontwikkeling van de Acaciaschool en het braakliggend terrein, langs de Nachtegaalstraat. In het voormalige schoolgebouw wordt een kleinschalige zorginstelling de Herbergier gevestigd, bestaande uit 16 zorgeenheden, een dienstwoning en een logeerkamer. Op het braakliggend terrein langs de Nachtegaalstraat, wordt een nieuw te bouwen wooncomplex gerealiseerd, een Thomashuis. Dit is een bijzonder wooncomplex met 9 wooneenheden, een logeerkamer en een dienstwoning. Het ontwerpbestemmingsplan voor deze ontwikkeling heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging heeft betrekking op de verbeelding.

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Herontwikkeling Acaciaschool" (planid: NL.IMRO.0141.00106-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen in maatvoering op de verbeelding:
   - De goothoogte van het Thomashuis te wijzigen naar maximaal 6 meter en;
   - Ter plaatse van het platte dak aan de voorzijde van het Thomashuis uitsluitend de maximale bouwhoogte van 8 meter te hanteren;
2. Het bestemmingsplan "Herontwikkeling Acaciaschool" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00106-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 2019-08-02;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Gedaan in de openbare vergadering van 25 januari 2022,

de griffier, **de vicevoorzitter,**

drs. K.D. Handstede **I.A.M. ten Seldam**

Raadsvergadering: 25 januari 2021
Registratienummer: R 2107051

Naam: B. Kooistra
Datum: 25 januari 2022
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan Herontwikkeling Acaciaschool**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Het bestemmingsplan "Herontwikkeling Acaciaschool" voorziet in de herontwikkeling van de Acaciaschool en het braakliggend terrein, langs de Nachtegaalstraat. In het voormalige schoolgebouw wordt een kleinschalige zorginstelling de Herbergier gevestigd, bestaande uit 16 zorgeenheden, een dienstwoning en een logeerkamer. Op het braakliggend terrein langs de Nachtegaalstraat, wordt een nieuw te bouwen wooncomplex gerealiseerd, een Thomashuis. Dit is een bijzonder wooncomplex met 9 wooneenheden, een logeerkamer en een dienstwoning. Het ontwerpbestemmingsplan voor deze ontwikkeling heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging heeft betrekking op de verbeelding.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan "Herontwikkeling Acaciaschool" (planid: NL.IMRO.0141.00106-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen in maatvoering op de verbeelding:
    - De goothoogte van het Thomashuis te wijzigen naar maximaal 6 meter en;
    - Ter plaatse van het platte dak aan de voorzijde van het Thomashuis uitsluitend de maximale bouwhoogte van 8 meter te hanteren;
2. Het bestemmingsplan "Herontwikkeling Acaciaschool" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00106-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 2019-08-02;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

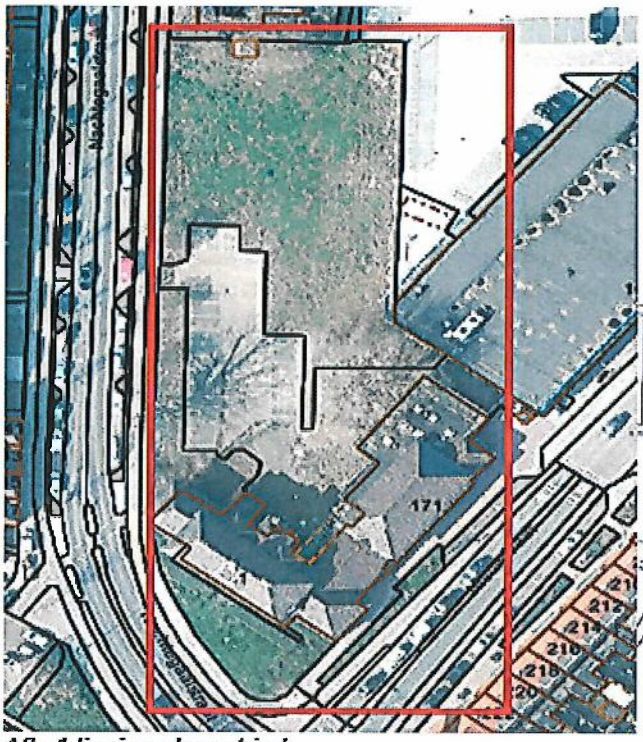
Beter Wonen werkt al langere tijd aan plannen voor een nieuwe bestemming voor de voormalige Acaciaschool. Daarnaast is de wens om op het braakliggende terrein naast de school (ten noorden langs de Nachtegaalstraat) nieuwbouw te realiseren.

Herbergier
Verzocht is om in het schoolgebouw met uitbreiding een vestiging van de Herbergier te realiseren. Dit betreft een kleinschalige zorginstelling (16 eenheden) voor mensen met geheugenproblemen. De Herbergier krijgt een "Maatschappelijke" bestemming en voldoet aan de criteria zoals genoemd in de Meetlat voor verzoeken tot vestiging woon-zorgaanbieders.

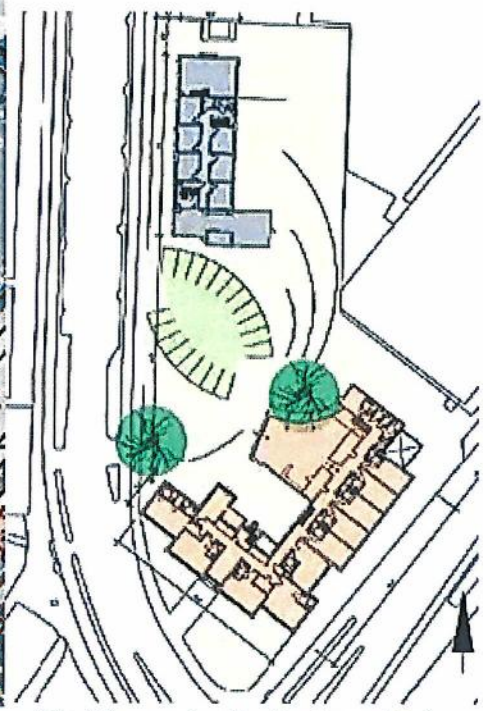
Thomashuis
Op het braakliggende terrein naast de school betreft dit het concept van een Thomashuis. Dit is een kleinschalige woonvoorziening (9 eenheden) voor mensen met een verstandelijke beperking. Op basis van jurisprudentie is bij een Thomashuis sprake van een woonbestemming,

Bij beide concepten gaat het om zelfstandige ondernemingen, die worden geleid door een ondernemer die zelf in de dienstwoning van het Thomashuis of de Herbergier woont.

Plangebied
Het plangebied ligt in de wijk Nieuwstraatkwartier ten zuidwesten van het centrum van Almelo. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Nachtegaalstraat aan de westzijde en de Nieuwstraat aan de oostzijde. Zie ook het kader in de afbeelding hieronder.



Afb. 1 ligging plangebied


Afb. 2 beoogde situatie plangebied

Informeren omwonenden
Vanwege Covid-19 was het voor Beter Wonen niet mogelijk een fysieke bewonersavond te organiseren. Om die reden is er een nieuwsbrief naar alle omwonenden gestuurd om hen te informeren over de plannen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in de stuurgroep programma Nieuwstraatkwartier in mei 2019 positief gekeken naar de nadere uitwerking van dit initiatief. Waarna het ontwerpbestemmingsplan voor deze ontwikkeling is voorbereid en ter inzage heeft gelegen van 15 oktober tot en met 25 november 2021. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Gewijzigde vaststelling
In het ontwerpbestemmingsplan is op de verbeelding voor de nieuwbouw van het Thomashuis voor de maatvoering van de goot- en bouwhoogte, een onjuiste hoogte opgenomen. Dit behoeft aanpassing en daarom wordt voorgesteld het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De volgende aanpassingen in de maatvoering zijn op de verbeelding doorgevoerd:
- De goothoogte van het Thomashuis is gewijzigd naar maximaal 6 meter en;
- Ter plaatse van het platte dak aan de voorzijde van het Thomashuis wordt uitsluitend de maximale bouwhoogte van 8 meter gehanteerd.

Beoogd effect
Herbestemmen van de Acaciaschool en het gebied ten noorden daarvan voor een respectievelijk kleinschalig zorgcomplex en een kleinschalige woonvoorziening.

Argumenten voor

1.1 Dit is de volgende stap in de procedure tot een onherroepelijk bestemmingsplan.
Om de beoogde planvorming mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De wijziging in de regels is van ondergeschikte aard. Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is de volgende stap in de procedure het bestemmingsplan vast te stellen.

2.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.
Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

3.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.
Kosten ten aanzien van het opstellen van de planherziening worden verhaald via de legesverordening en er is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Daarbuiten zijn er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan door de raad achterwege kan blijven.

4.1 Met een gewijzigde vaststelling kan uw 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 verzocht om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

2.1 Uw raad kan besluiten het bestemmingsplan niet (gewijzigd) vast te stellen.
Indien deze situatie zich voordoet zal de voorgestelde ontwikkeling niet plaatsvinden.

Kosten, opbrengsten en dekking

Op basis van de legesverordening worden leges in rekening gebracht voor de bestemmingsplanprocedure. Tegen ieder ruimtelijk besluit is het mogelijk om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Met Beter Wonen is een planschadeovereenkomst gesloten. Indien een verzoek om planschade wordt ingediend en wordt toegekend, wordt deze op de aanvrager verhaald.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld en ter inzage is gelegd zal het plan, als geen beroep is ingediend, onherroepelijk zijn. Op dat moment kunnen aanvragen om omgevingsvergunning verleend (of geweigerd) worden op basis van het bestemmingsplan. Bij het instellen van beroep zal de uitspraak van de Raad van State afgewacht moeten worden.

Bijlagen

Vast te stellen bestemmingsplan "Herontwikkeling Acaciaschool",
CompleetAnaloog_NL.IMRO.0141.00106-BP31, kenmerk: INT-79975.

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
