Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 28 mei 2024
Registratienummer: R 2408242

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Welgelegen Almelo en Acacialaan 1 Aadorp" (NL.IMRO.0141.00154-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
   Regels:
   - Met het oog op de uitvoerbaarheid ervan is het groenplan en de voorwaardelijke verplichting voor de locatie Welgelegen aangepast.

   Verbeelding:
   - De bestemming Tuin is vergroot als gevolg van de verwijdering van een nutsvoorziening.
2. Het bestemmingsplan "Welgelegen Almelo en Acacialaan 1 Aadorp" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00154-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. 2022-06-03.
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 28 mei 2024,

de griffier,

drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,

M.M. van 't Veld

Naam: W. Hilbink
Datum: 28 mei 2024
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan Welgelegen en Acacialaan**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

TRB Vastgoed transformeert twee leegstaande schoollocaties, Welgelegen 6, 8 en 10 te Almelo en Acacialaan 1 te Aadorp, naar woningbouw. Een nieuw bestemmingsplan moet voorzien in 30 woningen aan Welgelegen en 5 wooneenheden aan de Acacialaan. Het betreffen woningen in de koopsector. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen. Vanwege wijzigingen aan het groenplan en de verplaatsing van een nutsvoorziening (beide locatie Welgelegen) wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan "Welgelegen Almelo en Acacialaan 1 Aadorp" (NL.IMRO.0141.00154-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
   Regels:
   - Met het oog op de uitvoerbaarheid ervan is het groenplan en de voorwaardelijke verplichting voor de locatie Welgelegen aangepast.

   Verbeelding:
   - De bestemming Tuin is vergroot als gevolg van de verwijdering van een nutsvoorziening.
2. Het bestemmingsplan "Welgelegen Almelo en Acacialaan 1 Aadorp" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00154-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. 2022-06-03.
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

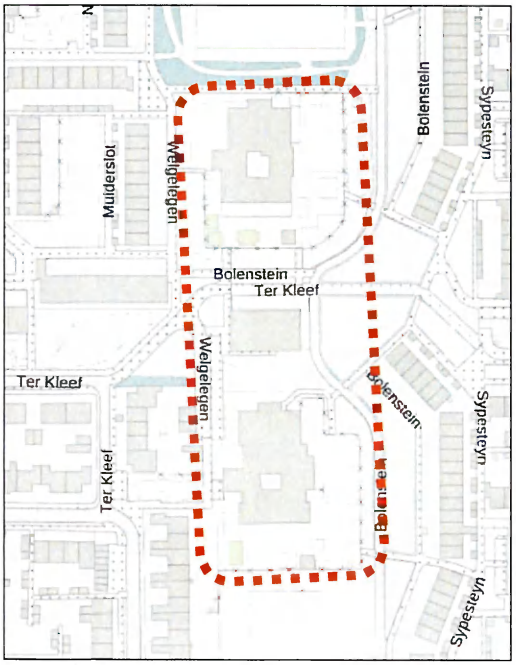
Het college is in onderhandeling getreden met TRB Vastgoed over de verkoop en herontwikkeling van de locaties Welgelegen 6, 8 en 10 te Almelo en Acacialaan 1 te Aadorp ten behoeve van het inlossen van een bouwclaim. Deze onderhandelingen hebben geleid tot overeenstemming over herontwikkeling van deze twee voormalige schoollocaties door TRB Vastgoed naar woningbouw. De volledige uitvoering van de herontwikkeling vindt plaats onder rekening, risico en regie van TRB Vastgoed. De Gemeente heeft bij de uitvoering een controlerende, kaderstellende en faciliterende rol.

Woningbouw is op beide schoollocaties strijdig met het daar geldende bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan voor beide locaties is daarom noodzakelijk.

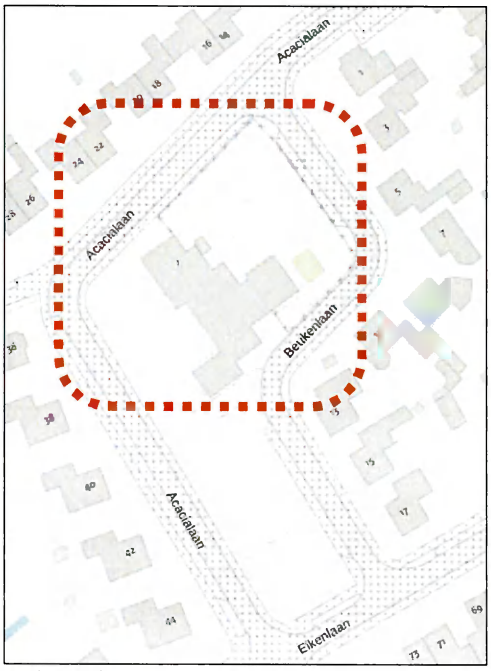
Locatie Welgelegen te Almelo
De bij de voormalige schoollocaties De Telgenborch en De Noorderborch behorende bebouwing en bijhorende gymzaal worden gesloopt en overtollige verharding wordt gesaneerd. Hiervoor in de plaats komen in totaal 30 levensloopbestendige patiowoningen in een parkachtige omgeving wat

recht doet aan deze unieke groene locatie midden in de woonwijk Schelfhorst. De woningen worden verdeeld in twee clusters van 15 woningen.

Locatie Acacialaan 1 te Aadorp
Aan de Acacialaan 1 te Aadorp wordt het voormalige schoolgebouw grotendeels gesloopt en herontwikkeld naar een locatie voor vijf levensloopbestendige rijwoningen. Het gaat hierbij om nultreden-woningen. Hierdoor zijn de woningen in het bijzonder geschikt als levensloopbestendige woning voor kleine huishoudens, senioren en minder mobiele personen. De woningen bestaan uit één bouwlaag met plat dak.



Locatie Welgelegen 6-8-10 Almelo



Locatie Acacialaan 1 Aadorp

Coördinatiebesluit
Op 16 april 2023 heeft TRB Vastgoed schriftelijk aan de gemeente verzocht om toepassing van de coördinatieregeling voor het realiseren van woningen op de locaties Welgelegen 6-8-10 in Almelo en Acacialaan 1 in Aadorp en het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd voor te bereiden. Op 27 juni 2023 heeft de raad dit besluit genomen. Voorwaarde hierin was dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd. Dat is gebeurd. Direct na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage
Het ontwerp van het bestemmingsplan lag samen met het ontwerp van de omgevingsvergunning zes weken ter inzage van woensdag 27 december 2023 tot en met dinsdag 6 februari 2024. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen binnen gekomen.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp
Ambtshalve wordt het bestemmingsplan op twee onderdelen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

1. Wijziging van het voorwaardelijke verplicht Groenplan
Het groenplan voor de locatie Welgelegen is aangepast vanwege kabels en leidingen die in de grond zitten. Het groenplan voor Welgelegen is als voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen, waarmee geregeld is dat het gebruik van de gronden en bouwwerken niet is toegestaan zonder de aanleg van de landschapsmaatregelen conform het groenplan.

2. Nutsgebouw is verwijderd
Op de locatie Welgelegen was een nutsvoorziening aanwezig. Deze is nu verplaatst waardoor de grond kan worden meegenomen in de bestemming “Tuin”.



Groenplan Welgelegen ontwerpbestemmingsplan



Gewijzigd groenplan Welgelegen

Participatie
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Welgelegen te Almelo heeft op 10 november 2022 een inloopavond plaatsgevonden. Verder hebben er overleggen plaatsgevonden met bewoners aan de Ter Kleef. Voor de ontwikkeling aan de Acacialaan 1 te Aadorp hebben overleggen plaatsgevonden met de Dorpscoöperatie Aadorp.

Beoogd effect
De juridisch planologische regeling ten behoeve van de herontwikkeling van de twee voormalige schoollocaties aan Welgelegen te Almelo en de Acacialaan te Aadorp naar woningbouw.

Argumenten voor
1.1 Woningbouw op een inbreidingslocatie
Gelet op de situering van de twee planlocaties kan worden gesteld dat het hier twee inbreidingslocaties betreft. Inbreidingslocaties zijn schaars in de gemeente Almelo en het is om die reden gewenst om de locatie, gelet ook op de woningbouwopgave, te ontwikkelen voor woningbouw.

1.2 Omgevingsaspecten vormen geen belemmering
In het kader van het nieuwe bestemmingsplan zijn de effecten van herontwikkeling 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.

1.3 Bestemmingsplanherziening noodzakelijk
De herontwikkeling naar woningbouw is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met een bestemmingsplanprocedure wordt deze strijdigheid opgelost.

1.4 Gewijzigde vaststelling is noodzakelijk
Hoewel er geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt, is er wel aanleiding het vast te stellen bestemmingsplan op twee onderdelen ambtshalve te wijzigen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Aanleiding enerzijds is de constatering geweest dat het groenplan voor de locatie Welgelegen niet uitvoerbaar is vanwege kabels en leidingen in de grond. De ontwikkelaar heeft het groenplan aangepast en het groenplan is goedgekeurd door de gemeente. Met het groenplan wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing en voor voldoende groencompensatie. Uitvoering van het groenplan is geborgd met een voorwaardelijke verplichting ertoe in de regels. Het is om die reden van belang dat het groenplan ook feitelijk uitvoerbaar is. Een

andere aanleiding voor een ambtshalve wijziging is het feit dat de ontwikkelaar een bestaande nutsvoorziening uit het plangebied verwijderd. Dit was ten tijde van ter inzage legging van het ontwerp nog niet duidelijk. Door deze verwijdering kan een deel tuin logisch worden afgerond en ook zo op de verbeelding worden weergegeven.

2.1 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.

3.1 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 projectontwikkelaar een exploitatieovereenkomst heeft gesloten.

4.1 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 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 voor 1 januari 2024 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
Om de uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen heeft de gemeente met de projectontwikkelaar een exploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten waardoor het plan financieel haalbaar is. Hierin zijn ook de plankosten meegenomen.

Vervolg
Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad 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. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State. Vanwege het coördinatiebesluit hoeft de beroepstermijn niet te worden afgewacht voor het college de omgevingsvergunning verleent.

Bijlagen
Compleet analoog bestemmingsplan Welgelegen Almelo en Acacialaan Aadorp (INT-91448)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
M.M. van 't Veld