Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 26 september 2023
Registratienummer: R 2307857

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ontvangen zienswijze te beantwoorden conform de reactienota zienswijzen 'Bestemmingsplan Rumerslanden'.
2. Het bestemmingsplan 'Rumerslanden' (NL.IMRO.0141.00152-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Rumerslanden' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00152-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;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Gedaan in de openbare vergadering van 26 september 2023,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. J.W. Scherpenzeel **A.J. Gerritsen**

Raadsvergadering: 26 september 2023
Registratienummer: R 2307857

Naam: W. Hilbink
Datum: 8 augustus 2023
Team/teamonderdeel: ADV Advies/

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan Rumerslanden**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

De gemeente en Nijhuis Bouw B.V. zijn samen gekomen tot ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van 129 woningen op de braakliggende gronden rondom de Bevrijdingslaan. Deze gronden hebben in het geldende bestemmingsplan weliswaar een woonbestemming, maar geen bij de ontwikkeling passende bouwmogelijkheden. Een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk. Het mogelijk te maken woningbouwplan levert een belangrijke bijdrage in de invulling van de woningbouwopgave voor Almelo. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is door omwonenden een gezamenlijke zienswijze kenbaar gemaakt. De zienswijze leidt niet tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijze te beantwoorden conform de reactienota zienswijzen 'Bestemmingsplan Rumerslanden'.
2. Het bestemmingsplan 'Rumerslanden' (NL.IMRO.0141.00152-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Rumerslanden' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00152-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;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

De gemeente Almelo heeft een tekort aan woningen en een grote woningbouwopgave. Daarom wordt gekeken naar mogelijkheden om extra woningen te bouwen. De voormalige woningen op de planlocatie zijn reeds in 2012/2013 gesloopt. Het is, ondanks diverse pogingen daartoe, in het afgelopen decennium niet gelukt om deze locatie tot ontwikkeling te brengen. De woningbouwaantallen zijn gereserveerd gebleven, maar de huidige bestemmingsvlakken zijn te klein om woningen van voldoende kwaliteit te realiseren. De woningen moeten immers voldoen aan de huidige bouwbesluiteisen, waardoor onder andere extra isolatiemaatregelen noodzakelijk zijn. De waterhuishoudkundige aspecten en de eigendomssituatie stonden een herontwikkeling van deze woningbouwlocatie in de weg.

Nu zijn deze belemmeringen weggenomen, mede door het in uitvoering zijnde rioleringsplan en de verbeterde marktomstandigheden. In het plangebied worden 129 woningen gerealiseerd (51 rijwoningen, 26 levensloopbestendige (senioren)woningen en 52 twee-onder-een-kapwoningen).

Het plangebied strekt zich uit aan weerszijden van de Bevrijdingslaan en wordt begrensd door de Dominee de Geusstraat en de Rappersweg langs de westzijde, de Frits ten Brinkstraat in het zuiden, de Gebroeders van Doorenstraat in het oosten en de Verzetslaan aan de noordzijde.

Bestemmingsplan
In het vigerende bestemmingsplan "Sluitersveld" heeft het plangebied eveneens een woonbestemming. Binnen die woonbestemming is de realisatie van circa 170 grondgebonden woningen en een aantal gestapelde woningen toegestaan. Het woningbouwplan dat nu is voorzien sluit echter voor wat betreft bouwvlakken en woningtypen niet geheel aan op deze geldende bestemming. Hierom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Parkeren
In het plangebied zijn in de nieuwe situatie 231 parkeerplaatsen voor 129 woningen voorzien. Hiermee voldoet de parkeernorm aan de bandbreedte (omgerekend minimaal 205 en maximaal 308 parkeerplaatsen) zoals opgenomen binnen de voorgeschreven CROW-normering. Op grond van het huidige beleid wordt in principe de maximum parkeernorm binnen de bandbreedte aangehouden. In dat geval zouden 308 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Met dat aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte kan het gewenste woonprogramma echter niet worden gerealiseerd. Zoveel parkeerplaatsen zijn echter ook niet noodzakelijk en evenmin gewenst. Hierom heeft het college besloten in dit geval gebruik te maken van de mogelijk die wordt geboden in de "Herschreven beleidsregel parkeernormen Almelo" (vastgesteld op 9 februari 2021 BenW – 8259) om maatwerk toe te passen en niet de maximale parkeernorm te hanteren. Voorwaarde is evenwel dat dit uitgebreid gemotiveerd wordt en de betrokken belangen zorgvuldig worden gewogen. Het college is van mening dat dit in voorliggende situatie in voldoende mate heeft plaatsgevonden. Hiertoe wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan.

Participatie
Er heeft participatie met de omgeving plaatsgevonden. Dat de locatie wordt ontwikkeld komt dan ook voor niemand meer als een verrassing. Het grootste deel van de bezoekers heeft aangegeven dat het tijd wordt dat er weer woningen op deze locatie worden gebouwd. Er zijn wel zorgen geuit over het parkeren en de behoefte aan een speelterrein voor kinderen is aangekaart. Waterschap Vechtstromen en de Provincie Overijssel hebben in het kader van wettelijk vooroverleg aangegeven in te kunnen stemmen met het in voorbereiding gebrachte bestemmingsplan.

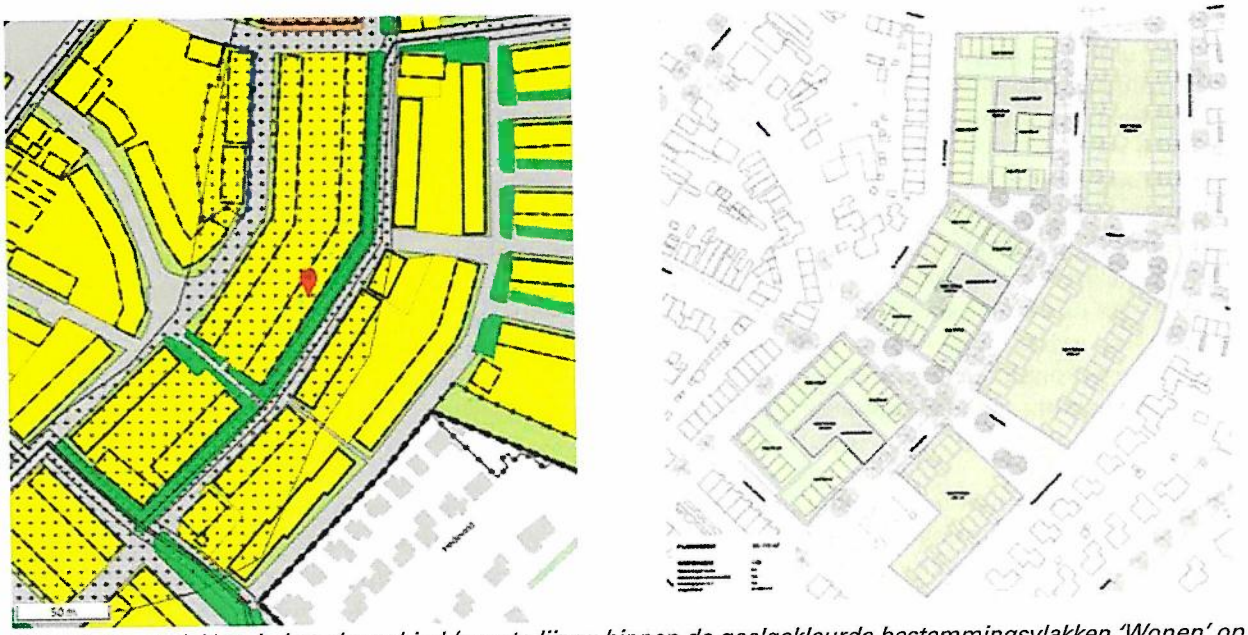
Zienswijze
Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen die periode is een zienswijze kenbaar gemaakt, ondersteund door een groot aantal bewoners van de Rappersweg en de Dominee de Geusstraat. In de zienswijze zijn voor al zorgen geuit over de parkeersituatie in de buurt. De zienswijzen zijn beoordeeld en in de reactienota zienswijzen is de zienswijze uitgebreid beantwoord. Indieners van de zienswijze zijn tevens in de gelegenheid gesteld in een zitting van de hoorcommissie hun zienswijze toe te lichten. Daar is gebruik van gemaakt. De zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen. Voor de onderbouwing daarvoor wordt verwezen naar de reactienota.

Beoogd effect
Met dit bestemmingsplan kunnen 129 grondgebonden woningen worden gerealiseerd op een jarenlang braakliggend terrein. Hierdoor wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de invulling van de woningbouwopgave voor Almelo.

Argumenten voor
1.1 De kenbaar gemaakte zienswijze is ontvankelijk, maar ongegrond
Uiteraard wijzigt de omgeving als gevolg van de ontwikkeling ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Deze verandering leidt echter niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot in de buurt. Voldoende wordt in de toelichting op het bestemmingsplan onderbouwd waarom dit niet het geval is. Ook in de reactienota zienswijzen wordt uitgebreid ingegaan op de zorgpunten vanuit de buurt. Het grootste zorgpunt betreft het parkeren. De nieuwe ontwikkeling voorziet echter in een voldoende parkeeraanbod voor de nieuwe bewoners op eigen terrein. Hierdoor legt de nieuwe ontwikkeling geen onevenredig beslag op de openbare ruimte die nu door de buurt ten behoeve van parkeren wordt gebruikt. Verder wordt verwezen naar de toelichting en de beantwoording als opgenomen in de reactienota zienswijzen. De zienswijze leidt niet tot een noodzaak om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk

De planlocatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Sluitersveld' (vastgesteld 26 maart 2013 en onherroepelijk geworden op 29 mei 2013). De woningen zoals voorzien zijn niet passend binnen de geldende bouwvlakken en er worden ook grondgebonden woningen gerealiseerd op de plekken waar volgens het huidige plan uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gerealiseerd. Een bestemmingsplanherziening is derhalve noodzakelijk.



Door de bouwvlakken in het plangebied (zwarte lijnen binnen de geelgekleurde bestemmingsvlakken 'Wonen' op de linker afbeelding) te vergelijken met het voorgenomen woningbouwplan (rechter afbeelding) is duidelijk te zien dat het niet te realiseren is op basis van het geldende bestemmingsplan.

2.2 Het plan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van Rumerslanden

Het plangebied betreft nu een braakliggend stuk grond met relatief weinig ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe ontwikkeling zal een kwaliteitsverbetering voor de wijk betekenen. De woningen zijn aantrekkelijk voor veel inwoners van de stad die op zoek zijn naar een eengezinswoning, zoals een rijwoning of een twee-onder-één-kapwoning. Daarnaast worden levensloopbestendige woningen met alle basisvoorzieningen op de begane grond voorzien, bijvoorbeeld voor senioren of minder valide mensen. Tevens bieden de woningen doorstroommogelijkheden voor bewoners uit de wijk.

2.3 De herontwikkeling van deze gronden en het toevoegen van deze woningen is passend binnen de Woonvisie en Omgevingsvisie

Met het beoogde woningbouwplan vindt herontwikkeling plaats op een inbreidingslocatie en worden woningen voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. In het schetsontwerp zijn 51 rijwoningen, 26 levensloopbestendige woningen en 52 twee-onder-een-kapwoningen opgenomen. Deze grondgebonden woningen in het middensegment zijn passend binnen de woningbouwprogrammering, de woonvisie en de omgevingsvisie.

2.4 Het plan levert een bijdrage aan invulling van de woningbouwopgave

De gemeente Almelo heeft een flinke woningbouwopgave in te vullen. De ontwikkeling Rumerslanden betreft een inbreidingslocatie en levert een belangrijke bijdrage aan invulling van de opgave. Inbreidingslocaties zijn schaars in Almelo en dienen gelet op het uitgangspunt inbreiding boven uitbreiding, dan ook optimaal te worden benut. Met voorliggend ontwikkelplan wordt daarin voorzien.

2.5 *Ruimtelijk gezien is de ontwikkeling passend in de omgeving.*

Om te bepalen of de ontwikkeling voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, is het plan beoordeeld aan de hand van de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hieruit volgen geen belemmeringen voor realisatie van het bestemmingsplan.

3.1 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.

4.1 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.

5.1 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

2.1 De maximale parkeernorm wordt niet gehanteerd
Het college heeft ervoor gekozen om maatwerk toe te passen en niet de maximale parkeernorm te hanteren. Het college acht dit echter aanvaardbaar en wenselijk hier en verwacht als gevolg daarvan geen onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot in de buurt. Uitgebreid wordt dit standpunt toegelicht in de toelichting op het bestemmingsplan alsook in de reactienota zienswijze waarin een reactie wordt gegeven op zorgpunten hierover vanuit de buurt. Belangrijk hierin is de vaststelling dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd voor de nieuwe bewoners, zodat deze nieuwe bewoners geen gebruik hoeven te maken van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De stedenbouwkundige inrichting stimuleert hierin ook het gebruik van de parkeerplaatsen in het plangebied. Door het aanleggen van een groot deel van de parkeerplaatsen in "hofjes" worden de parkeerplaatsen en dus de auto's ook nog eens aan het zicht onttrokken wat een bijdrage levert aan de beeldkwaliteit van het plan.

Daarbij komt nog dat aanbod vraag creëert. Een overschot aan parkeerplaatsen stimuleert mogelijk het (tweede) autobezit. Dat willen we in Almelo voorkomen. De toegepaste lagere parkeernormering voldoet ook nog steeds aan de normering zoals de CROW deze voorschrijft op deze locatie met het beoogde programma. Ook het programma met een deel seniorenwoningen (met een afnemend autobezit) rechtvaardigt een lagere parkeernorm. Uit onderzoek blijkt bovendien dat in de wijk waarbinnen de planlocatie zich bevindt al sprake is van lager dan gemiddeld autobezit. De wijk bevindt zich ook dicht bij tal van voorzieningen, openbaar vervoer en het centrum. Voor de 129 te bouwen woningen komen op eigen terrein 231 parkeerplaatsen beschikbaar. Met onder meer uitgevoerd extern onderzoek (zie de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan) is aangetoond dat dit aantal voldoende is en dat er wat dat betreft geen onevenredig beslag gelegd wordt op de omgeving.

Met toepassing van de maatwerkoplossing in dit specifieke geval kan de realisatie van het beoogde woningbouwprogramma gerealiseerd worden en wordt een aanmerkelijke bijdrage geleverd aan invulling van de woningbouwopgave. Rumerslanden betreft een inbreidingslocatie en inbreiding gaat boven uitbreiding. De genoemde beleidsregel schrijft voor dat maatwerk met betrekking tot de parkeernormering mogelijk is, indien dit goed gemotiveerd kan worden. Dat is hier het geval. Een lagere parkeernorm is gewenst en aanvaardbaar.

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.

Bijlagen

- Vast te stellen compleet analoog bestemmingsplan Rumerslanden, inclusief bijlagen (INT-88481)
- Reactienota Zienswijzen bestemmingsplan Rumerslanden geanonimiseerd (INT-88482)
- Verslag hoorzitting bestemmingsplannen, kenmerk: (INT-88484)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
