Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 29 november 2022
Registratienummer: R 2207412

## De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

**Besluit:**

1. Het bestemmingsplan 'Heetveldsweg' (NL.IMRO.0141.00139-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Heetveldsweg' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00139-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 2022-03-07;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

---

**Gedaan in de openbare vergadering van 29 november 2022,**

**de griffier,** **de burgemeester,**

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

Raadsvergadering: 29 november 2022
Registratienummer: R 2207412

Naam: L.E. Brouwer
Datum: 29 november 2022
Team/teamonderdeel: ADV Advies

## Voorstel aan de raad

| | |
|---|---|
| Onderwerp | **Vaststelling bestemmingsplan Heetveldsweg** |
| Portefeuillehouder | **J.M. van Rees** |

## Samenvatting raadsvoorstel

Er is verzocht om 21 grondgebonden koopwoningen te realiseren aan de Heetveldsweg in Almelo, ter plaatse van een braakliggend terrein waar voorheen een school was gevestigd. Het geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan 'Heetveldsweg' opgesteld en heeft ter inzage gelegen. Tevens heeft een ontwerpbeschikking hogere grenswaarden geluid voor 9 woningen nabij de Sluitersveldssingel ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. De beschikking hogere grenswaarden is definitief verleend. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

## Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Heetveldsweg' (NL.IMRO.0141.00139-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Heetveldsweg' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00139-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 2022-03-07;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

## Inleiding

Na de sloop van de school in 2010 is het plangebied aan de Heetveldsweg braak blijven liggen. Gezien de actuele woningbehoefte en de wens voor doorstroming op de woningmarkt in de wijk Sluitersveld, is herinvulling van deze locatie nu wel aan de orde. Het voornemen is om op deze inbreidingslocatie 18 eengezinswoningen en 3 levensloopbestendige woningen te laten realiseren. Volgens het geldende bestemmingsplan Sluitersveld geldt de bestemming 'Maatschappelijk – 3'. Binnen dit geldende planologische kader is de herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw niet toegestaan, zodat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Hiertoe hebben wij op 21 juni 2022 onze principemedewerking uitgesproken. Vervolgens hebben wij op 5 juli 2022 besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Heetveldsweg' ter inzage te leggen en een ontwerpbeschikking vaststelling hogere grenswaarden geluid voor 9 woningen vast te stellen. Over deze besluiten hebben wij uw raad met raadsbrieven geïnformeerd. Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ontvangen. De vaststelling van hogere grenswaarden van ten hoogste 57 dB als gevolg van het wegverkeerlawaai van de Sluitersveldsingel op 9 van de te realiseren woningen aan de Heetveldsweg is op 18 oktober 2022 definitief beschikt.

## Beoogd effect

Een planologisch kader vast te stellen voor de herontwikkeling van de maatschappelijke bestemming tot 18 eengezinswoningen en 3 levensloopbestendige koopwoningen, op een terrein wat jarenlang braak heeft gelegen.

## Argumenten voor

*1.1 Hiermee wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan weggenomen*

De planlocatie is gelegen binnen het vigerende BP 'Sluitersveld' (vastgesteld 26 maart 2013 en onherroepelijk 29 mei 2013) en heeft de bestemming 'Maatschappelijk – 3'. De voormalige bebouwing van een school paste prima binnen de bestemmingsomschrijving, waarbij de gronden onder andere zijn bestemd voor onderwijs. De beoogde ontwikkeling naar woningbouw is binnen deze bestemming echter niet toegestaan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze strijdigheid weggenomen en wordt een kleine bijdrage geleverd om het tekort aan koopwoningen op te heffen.

*1.2 Het plan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de wijk Sluitersveld*

Op deze inbreidingslocatie worden 21 koopwoningen voorzien. Met onderstaand stedenbouwkundig ontwerp wordt een centraal groen hofje gecreëerd met de voorgevels van respectievelijk 9 en 5 van de nieuw te realiseren eengezinswoningen naar het groen. Het hofje krijgt een functie als natuurspeelplek en wordt gecombineerd met een wadi om voldoende water te kunnen bergen in het plangebied. De paden langs dit hofje zijn geschikt voor wandelaars en fietsers, zodat een verkeersveilige speelplek wordt gerealiseerd. Aan de Karel Doormanstraat worden 4 eengezinswoningen en 3 levensloopbestendige woningen in een rij geplaatst.




*Uitsnede stedenbouwkundig ontwerp Heetveldsweg (bron: Beltman Architecten)*

De beoogde ontwikkeling van 18 eengezinswoningen en 3 levensloopbestendige woningen in de koopsector sluit aan op de beleidslijnen uit de woonvisie. De grondgebonden woningen vormen een aanvulling op het bestaande woningaanbod in de wijk, waardoor koper(s) al dan niet op leeftijd en gezinnen kunnen doorstromen van een appartement naar een eengezinswoning of naar een levensloopbestendige woning. Om aan de parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen te voldoen worden 49 extra parkeerplaatsen in een drietal parkeerkoffers gerealiseerd, waarbij zoveel mogelijk van de bestaande bomen behouden blijven. Tevens worden nieuwe bomen aangeplant, in het groene hofje en langs de Heetveldsweg.

*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*
De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden gedekt uit de grondexploitatie, welke met een separaat voorstel aan de raad zal worden voorgelegd. Omdat het kostenverhaal verzekerd is door middel van het kunnen verkopen van bouwrijpe grond, is het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) niet nodig.

## Kanttekeningen
*1.1 Bij het niet opstellen en vaststellen van het bestemmingplan blijft het terrein braak liggen.*
Het niet ontwikkelen van het plan heeft tot gevolg dat de gronden aan de Heetveldsweg braak blijven liggen. Een nieuwe woonlocatie wordt dan niet gerealiseerd, terwijl dat één van de prioritaire gebiedsontwikkelingen betreft om het tekort aan woningen op te heffen.

## Kosten, opbrengsten en dekking
De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden gedekt uit de grondexploitatie, welke met een separaat voorstel aan uw raad wordt voorgelegd.

## Vervolg
Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden.

## Bijlagen
- Het vast te stellen bestemmingsplan: Compleet Analoog BP Heetveldsweg NL.IMRO.0141.00139-BP31: INT-2284498;
- De definitieve beschikking vaststelling hogere grenswaarden geluid d.d. 18 oktober 2022: INT-2284380.

---

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,** _____

| | |
|---|---|
| **de secretaris,** | **de burgemeester,** |
| F.W. van Ardenne | A.J. Gerritsen |

---