Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 26 maart 2024
Registratienummer: R 2408152

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Woningbouw Thorbeckelaan' (NL.IMRO.0141.00103-BP31) ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Woningbouw Thorbeckelaan' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00103-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. 2020-08-10).
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Gedaan in de openbare vergadering van 26 maart 2024,

de plaatsvervangend griffier, **de burgemeester,**

D. Jürgensen **M.M. van 't Veld**

Naam: Marieke van Essen
Datum: 23 april 2024
Team/teamonderdeel: Stedelijke Ontwikkeling/Stedelijke Inrichting

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststellen bestemmingsplan Woningbouw Thorbeckelaan**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Aan de Thorbeckelaan, nabij de rotonde met de Aalderinkssingel, in Almelo staat een leegstaande basisschool. Daarnaast waren ter plaatse portiekflats aanwezig die inmiddels zijn gesloopt. Meer achter in het gebied (achter de voormalige portiekflats) is een locatie van het ROC van Twente aanwezig. Deze vestiging van het ROC gaat verhuizen naar de nieuwbouw bij de locatie aan de Wierdensestraat. Het voornemen is om in het gebied woningbouw te realiseren. Het geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Woningbouw Thorbeckelaan' opgesteld en deze heeft gezamenlijk met het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid ter inzage gelegen. De beschikking hogere grenswaarden is definitief vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Woningbouw Thorbeckelaan' (NL.IMRO.0141.00103-BP31) ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Woningbouw Thorbeckelaan' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00103-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. 2020-08-10).
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Aan de Thorbeckelaan, nabij de rotonde met de Aalderinkssingel, in Almelo staat een leegstaande basisschool. Daarnaast waren ter plaatse portiekflats (2 x 24 woningen) aanwezig die inmiddels zijn gesloopt. Meer achter in het gebied (achter de voormalige portiekflats) is een locatie van het ROC van Twente aanwezig. Deze vestiging van het ROC gaat verhuizen naar de nieuwbouw bij de locatie aan de Wierdensestraat. Het voornemen is om in het gebied woningbouw, bestaande uit diverse typen koopwoningen (40 grondgebonden woningen en 44 appartementen) te realiseren. De geldende bestemmingsplannen staan deze ontwikkeling niet toe. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Woningbouw Thorbeckelaan' opgesteld. Op 12 december 2023 hebben wij besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Thorbeckelaan' ter inzage te leggen en een ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden geluid voor 14 grondgebonden woningen en 40 appartementen vast te stellen (BenW–10367).

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zijn geen zienswijzen ontvangen. Het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden is op 20 februari 2024 definitief beschikt. Hierbij zijn hogere grenswaarden vastgesteld op de gevels voor de 14 grondgebonden woningen vanwege het wegverkeerslawaai van ten hoogste 55 dB als gevolg van de Thorbeckelaan en op de gevels van het gebouw met appartementen vanwege het wegverkeerslawaai van ten hoogste 56 dB als gevolg van de Thorbeckelaan en Aalderinkssingel.

Beoogd effect
Een planologisch kader vast te stellen voor de realisatie van 84 woningen aan de Thorbeckelaan.

Argumenten voor
1.1 Het plan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de wijk Kerkelanden.
Op deze inbreidingslocatie worden 84 woningen voorzien. Met onderstaand stedenbouwkundig ontwerp is gekozen voor een ontwerp met 14 stadswoningen, 24 twee-onder-éénkapwoningen, 2 vrijstaande woningen en 44 appartementen. De aanwezigheid van bomen in het plangebied o.a. achter de voormalige portiekflats is mede bepalend geweest voor het stedenbouwkundig plan. Bij de planvorming is rekening gehouden met de bomen en groen door de inrichting daarop aan te passen. De 14 stadswoningen aan de Thorbeckelaan (ter plaatse van de voormalige portiekwoningen) bestaan uit drie lagen met een plat dak. Deze sluiten aan bij de naastgelegen portiekwoningen waarmee de bestaande kenmerkende stedenbouwkundige structuur behouden blijft. Ten zuiden van deze stadswoningen worden 24 twee-onder-één-kapwoningen en twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Aan de oostzijde is de verkaveling zodanig dat het groengebied tussen stadswoningen en halfvrijstaande woningen met de grote bomen behouden blijft. De nieuwe ontsluitingsweg krijgt een wat meanderende vorm waardoor er speelsheid ontstaat in de wijk. Het appartementengebouw wordt op een prominente plek bij de rotonde gerealiseerd (noordwestzijde plangebied), nabij de entree van de Thorbeckelaan.


Stedenbouwkundige schets toekomstige inrichting en verkaveling (bron: Ard Bijsterbosch)

1.2 Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor het realiseren van de woningen.
Op basis van het geldende bestemmingsplannen 'Kerkelanden e.o.' en 'Bornerbroeksestraat, Parallelweg en Thorbeckelaan' kunnen de woningen niet worden gerealiseerd. Dit omdat ter plaatse van het plangebied hoofdzakelijk de bestemming 'Maatschappelijk' geldt. Met de bestemmingsplanherziening wordt een passende woonbestemming aan de locatie gegeven.

1.3 De herontwikkeling en het realiseren van de 84 woningen is passend binnen de Woonvisie, Omgevingsvisie en Ruimtelijk Programmatische Visie wonen en werken.
Door dit initiatief vindt herontwikkeling van de schoollocaties en voormalige portiekwoningen plaats en worden 84 nieuwe koopwoningen gerealiseerd in de wijk Kerkelanden. Kerkelanden is een van de prioritaire herstructureringslocaties. De 40 grondgebonden woningen en 44 appartementen in het middensegment zijn passend binnen de woningbouwprogrammering, de Woonvisie en de Omgevingsvisie en de Ruimtelijk Programmatische Visie wonen en werken.

1.4 Het is een passende ruimtelijke ontwikkeling.
Om te bepalen of het initiatief 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.

1.5 Er wordt invulling gegeven aan een eerder besluit.
Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan ons besluit van 21 december 2021 (BW-8297) waarin is ingestemd met door de gemeente af te sluiten overeenkomsten die zijn opgesteld ter uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst Thorbecke (INT-95529) voor herontwikkeling van het gebied ROC/Thorbeckelaan aan de westzijde van het station. Deze herontwikkeling betreft onder andere de (verkleinde) nieuwbouw van het ROC naast haar Almelose hoofdlocatie aan de Dijkstraat/Wierdensestraat (inclusief 14 huurappartementen vrije sector), en de sloop van de oude ROC dislocatie, basisschool De Rank en 48 portiekflats aan de Thorbeckelaan ten behoeve van de realisatie van 84 woningen in dit gebied aan de Thorbeckelaan.

1.6 Omwonenden zijn betrokken.
Op dinsdag 28 november 2023 is in het voormalige basisschoolgebouw aan de Thorbeckelaan een inloopbijeenkomst gehouden. De bijeenkomst is bezocht door diverse buurtbewoners. Op het voornemen is positief gereageerd. Aan de omgevingsdialoog is voldaan.

1.7 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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 initiatiefnemer een anterieure grondexploitatie-overeenkomst heeft gesloten.

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 'Woningbouw Thorbeckelaan' op 20 december 2023 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
De kosten voor de realisatie van de woningbouw (waaronder het opstellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren van de daarbij behorende onderzoeken evenals verschuldigde exploitatiebijdrage, planschade) zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

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 bij de Raad van State door belanghebbenden en iedereen die een zienswijze heeft ingediend. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Woningbouw Thorbeckelaan', kenmerk: INTERN-2490949;
- Beschikking vaststelling hogere grenswaarden 'Bouw van 14 grondgebonden woningen en een gebouw met 40 appartementen langs de Thorbeckelaan in Almelo (D2024-ODT-122470)', kenmerk: INTERN-91034.

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
M.M. van 't Veld