Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 18 juni 2024
Registratienummer: R 2408309

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Hospitaalweg' (NL.IMRO.0141.00159-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen;
   Verbeelding:
   - Bestemmingsvlakken zijn gewijzigd als gevolg van een gewijzigd stedenbouwkundig plan;
   - Aanduidingen zijn aangepast als gevolg van een wijziging in woningtypen en een verlaging van het aantal woningen.
2. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden conform de reactienota zienswijzen 'Bestemmingsplan Hospitaalweg' (INT-91922).
3. Het bestemmingsplan 'Hospitaalweg' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00159-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. 03-10-2023).
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 18 juni 2024,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. J.W. Scherpenzeel **M.M. van 't Veld**

Naam: W. Hilbink
Datum: 18 juni 2024
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

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

Samenvatting raadsvoorstel

Ontwikkelcombinatie Koopman Tijhuis Projecten VOF realiseert ter plaatse van de braakliggende gronden aan de Hospitaalweg te Almelo 44 woningen, bestaande uit 12 beneden-bovenwoningen, 26 rijwoningen en 6 twee-onder-een-kapwoningen. Het gaat om gronden van de ontwikkelaar en een stuk grond van de gemeente dat verkocht is aan de ontwikkelaar. De ontwikkeling is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is gewijzigd omdat het stedenbouwkundig plan, naar aanleiding van kenbaar gemaakte zienswijzen, is aangepast en verbeterd.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Hospitaalweg' (NL.IMRO.0141.00159-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen;
   Verbeelding:
   - Bestemmingsvlakken zijn gewijzigd als gevolg van een gewijzigd stedenbouwkundig plan;
   - Aanduidingen zijn aangepast als gevolg van een wijziging in woningtypen en een verlaging van het aantal woningen.
2. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden conform de reactienota zienswijzen 'Bestemmingsplan Hospitaalweg' (INT-91924).
3. Het bestemmingsplan 'Hospitaalweg' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00159-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. 03-10-2023).
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

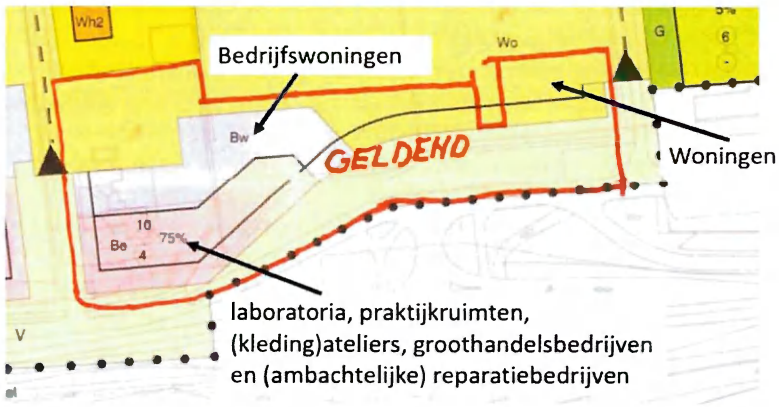
Het initiatief van Koopman Tijhuis Project VOF ziet op de realisatie van 44 woningen op de braakliggende gronden aan de Hospitaalweg te Almelo. Het gaat om 12 beneden-bovenwoningen, 26 rijwoningen en 6 twee-onder-een-kapwoningen. Omdat de locatie valt binnen de geluidzone van de Van Rechteren Limpurgsingel dienen de woningen direct aan de Hospitaalweg te worden voorzien van aanvullende geluidwerende voorzieningen. Ook is een besluit Hogere grenswaarden noodzakelijk. De beoogde woningblokken worden kort op elkaar gebouwd om zorg te dragen voor een voldoende geluidbuffering voor de erachter gelegen en geprojecteerde woningen. Het parkeren bevindt zich voor een groot deel uit het zicht in het hofje achter de woningblokken.
Stedenbouwkundig sluit het plan aan op het Kollenveld en zorgt het voor een mooie afronding van de woonbuurt. Verder wordt de laanbeplanting, zoals deze ook verder langs de Hospitaalweg aanwezig is, voortgezet langs de Hospitaalweg in het plangebied.

Plangebied
Het plangebied bevindt zich aan de Hospitaalweg en wordt aan weerszijden begrensd door aan de ene kant de Toekomstweg en de andere kant de Verlengde Sportlaan.

STEDENBOUWKUNDIGPLAN

Het definitieve stedenbouwkundig plan

Bestemmingsplan
De percelen liggen in het bestemmingsplan 'Oost, Kollenveld' en zijn voorzien van diverse bestemmingen, waaronder Verkeersdoeleinden, Bedrijfsdoeleinden, Bedrijfswoningen en Woondoeleinden. In het plangebied zijn op basis van dat bestemmingsplan verschillende functies toegestaan zoals reguliere woningen (met een uitwerkingsverplichting), bedrijfswoningen en bedrijven zoals laboratoria, groothandelsbedrijven en reparatiebedrijven. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied naar woningbouw is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk. In het nieuwe bestemmingsplan krijgen de gronden die bebouwd gaan worden een woonbestemming. Binnen die woonbestemming wordt met een aanduiding aangegeven om welk woningtype het gaat en hoeveel woningen er binnen dat bouwvlak mogen worden gebouwd. Dit varieert van twee-aaneen, tot gestapeld (beneden-bovenwoningen) tot aaneengebouwd (rijwoningen). Het overige terrein krijgt een groenbestemming of een verkeersbestemming.



Geldend bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

Principebesluit
Op 14 november 2023 (BenW-10294) besloot het college om principemedewerking te verlenen aan het initiatief. Met het initiatief wordt namelijk een reeds jaren braakliggend terrein ontwikkeld en de woningbouw draagt bij aan oplossing van de woningbouwopgave voor Almelo. Daarnaast zorgt de bebouwing langs de Hospitaalweg voor een reductie van het wegverkeersgeluid dat ervaren kan worden in het Kollenveld en zorgt het daarmee voor een verbetering van de woon- en leefkwaliteit in deze buurt. Redenen voor het college om principemedewerking te verlenen.

Verkoop grond
Op 21 november 2023 besloot het college om gemeentegrond aan de Hospitaalweg, tussen Het Vossenkamp en de Verlengde Sportlaan, aan de ontwikkelaar te verkopen (BenW – 10291). Voorafgaand is het voornemen tot verkoop in het kader van het Didam-arrest gepubliceerd. Er zijn geen reacties binnen gekomen.

Participatie

Informatiebijeenkomst 20 november 2023
De initiatiefnemer heeft deze informatiebijeenkomst georganiseerd en daarvoor de direct omwonenden uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst is het voornemen toegelicht en is aangegeven hoe het proces eruit ziet en wanneer en op welke manier omwonenden in de gelegenheid worden gesteld hun mening over het plan kenbaar te maken. Aangegeven is dat binnen korte termijn het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd. Tijdens de participatiebijeenkomst is door de aanwezigen onder meer aangegeven dat men over het algemeen gelukkig is met een ontwikkeling van het terrein, maar dat men zich zorgen maakt over de ontsluiting van het Kollenveld. De buurt ervaart veel verkeersdrukte en het plan draagt daaraan bij. Ook vindt men dat het plan minder woningen en meer groen moet bevatten. Bij de verdere uitwerking van het plan zijn deze punten nadrukkelijk betrokken en ook aanleiding gebleken voor aanpassingen. In een latere informatiebijeenkomst zijn de omwonenden daarover geïnformeerd.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hospitaalweg
Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 december 2023 6 weken ter inzage gelegen (besluit d.d. 12 december 2023 – BenW-10369). Tijdens deze periode zijn acht zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen hadden op hoofdlijnen betrekking op de hoeveelheid woningen in het plan, het gebrek aan ruimte en groen, te weinig parkeerplaatsen, qua woningtypen niet passend bij de omgeving en de ontsluiting van de buurt voldoet niet (te druk en onveilig). Deze zienswijzen zijn inhoudelijk opgenomen in de bijgevoegde reactienota zienswijzen en van een reactie voorzien. De zienswijzen zijn aanleiding geweest om het stedenbouwkundig plan en daarmee ook het bestemmingsplan te wijzigen. Het aantal woningen is verlaagd van 51 naar 44, er zijn naar verhouding meer parkeerplaatsen bij gekomen, tweekappers zijn in de plaats van rijwoningen gekomen en er is meer ruimte gecreëerd voor (robuuster) groen.

Informatiebijeenkomst 10 april 2024
Tijdens deze avond, waarvoor de aanwonenden en de indieners van een zienswijzen zijn uitgenodigd, heeft de ontwikkelaar het gewijzigd stedenbouwkundig plan gepresenteerd en zijn de zienswijzen besproken. Over het algemeen was men positief over de aanpassingen die zijn gedaan. Voornaamste zorgpunt bij de buurt was met name nog de ontsluiting van de buurt via de Kieftsbeeklaan. Deze wordt als te druk en onveilig ervaren. Van gemeentekant is gesteld dat de verkeerssituatie te wensen over laat, maar dat de ontwikkeling met 44 woningen niet een dusdanige grote invloed heeft hierop dat sprake wordt van een onaanvaardbare situatie. De gemeente gaat aan de slag met verbetering van de ontsluitingssituatie, maar houdt daarbij rekening met de effecten van een mogelijke Vloedbeltverbinding. Deze gaat veel invloed hebben op de verkeerssituatie in dit deel van Almelo en ingrijpende maatregelen zijn dan noodzakelijk. Het is niet opportuun om nu maatregelen te treffen, die mogelijk later niet wenselijk of overbodig blijken te zijn. Verkeerskundig is de drukte, hoewel anders ervaren, aanvaardbaar en ook is er geen sprake van een onacceptabele acute onveiligheid. Dit laatste wordt gesteld omdat realistische alternatieve fietsroutes voor handen zijn. Hierbij wordt verwezen naar de uitgebreide reactie op dit punt in de reactienota zienswijzen.

Tijdens de informatiebijeenkomst is verder uitgebreid gesproken over het aangepaste stedenbouwkundig plan en is toegezegd dat alle vragen/opmerkingen van die avond een plek krijgen in het verdere proces en afzonderlijk met een reactie van het college in de reactienota zienswijzen.

Hoorcommissie zienswijzen
Op 15 april 2024 vond de hoorzitting plaats voor de hoorcommissie vanuit de gemeenteraad. Tijdens deze hoorzitting hebben de indieners van de zienswijzen uitgebreid hun zienswijze kunnen toelichten. Ook hier zijn punten naar voren gekomen waarvan is toegezegd dat deze in de reactienota zienswijzen zullen terug komen. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage opgenomen.

Wijzigingen naar aanleiding van participatie
Ten opzichte van het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag lag aan het ontwerpbestemmingsplan zijn meerdere wijzigingen doorgevoerd. Op veel punten is tegemoet gekomen aan punten die in de zienswijzen zijn aangevoerd en uit de informatieavonden naar voren zijn gekomen.

- Het aantal woningen in het plan is verlaagd van 51 woningen naar 44 woningen
- De rijwoningen aan de Toekomstweg en het Vossenkamp zijn omgezet naar tweekappers
- Een deel van de beneden-bovenwoningen zijn omgezet naar rijwoningen
- Er is ruimte en groen toegevoegd aan het plan tussen de woningen aan de Hospitaalweg en de rij aan het Groot Hofstee
- In het definitieve stedenbouwkundige plan (zie eerder in dit voorstel) zijn naar aanleiding van de laatste informatieavond nog enkele parkeerplaatsen toegevoegd zodat ruim de gemiddelde CROW-parkeernorm wordt behaald (89 ten opzichte van gemiddelde norm 82)

Ontwerpbesluit Hogere grenswaarden
In verband met het wegverkeerslawaai van de Van Rechteren Limpurgsingel zijn geluidsreducerende maatregelen nodig. Het treffen van maatregelen waardoor de geluidsbelastingen op de gevels van de 37 woningen zouden kunnen worden gereduceerd, zijn niet voldoende doeltreffend ofwel er zijn bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard om deze maatregelen toe te passen. Gesteld wordt dat het verlagen van de maximale geluidsbelasting niet mogelijk is. De gevelbelastingen van een groot deel van de woningen stijgt dus boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege wegverkeersgeluid uit. De hoogst toelaatbare gevelbelasting (van 63 dB) overeenkomstig de Wet geluidhinder en het gebiedsgericht geluidbeleid wordt echter niet overschreden. Hierom heeft de Omgevingsdienst Twente op grond van de Wet geluidhinder een ontwerpbeschikking vastgesteld inzake de hogere grenswaarden voor de 37 woningen aan de Hospitaalweg (INT-89891) en met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Ten aanzien van dit besluit zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Op 16 mei 2024 is het definitieve Besluit Hogere Waarden genomen waarmee hogere grenswaarden zijn vastgesteld tot ten hoogste 63 dB.

Verkeer en parkeren
Gelet op het inpassen van een woningbouwplan in een bestaande bewoonde omgeving is het verkeer en het parkeren in het bijzonder altijd een belangrijk thema. Zo ook in de omgeving van het plangebied. Voor voorliggend ontwikkelplan is ervoor gekozen om gebruik te maken van de maatwerkmogelijkheid uit het geldende parkeerbeleid en niet vast te houden aan de maximale parkeernorm binnen de bandbreedte van de CROW-kengetallen. Er is hier gekozen om minimaal de gemiddelde norm aan te houden binnen de CROW bandbreedte. Dit betekent dat voor de 44 woningen minimaal 82 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd en dat komt neer op een gemiddelde parkeernorm van iets boven de 1,8 per woning. Het meest recente stedenbouwkundig plan voorziet overigens in 89 parkeerplaatsen, dus meer dan het gemiddelde. In het bestemmingsplan is deugdelijk en voldoende onderbouwd dat het hanteren van deze parkeernorm hier leidt tot een aanvaardbare parkeersituatie voor deze planontwikkeling en is dat op basis van een integrale belangenafweging acceptabel.

Verder leidt de bouw van 44 woningen tot ca. 290 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet op de ca. 3.000 verkeersbewegingen die de bestaande woningvoorraad in het Kollenveld nu reeds genereert, betreft dat een stijging van net geen 10%. Deze toename kan op een goede manier worden afgewikkeld op de bestaande wegen. Bij de realisatie van de verkeersstructuur is ook altijd rekening

gehouden met een bebouwde invulling van het huidige plangebied. Verkeerskundig kan de huidige verkeersstructuur een toename van ca. 10% aan verkeersbewegingen aan. Zoals eerder gesteld ervaart de buurt dit mogelijk anders. En begrijpelijk, want de ontsluitingssituatie van het Kollenveld laat op onderdelen te wensen over. Weliswaar is de ontsluitingssituatie puur verkeerskundig aanvaardbaar, het is wel duidelijk dat verbeteringen gewenst zijn. Het college heeft ook besloten in het kader van de wijkopgave Hofkamp op zoek te gaan naar verkeerstechnische oplossingen. Op dit moment is het echter niet opportuun om ingrijpende maatregelen te treffen aan deze situatie met het oog op de mogelijke realisatie van de Vloedbeltverbinding.

Beoogd effect

De planologische regeling van de ontwikkeling van de gronden aan de Hospitaalweg te Almelo naar woningbouw.

Argumenten voor

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

1.2 Braakliggende grond wordt ontwikkeld
De planlocatie ligt al enkele jaren braak, mede ook door het faillissement van voormalig grondeigenaar Megahome. Het is wenselijk dat deze gronden eindelijk tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Ook stedenbouwkundig is een afronding van Kollenveld in deze richting gewenst. Daarnaast voegt het plan kwaliteit toe aan een van de Almelose invalswegen.

1.3 Bufferwerking nieuwe bebouwing
Het bouwplan zorgt voor een geluidsbuffer tussen de Van Rechteren Limpurgsingel en de buurt Kollenveld en zorgt daarmee voor een verbetering van de woon- en leefkwaliteit in deze buurt.

1.4 Omgevingsaspecten vormen geen belemmering
In het kader van het nieuwe bestemmingsplan is het effect van de ontwikkeling 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.

1.5 Bestemmingsplanherziening noodzakelijk
De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met een bestemmingsplanprocedure wordt deze strijdigheid opgelost.

1.6 De omwonenden zijn betrokken in het proces
De buurt is uitgebreid betrokken in het proces. Dat heeft ons waardevolle informatie opgeleverd. Naar aanleiding van reacties uit de buurt, tijdens informatieavonden en in zienswijzen, is het plan op meerdere punten door de ontwikkelende partij aangepast en is uiteindelijk een plan ontstaan met meer kwaliteit en beter passend in de omgeving.

2.1 De zienswijzen zijn betrokken bij de afweging
Ten aanzien van het ontwerp zijn acht zienswijzen binnen gekomen. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en betrokken in het planvormingsproces. Voor de ontwikkelaar was het aanleiding het stedenbouwkundig plan aan te passen c.q. te verbeteren en daarop is ook de planverbeelding aangepast. De zienswijzen zijn opgenomen in de reactienota en voorzien van een gemeentelijke reactie. In de reactienota zijn ook de opmerkingen opgenomen die tijdens de informatiebijeenkomsten aan de orde zijn gesteld en die geen plek hebben gekregen in een zienswijze. Ook die punten zijn opgepakt en beschreven in de reactienota. Wat dat betreft is de reactienota volledig.

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 initiatiefnemer een anterieure overeenkomst 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

1.1 Het woningbouwprogramma voldoet niet helemaal aan de uitgangspunten uit de Woonvisie
In de Woonvisie wordt aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen woningen gerealiseerd moeten worden in het middeldure tot duurdere segment. Op deze locatie, aan een drukke invalsweg als de Van Rechteren Limpurgsingel, is dat segment echter moeilijk realiseerbaar. Woningen in het middeldure en duurdere segment op deze locatie zijn moeilijk te verkopen. Daarnaast vragen de woningen om geluidwerende voorzieningen. In dat licht is het acceptabel dat aan de Hospitaalweg betaalbare koopwoningen of huurwoningen in de private sector worden gerealiseerd. Evenwel gaat het hier niet om woningen in de sociale huursector. Buiten de woningen direct aan de Hospitaalweg bevinden de te realiseren woningen zich wel in het middeldure en duurdere segment.

Kosten, opbrengsten en dekking

Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Daarnaast worden leges geheven voor de bestemmingsplanprocedure. Er zijn verder geen gemeentelijke kosten.

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

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Hospitaalweg' (INT-91904);
- Verbeelding bestemmingsplan 'Hospitaalweg' (INT-91903)
- Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Hospitaalweg geanonimiseerd (INT-91924);
- Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Hospitaalweg niet geanonimiseerd (INT-91922);
- Beschikking hogere grenswaarden Hospitaalweg (INT-91905);

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
M.M. van 't Veld