Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 21 februari 2023
Registratienummer: R 2307509

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de 'Zienswijze reactienota bestemmingsplan Dethmershoek' (Intern- 84978).
2. Het bestemmingsplan 'Dethmershoek', vervat in het GML-bestand NL.IMRO. 0141. 00124-BP31, met ondergrond BGTversie 2021-10-01 gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassing:
    a. een herschikking van de artikelen in artikel 5.2.2 zonder wijziging van de inhoud.
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 21 februari 2023,

de griffier, **de burgemeester,**

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

Raadsvergadering: 21 februari 2023
Registratienummer: R 2307509

Naam: M. Snijders
Datum: 18 januari 2023
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

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

Samenvatting raadsvoorstel

Door een projectontwikkelaar is een plan ontwikkeld in de wijk Sluitersveld. Het plan voorziet in de bouw van 32 grondgebonden woningen en de herinrichting van de openbare ruimte met wegen, parkeerplaatsen en groen. Het te ontwikkelen gebied is gelegen tussen de Chiel Dethmersstraat, Abraham Steenhagenstraat, de beek de Markgraven en de Henk Höftenstraat. Het daarvoor opgestelde ontwerpbestemmingsplan "Dethmershoek" heeft van 21 september tot en met 1 november 2022 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn een tweetal zienswijzen gegeven op de toelichting van het plan (door het waterschap en Brandweer Twente). Deze toelichting van het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijzen aangepast. Tevens zijn de regels in artikel 5.2.2 vanwege de leesbaarheid in volgorde verschoven. De inhoud van de artikelen is niet gewijzigd. Het plan is nu gereed om vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de 'Zienswijze reactienota bestemmingsplan Dethmershoek' (Intern – 84978).
2. Het bestemmingsplan 'Dethmershoek', vervat in het GML-bestand NL.IMRO. 0141. 00124-BP31, met ondergrond BGTversie 2021-10-01 gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassing:
    a. een herschikking van de artikelen in artikel 5.2.2 zonder wijziging van de inhoud.
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

Door de projectontwikkelaar is een plan ontwikkeld in de wijk Sluitersveld. Het plan voorziet in de bouw van 32 grondgebonden woningen en de herinrichting van de openbare ruimte met wegen, parkeerplaatsen en groen. Het te ontwikkelen gebied is gelegen tussen de Chiel Dethmersstraat, Abraham Steenhagenstraat, de beek de Markgraven en de Henk Höftenstraat. Het ontwerpbestemmingsplan "Dethmershoek" heeft van 21 september tot en met 1 november 2022 ter inzage gelegen. Op 18 oktober 2022 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. De bewoners uit de omgeving van het plangebied hebben tijdens de bijeenkomst kennis kunnen nemen van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan werd tijdens deze drukbezochte avond voornamelijk positief ontvangen door de omgeving.

Gedurende de termijn van de ter inzagelegging zijn twee zienswijzen op de toelichting binnengekomen. Een zienswijze van het waterschap en een zienswijze van Brandweer Twente. De opmerkingen van hen betreffen tekstuele wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan. In de Zienswijze reactienota (Intern-84978) wordt ingegaan op deze zienswijzen. Tevens zijn de regels in artikel 5.2.2 vanwege de leesbaarheid in volgorde verschoven. De inhoud van de artikelen is niet gewijzigd.

Beoogd effect

Met vaststelling van het voorliggende inbreidingsplan bestemmingsplan "Dethmershoek" wordt voorzien in een planologisch toetsingskader waardoor voorgenomen woningbouw met bijbehorende voorzieningen en de herinrichting van het gebied mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven.

Gedurende de termijn van de ter inzagelegging zijn twee zienswijzen op de toelichting binnengekomen. Een zienswijze van het waterschap en een zienswijze van Brandweer Twente.

De reactie van het waterschap betreft de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.1.2). Hierin was een verwijzing naar verouderd beleid (Waterbeheerplan) opgenomen. Dit is vervangen door het nieuwe beleid (Waterprogramma 2022-2027).

In de zienswijze van Brandweer Twente wordt een voorstel gedaan om de bereikbaarheid van de bestaande Chiel Dethmersstraat te verbeteren. Deze verbeteringen zijn voorgelegd aan de verkeerskundigen en de beheerders van onze wegen. De conclusie van dit overleg is dat de voorgestelde maatregelen (het verlagen van de trottoirband) aan de Ootmarsumsestraat, ten behoeve van een hulpdienstroute tussen de Ootmarsumsestraat en de Chiel Dethmersstraat, mogelijk is. Bij de uitvoering van het plan zal dit worden opgepakt. De toelichting van het plan is hierop aangepast. Een tweede opmerking betreft de nieuw aan te leggen doodlopende weg in het plangebied, Deze is 90 meter lang. Dit is 10 meter langer dan de geadviseerde 80 meter. Hiermee voldoet de weg qua lengte niet aan de handreiking waaraan Brandweer Twente toetst. Echter, in het ontwerp van de weg is wel rekening gehouden met de hulpdiensten. De weg is 5 meter breed en het langsparkeren is buiten de weg bedoeld. Tevens is een keerplek opgenomen voor brandweerwagens. Om die reden hoeft de lengte van de weg niet teruggebracht te worden. In het bestemmingsplan is de toelichting aangevuld op het onderdeel bereikbaarheid (paragraaf 4.6.4.1) en bluswatervoorziening (4.6.4.2).

Omdat beide zienswijzen een aanpassing van de toelichting betreft, en de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, hoeft het bestemmingsplan hiervoor niet gewijzigd vastgesteld te worden.

Voor een uitgebreide uiteenzetting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop, wordt verwezen naar de Zienswijze reactienota.

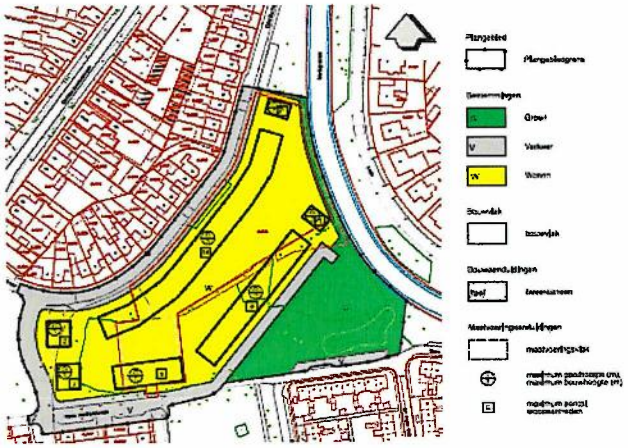
2.1 Zonder bestemminsplan is uitvoering van de ontwikkeling niet mogelijk.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch planologische kader om de bouw van 32 woningen mogelijk te kunnen maken (zie afbeelding 1.2). Op basis van de geldende bestemmingen (zie afbeelding 1.1) in het herontwikkelgebied kunnen de gewenste 32 woningen niet gerealiseerd worden. Dit omdat ter plaatse van het herontwikkelingsgebied de bestemmingen Maatschappelijk-3, Verkeer en Groen gelden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze strijdigheid weggenomen en wordt een bijdrage geleverd om het tekort aan koopwoningen op te heffen.

Vanwege de leesbaarheid van artikel 5.2.2 worden de regels herschikt. De inhoud van de regels blijft daarbij hetzelfde. Omdat het een wijziging in de regels betreft moet het plan daarvoor gewijzigd worden vastgesteld.



Afbeelding 1.1: Uitsnede bestemmingsplan Sluitersveld



Afbeelding 1.2: Bestemmingsplan Dethmershoek

2.2 Het plan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de wijk Sluitersveld deelgebied Rumerslanden.
De gemeente en ontwikkelaar zijn samen tot de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling in de Dethmershoek gekomen. Dat heeft geleid tot een plan met koopwoningen voor gezinnen, waarvan 30 twee-onder-één-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen, 85 parkeerplaatsen, een goede waterberging, behoud van monumentale bomen en toevoeging van groen. De nieuwe ontwikkeling sluit aan bij de wijkstructuur en is passend binnen het woonbeleid.

Het gebied wordt nu gekenmerkt door een verwilderd braakliggend stuk grond en een grasveld wat voorheen de locatie van een basisschool, een gymzaal en een Armeense kerk was. De geldende bestemming verkeer zal grotendeels intact blijven. Echter doordat de grenzen van de bebouwing en het groen anders komen te liggen is ook de nieuwe ontwikkeling niet passend binnen de geldende bestemming Verkeer.

De nieuwe ontwikkeling zal een kwaliteitsverbetering voor de wijk betekenen doordat de woningen aantrekkelijk zijn voor veel inwoners van de stad die op zoek zijn naar een twee-onder-één-kapwoning. Ook bieden de woningen woonkansen voor de bestaande bewoners uit de wijk.

2.3 Met het benoemen van GML en BGT versie wordt voldaan aan de digitale verplichting.
Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en BGT-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (2021-10-01).

3.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.
Ten behoeve van de uitvoering van het plan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Wel is tussen de gemeente en ontwikkelaar een anterieure overeenkomst afgesloten over de verdeling van de kosten. Deze overeenkomst is onlangs ondertekend. Daarmee is de financiële haalbaarheid verzekerd.

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/of Rijks-) belangen schaadt, wordt haar verzocht om versneld te mogen publiceren.

Kanttekeningen

2.1 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 Chiel Dethmersstraat braak blijven liggen. Een nieuwe woonlocatie wordt dan niet gerealiseerd.

2.2 Wegvallen bouwvrijstelling leidt niet tot depositie op Natura 2000-gebieden

Sinds 1 juli 2021 hoefde de tijdelijke uitstoot van stikstof gedurende de bouw- of aanlegfase van een project niet getoetst te worden aan de Wet Natuurbescherming. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan en aangegeven dat initiatieven ook voor wat betreft deze realisatiefase moeten worden getoetst. Dat betekent dat de stikstofdepositie die tijdens de bouw van de 32 woningen wordt veroorzaakt nu in een stikstofberekening met Aerius-calculator dient te worden meegewogen. In het voorliggende bestemmingsplan is ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan alleen de stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase van de woningen berekend. Hieruit is gebleken dat er geen significante depositie op omliggende Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Een nieuwe stikstofberekening in Aerius, waarin de werkzaamheden voor het bouwrijp maken en het bouwen van de woningen worden meegenomen, kan echter door het niet actueel zijn van het rekenprogramma Aerius op dit moment niet worden uitgevoerd. Omdat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Wierdense Veld) op ruim 10 kilometer afstand ligt en de beperkte impact van de ruimtelijke ontwikkeling, worden negatieve effecten c.q. depositie op Natura 2000-gebieden niet verwacht.

Kosten, opbrengsten en dekking

Er is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar ondertekend. Tevens worden de eventuele planschadekosten verhaald met een planschadeovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a Wro geen exploitatieplan nodig.

Vervolg

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

Bijlagen

- Zienswijze reactienota (Intern-84978)
- Bestemmingsplan Dethmershoek compleet analoog (Intern- 85846)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
