Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 18 april 2023
Registratienummer: R 2307662

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ontvangen zienswijze te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan CPO Almelo Noord Oost'.
2. Het bestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost' (planid:NL.IMRO.0141.00145-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
   Regels:
   a. Artikel 4.2.1, lid i; ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonblokken' mogen maximaal 5 vrijstaande grondgebonden woningen **of** maximaal 14 grondgebonden aaneengesloten woningen worden gebouwd.
   b. Artikel 4.2.1, lid j; het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 25% per gezamenlijk bouwperceel behorend bij een woonblok;
   Toelichting:
   - Toevoeging aan hoofdstuk 5.8 Ecologie: een onderzoek voor de gebiedsbescherming (stikstof).
3. Het bestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00145-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 (2022-04-28).
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 april 2023,

de griffier, **de burgemeester,**

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

Naam: E.R. Jasper
Datum: 18 april 2023
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost'**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

De Vereniging Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Almelo (MMWA) wil in Almelo een duurzaam CPO-woonproject realiseren voor 14 grondgebonden koopwoningen in Almelo Noord Oost (vak 4). Het ontwerpbestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost' heeft ter inzage te gelegen. Hiertegen is één gezamenlijke zienswijze ingediend door een aantal omwonenden. Uw raad wordt verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijze te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan CPO Almelo Noord Oost'.
2. Het bestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost' (planid:NL.IMRO.0141.00145-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
   Regels:
   a. Artikel 4.2.1, lid i; ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonblokken' mogen maximaal 5 vrijstaande grondgebonden woningen **of** maximaal 14 grondgebonden aaneengesloten woningen worden gebouwd.
   b. Artikel 4.2.1, lid j; het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 25% per gezamenlijk bouwperceel behorend bij een woonblok;
   Toelichting:
   - Toevoeging aan hoofdstuk 5.8 Ecologie: een onderzoek voor de gebiedsbescherming (stikstof).
3. Het bestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00145-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 (2022-04-28).
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

Wij hebben op 23 november 2021 ingestemd met het project Hof Markgraven in vak 4 van Almelo Noord Oost in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Wij hebben uw raad hierover per brief geïnformeerd (kenmerk Raad-216939). Het betreft het bouwperceel tussen de Einthovenlaan en de Zernikelaan (tegenover de kerk van Mariaparochie). Het perceel is ongeveer 3.800m^2 groot en biedt ruimte aan het gewenste programma. Het omvat de bouw van in totaal 14 duurzame grondgebonden koopwoningen in 5 hoofdgebouwen (geschakelde woningen), met parkeergelegenheid op eigen terrein. Iedereen heeft zijn eigen woning met een kleine tuin. Deze loopt over in de grote gemeenschappelijke binnentuin.
Vervolgens hebben wij op 9 augustus 2022 besloten het ontwerpbestemmingsplan CPO Almelo Noord Oost ter inzage te leggen.

Wij hebben uw raad hierover per brief geïnformeerd (kenmerk Raad-227331). Tijdens de ter inzage termijn is 1 gezamenlijke zienswijze ontvangen door een aantal omwonenden.

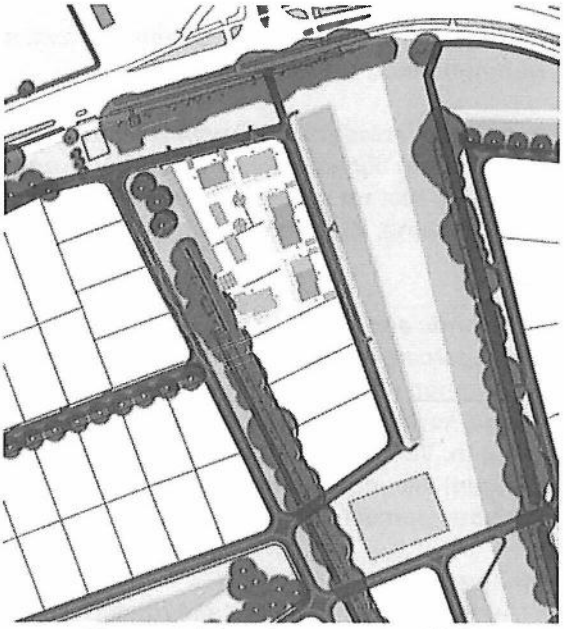
Beoogd effect

Door deze ontwikkeling wordt ruimte geboden aan bijzondere woonvormen in Almelo.

Argumenten voor

1.1 Door de omwonenden is één gezamenlijke zienswijze ingediend.
Het ontwerpbestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost' heeft van woensdag 31 augustus tot en met 11 oktober 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één gezamenlijke zienswijze ontvangen door de directe omgeving.

Men geeft aan dat de woonwijk Almelo Noord Oost een villawijk is met allure in een landelijke setting, bedoeld voor het hogere segment. Dit is geen passende locatie voor een CPO project, waarbij sprake is van rijwoningen en dichtere bebouwing. Voor vak 2 heeft al een herverkaveling (van 2.000m2 naar 1.000-1.200m2) plaatsgevonden. Verdere verdichting tast het beoogde landelijke karakter aan.



Figuur 1 Situering gronden CPO

Gemeentelijke reactie:
Er is geen sprake van landelijk gebied, maar van een woonwijk met een landelijk karakter. Het is een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. De gronden voor het CPO zijn zorgvuldig ingepast. Op basis van onze woonvisie willen wij graag onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn. Wij leggen de focus op het realiseren van unieke, stedelijke nieuwbouw, waarbij we tegemoetkomen aan de woonwensen van (nieuwe) inwoners. Dit maakt onze gemeente bovendien aantrekkelijker en verbeteren wij de kansen van alle woningzoekenden. We staan hierbij ook nadrukkelijk open voor vernieuwende woonvormen als daar behoefte naar is, zoals tiny houses, knarrenhofjes en bouwen in een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). In de gemeente Almelo is nog geen CPO-project, maar hier is wel vraag naar.

Er is nauwelijks tot geen zicht op het plangebied vanuit de bestaande woningen en het doorgaande verkeer van de woonwijk. Het gebied is met de bestaande groenwallen afgescheiden van de reeds bestaande woningen. Verder is en blijft het plangebied omgeven door een omvangrijke groenzone. De bebouwing blijft daarbij binnen het bestaande bouwvlak, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Almelo Noord Oost. Hierdoor zijn geen grote ingrepen nodig in de hoofdopzet van het plangebied en de openbare ruimte.

De wijziging onderscheidt zich hoofdzakelijk door de verschijningsvorm van de woningen. In plaats van vrijstaande woningen is er sprake van (maximaal) 5 woonblokken van aaneengeschakelde grondgebonden woningen, met een maximum 5 van aaneengesloten woningen per woonblok. Hierbij is een maximum van 14 ~~15~~ woningen opgenomen. Door de geclusterde bebouwing van het CPO-project blijft er sprake van een ruime opzet van bebouwing met een open uitstraling. Dit uit zich onder meer in het bebouwingspercentage, waarbij 75% van het plangebied onbebouwd blijft en de grote mate van groen in de directe omgeving, zoals de (bestaande) houtwal en groene zone aan de oostzijde van het plangebied. Daarbij gaat het CPO uit van kleine eigen tuinen en een grote algemene tuin voor gemeenschappelijk gebruik. Dit draagt bij aan een landelijk/open karakter.

Zie voor een uitgebreide uiteenzetting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan CPO Almelo Noord Oost'. Deze is als bijlage toegevoegd (INTERN-85508).

1.2 De indiener heeft geen gebruik gemaakt van de raadshoorzitting voor bestemmingsplannen.
De indiener van de zienswijze heeft aangegeven geen gebruik te willen maken van de mogelijkheid om een toelichting te geven tijdens de raadshoorzitting bestemmingsplannen.

2.1 Hiermee wordt een actueel toetsingskader gevormd.
Door het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen wordt een gewenst planologisch kader vastgesteld voor de beoogde woningbouw.

2.2 Initiatiefnemer heeft aangegeven een minder aantal woningen te willen realiseren
Initiatiefnemer MMWA heeft haar plannen bijgesteld van 15 naar 14 woningen. Het naar beneden bijstellen van het aantal woningen leidt niet tot ruimtelijke belemmeringen en leidt niet tot een ongewenste stedenbouwkundige inpassing. Hierom wordt het aantal woningen in de regels aangepast van 15 naar 14 woningen.

2.3 De bouwregels sluiten onvoldoende aan op de uitgangspunten
De bouwregel voor het bebouwingspercentage dient aangepast te worden. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 25% mag bedragen. Deze bouwregel komt uit het geldende bestemmingsplan Almelo Noord Oost en is bedoeld voor vrijstaande woningen. Voor aaneengesloten grondgebonden woningen dient het woonblok (aaneengesloten woningen) als uitgangspunt te worden genomen. Dit leidt tot hetzelfde uitgangspunt, opdat 75% van het bouwperceel onbebouwd blijft.

2.3 Het stikstofonderzoek is vernieuwd
Er heeft een actueel onderzoek (Aerius-berekening) plaatsgevonden naar de stikstofuitstoot van de ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder naar de bouwfase. Hieruit zijn geen ruimtelijke belemmeringen naar voren gekomen voor de gebiedsbescherming (stikstof). Het onderzoek is als bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

2.4 Het bestemmingsplan voorziet in uitsluitend drie vrijstaande woningen aan de zuidzijde
In het geldende bestemmingsplan Almelo Noord Oost is het bouwvlak voor het projectgebied van Hof Markgraven groter. Het gehele bouwvlak biedt ruimte aan maximaal 8 woningen. Het onderste deel van het bouwvlak blijft gereserveerd voor 3 vrijstaande woningen en maakt geen onderdeel uit van Hof Markgraven. Het betreft een gebied van ongeveer 2.260 m2, waardoor drie kavels van ongeveer 700-900 m2 overblijven. Dit zijn courante afmetingen en zijn vergelijkbaar met de overige kavels in Almelo Noord Oost. Deze drie kavels worden met een groene zone afgescheiden van het projectgebied van Hof Markgraven, zie hiervoor ook figuur 1.

Kanttekeningen

2.1 Er wordt niet tegemoetgekomen aan de zienswijze
De zienswijze is voorzien van een gemeentelijke reactie, maar leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Er is voldoende rekening gehouden met de belangen van de indieners van de zienswijze. Er wordt uitvoering gegeven aan de woonvisie door bijzondere woonvormen te faciliteren op een inbreidingslocatie.

Mede door de afstand tot de bestaande woningen, de instandhouding van de groene buffers (waardoor er slechts zeer beperkt zicht is op de ontwikkeling) en de wijze van inpassing van de woningen is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

2.2 Er is een reserveringsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers
Het bestemmingsplan is opgesteld om het CPO-project als geheel mogelijk te maken. Hiervoor is een reserveringsovereenkomst gesloten. Hierin zijn financiële, ruimtelijke en uitvoeringsvoorwaarden opgenomen. Het bestemmingsplan biedt echter ook de mogelijkheid om, conform het huidige bestemmingsplan, 5 vrijstaande koopwoningen te realiseren. Dit is opgenomen voor het geval de beoogde CPO-ontwikkeling geen doorgang vindt.

Kosten, opbrengsten en dekking
De kosten worden gedekt uit de grondexploitatie Almelo Noord Oost.

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
- Vast te stellen bestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost', kenmerk: INTERN-86539;
- Zienswijzenreactienota bestemmingsplan 'CPO Almelo Noord Oost', kenmerk: INTERN-85508;

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
