Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
		L.E. Brouwer	5 juli 2022

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Heetveldsweg

Geachte leden van de raad,

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 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 formeel op 21 juni 2022 een principemedewerking uitgesproken, al liepen de voorbereidingen voor deze locatie al langer.

De milieueffecten van het woningbouwproject zijn beschreven in een vormvrije m.e.r- beoordeling, waaruit blijkt dat er geen significante nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Op grond van deze uitkomsten is besloten om geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

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.

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 stellen 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.



Uitsnede stedenbouwkundig ontwerp Heetveldsweg (bron: Beltman Architecten)

Met een inloopbijeenkomst op woensdagavond 22 juni 2022 in wijkcentrum De Trefhoek is uitleg over het plan gegeven, zodat omwonenden zijn geïnformeerd. Er zijn circa 140 uitnodigingen bij omwonenden in de bus gedaan voor een inloopbijeenkomst op woensdagavond 22 juni 2022 in wijkcentrum De Trefhoek, alwaar uitleg over het plan verkregen kon worden. Slechts 2 omwonenden hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt en waren positief over de komst van meer koopwoningen in de wijk.

De nieuw te bouwen woningen liggen binnen de geluidszone van de Sluitersveldssingel en de Buitenhof. Uit het akoestische onderzoek blijkt dat 9 woningen een hogere geluidbelasting op de gevels ondervinden dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde (48 dB) door het wegverkeerslawaai van de Sluitersveldssingel.
De berekende geluidbelasting op de gevels van 9 woningen bedraagt respectievelijk 57 en 56 dB vanwege de Sluitersveldssingel. Het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen, waardoor deze geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen kan worden gereduceerd, zijn niet voldoende doeltreffend en er zijn stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële bezwaren.
Teneinde een minder hoge geluidbelasting op de begane grond en in de tuin te hebben, wordt over de volle lengte van de achtertuinen een geluidscherm door middel van een stenen muur van 2 m hoog aan de zijde van de Sluitersveldssingel aangebracht.
De wettelijke maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De beleidsmatige toelaatbare bovengrens uit het gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Almelo wordt ook niet overschreden. Er kunnen wel geluidwerende voorzieningen worden aangebracht om het maximale binnenniveau van 33 dB niet te overschrijden. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal dit verder uitgewerkt moeten zijn.
Op grond van de Wet geluidhinder en bovenstaande overwegingen hebben wij het voornemen uitgesproken een hogere toelaatbare geluidsbelasting toe te staan op de gevels van de nieuwe woningen van maximaal 57 dB bij 9 woningen gesitueerd aan de Heetveldsweg, naar aanleiding van het wegverkeerslawaai van de Sluitersveldssingel. Hiervoor hebben wij de ontwerpbeschikking vaststelling hogere grenswaarden Heetveldsweg vastgesteld.

Intussen is het ontwerp bestemmingsplan ‘Heetveldsweg‘ opgesteld, welke nu ter inzage gelegd wordt. Het ontwerp bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gelijktijdig wordt de ontwerp beschikking hogere grenswaarden geluid ter inzage gelegd. Wij informeren u over ons besluit, omdat de gemeenteraad op basis van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd is om het bestemmingsplan vast te stellen. Afhankelijk van eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan ontvangt u hopelijk in het vierde kwartaal van 2022 een raadsvoorstel om het bestemmingsplan vast te stellen.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne A.J. Gerritsen