

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
		Marieke van Essen	12 december 2023

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Thorbeckelaan

Geachte leden van de raad,

Hierbij willen wij u op de hoogte stellen van ons besluit om het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Thorbeckelaan' (NL.IMRO.0141.00103-BP21) gedurende zes weken ter inzage te leggen.

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. Met dit ontwerpbestemmingsplan 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

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. Het gebouw bestaat op de noordwesthoek uit 5 lagen en verder naar het oosten en zuiden, bouwt het aantal lagen af naar 3 bouwlagen.



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

De herontwikkeling en het realiseren van de 84 woningen is passend binnen de woonvisie en omgevingsvisie.

Door dit initiatief vindt herontwikkeling van de schoollocaties en voormalige portiekwoningen plaats en worden 84 nieuwe koopwoningen gerealiseerd. De 40 grondgebonden woningen en 44 appartementen in het midden segment zijn passend binnen de woningbouwprogrammering, de woonvisie en de omgevingsvisie.

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.

Ontwerpbeschikking vaststelling hogere grenswaarden

De nieuw te bouwen woningen liggen binnen de geluidszone van de Thorbeckelaan, Wierdensestraat, Aalderinkssingel en Apollolaan. Door de ligging aan de Thorbeckelaan en de Aalderinkssingel is het ook nodig om voor 14 grondgebonden woningen en 40 appartementen te voorzien in hogere grenswaarden geluid. Daartoe wordt de ontwerpbeschikking vaststelling hogere grenswaarden 'Bouw van 14 grondgebonden woningen en een gebouw met 40 appartementen langs de Thorbeckelaan in Almelo' tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Thorbeckelaan' ligt ter inzage voor een periode van zes weken. Dit bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wij informeren u over ons besluit, omdat u op basis van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd bent om het bestemmingsplan vast te stellen. Naar verwachting ontvangt u in het 2^e kwartaal van 2024 een raadsvoorstel om het bestemmingsplan vast te stellen.

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

J. Dijkstra

M.M. van 't Veld