

Naam: M.M. Weerink
Datum: 06 maart 2018
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp.
Telefoonnummer: 1161

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Woongebied Indië Deel 2
Hoofdoopgave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	I.A.M. ten Seldam.

Samenvatting raadsvoorstel

Het Indiëterrein wordt gefaseerd tot ontwikkeling gebracht. Hiertoe zijn al meerdere bestemmingsplanprocedures doorlopen. Voor het resterende deel (met uitzondering van het gebied rond het waterkwartier) is het ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Indië – deel 2" ter inzage gelegd. In dit bestemmingsplan wordt de bouw van 170 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingekomen. Naar aanleiding van de zienswijze heeft een trillingsonderzoek plaatsgevonden. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Indië – deel 2" ontvankelijk te verklaren en aan de zienswijze tegemoet te komen;
2. Het bestemmingsplan "Woongebied Indië – deel 2" vast te stellen ten behoeve van de bouw van 170 woningen op het Indië-terrein;
3. Het bestemmingsplan "Woongebied Indië – deel 2" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00034-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 (18-9-2015);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;

Inleiding

Het Indiëterrein is de afgelopen jaren gefaseerd vrij gekomen voor herontwikkeling tot stedelijk woon- en werkgebied. De zone langs de Kolthofsingel is daarbij als eerste herontwikkeld. Hier wordt een bedrijventerrein gerealiseerd waarvoor in 2011 het bestemmingsplan "De Velden" is vastgesteld. In het gebied aan de oostkant van het Indiëterrein wordt het eerste deel van de woningbouw gerealiseerd. Hiervoor is in 2013 het bestemmingsplan "Woongebied Indië Deel 1" vastgesteld voor de bouw van 340 woningen. Ter Steege, als ontwikkelaar van het gebied heeft verzocht om voor het resterende gedeelte van het Indiëterrein (met uitzondering van het deel rond het waterkwartier) een bestemmingsplan in procedure te brengen, voor de bouw van 170 woningen. Het bestemmingsplan "Woongebied Indië – deel 2" heeft voor inspraak en in ontwerp ter inzage gelegen. Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze van Prorail ingekomen. Prorail is uitgenodigd om de zienswijze in een hoorzitting, ten overstaan van enkele raadsleden, toe te lichten. Prorail heeft per mail aangegeven geen gebruik te maken van de mogelijkheid om de zienswijze mondeling toe te lichten.

Beoogd effect

Een onherroepelijk bestemmingsplan voor de bouw van 170 woningen op het Indiëterrein.

Argumenten voor

1.1 *In opdracht van de initiatiefnemer is een trillingsonderzoek uitgevoerd.*

In de zienswijze vraagt ProRail om het aspect trillingen als gevolg van treinverkeer nader te onderzoeken. Vanwege de afstand van de geplande woningen tot het spoor is, volgens Prorail, eventuele trillingshinder op woningen niet op voorhand uit te sluiten. Conform het verzoek van ProRail is in december 2017 / januari 2018 een trillingsonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat voldaan zal worden aan de streefwaarden behorende bij nieuwbouw en treinverkeer uit de SBR richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen". Er hoeven geen (extra) maatregelen voor de nieuwbouw getroffen te worden om aan de streefwaarden te voldoen.

2.1 *Dit is de volgende stap in de procedure tot een onherroepelijk bestemmingsplan.*

Om de bouw van de 170 woningen op het Indië-terrein mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is de volgende stap in de procedure het bestemmingsplan vast te stellen.

3.1 *Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.*

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en ondergrondbestand is uitgesproken welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.1 *Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.*

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat er tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten.

Kanttekeningen

1.1 *ondanks dat aan de zienswijze tegemoet is gekomen is er nog steeds een risico op het indienen van beroep.*

Doordat Prorail een zienswijze heeft ingediend is voor het de weg vrij om beroep bij de Raad van State in te dienen. De kans dat Prorail beroep aantekent is, met het uitvoeren van een trillingsonderzoek, sterk verkleind.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet herzien, waarmee een deel van de Indiëlocatie niet tot ontwikkeling komt.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

De financiële risico's zijn afgedekt middels een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst. Het marktrisico ligt bij de ontwikkelaar.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en ter inzage is gelegd zal het plan, bij het niet instellen van beroep, onherroepelijk zijn. Op dat moment kunnen aanvragen om omgevingsvergunning verleend (of geweigerd) worden op basis van een actueel bestemmingsplan. Bij het instellen van beroep zal de uitspraak van de Raad van State afgewacht moeten worden.

Bijlagen

- Zienswijze Prorail : (inkomend: 82962)
- Bestemmingsplan : (Intern: 62427)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Indië – deel 2" ontvankelijk te verklaren en aan de zienswijze tegemoet te komen;
2. Het bestemmingsplan "Woongebied Indië – deel 2" vast te stellen ten behoeve van de bouw van 170 woningen op het Indië-terrein;
3. Het bestemmingsplan "Woongebied Indië – deel 2" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00034-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 (18-9-2015);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;

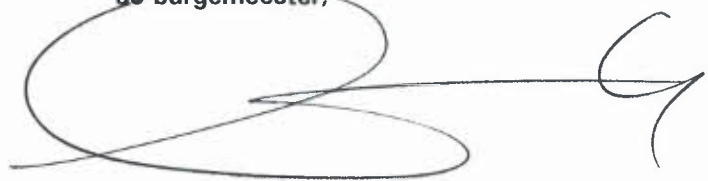
Gedaan in de openbare vergadering van 6 maart 2018,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



A.J. Gerritsen