

## Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3

---

### Samenvatting raadsvoorstel

Voor de herverkaveling van vak 3 in Almelo Noord Oost heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Met de herverkaveling wordt voorzien in maximaal 59 vrijstaande woningen in plaats van maximaal 51 vrijstaande woningen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze hebben geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

---

### De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

#### Besluit:

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3';
2. Het bestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3' (planid:NL.IMRO.0141.00094-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00094-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 (17-12-2019);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

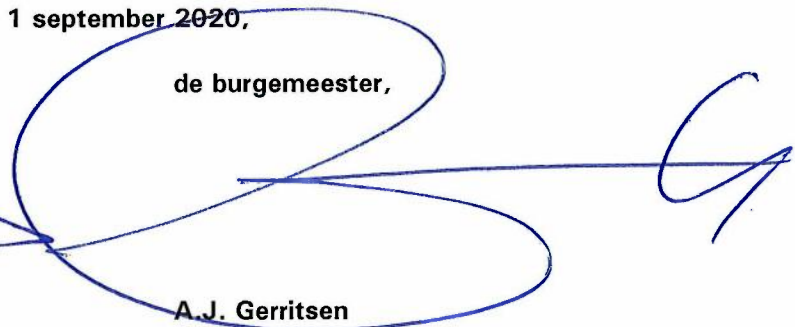
Gedaan in de openbare vergadering van 1 september 2020,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



A.J. Gerritsen

Naam: E.R. Jasper  
Datum: 23 juni 2020  
Team/teamonderdeel: ADV Advies  
Telefoonnummer: 541153

## Voorstel aan de raad

Onderwerp	<b>Vaststelling bestemmingsplan Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3</b>
Hoofdoggave	Hoofdtakveld <b>Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing</b>
Portefeuillehouder	<b>J.M. van Rees</b>

## Samenvatting raadsvoorstel

Voor de herverkaveling van vak 3 in Almelo Noord Oost heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Met de herverkaveling wordt voorzien in maximaal 59 vrijstaande woningen in plaats van maximaal 51 vrijstaande woningen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze hebben geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

## Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3';
2. Het bestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3' (planid:NL.IMRO.0141.00094-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00094-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 (17-12-2019);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

## Inleiding

De woonwijk Almelo Noord Oost is in hoofdzaak opgezet voor (zeer) ruime kavels voor de realisatie van vrijstaande woningen. Er is een zeer grote vraag naar kleinere bouwpercelen, tussen 500 en 750 m<sup>2</sup>. Aangezien bijna alle kavels met deze oppervlakte zijn uitgegeven vindt voor vak 3 een herverkaveling plaats. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn echter maximaal 51 woningen toegestaan in het plangebied, waardoor een overschrijding plaatsvindt van 8 woningen. Om de herverkaveling (in totaal 59 vrijstaande woningen) mogelijk te maken in vak 3 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3' ter inzage gelegen. Hiertegen zijn twee zienswijzen ingediend.

## Beoogd effect

Het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de herverkaveling van vak 3 in Almelo Noord Oost, zodat maximaal 59 vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd.

## Argumenten voor

*1.1 Hiermee wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven.*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Almelo Noord Oost vak 3' heeft van 4 maart 2020 t/m 14 april 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

Hieronder worden de zienswijzen kort samengevat:

1. De bewoner aan de Ootmarsumsestraat 463 heeft bezwaren tegen het plan, omdat niet wordt voorzien in de mogelijkheid om met zijn auto aan de voorzijde van de woning op eigen terrein te kunnen parkeren. Daarnaast geeft hij aan dat de kinderspeelplaats aan de Wanschersdwarweg behouden moet blijven en dat het aantal openbare parkeerplaatsen aan de Wanschersdwarweg te weinig is en dat hij niet weet of deze gehandhaafd blijven.

Gemeentelijke reactie: Het perceel Ootmarsumsestraat 463 maakt geen onderdeel uit van het plangebied en het bestemmingsplan geeft eveneens geen regels over (de bereikbaarheid) van het perceel zelf. Het al dan niet kunnen realiseren van een oprit bij de woning is geen vraagstuk wat hoort bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Met betrekking tot het parkeren en de kinderspeelplaats was reeds eerder afgestemd met een vertegenwoordiging van de bewoners van de Ootmarsumsestraat dat minimaal het bestaande aantal parkeerplaatsen aan de Wanschersdwarweg wordt gehandhaafd en dat een kinderspeelplaats (bestaande of vernieuwing) eveneens in de uitvoeringsplannen wordt opgenomen. In een bestemmingsplan worden geen concrete plekken aangewezen voor parkeerplaatsen, maar geldt een parkeernorm per woningen. Aangezien de bebouwingsmogelijkheden voor de woningen aan de Ootmarsumsestraat niet wijzigen, hoeft hiervoor ook geen aanpassing te worden gedaan in het bestaande aantal (openbare) parkeerplaatsen. Dit geldt ook voor de situering van de kinderspeelplaats. In zowel het geldende bestemmingsplan en het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is het huidige parkeren en een kinderspeelplaats aan de Wanschersdwarweg toegestaan.

2. Appellant vertegenwoordigt de volkstuinvereniging Sluitersveld. De volkstuinen zijn gelegen in het plangebied van vak 3. Appellant geeft aan dat door de wijziging van het bestemmingsplan geen gebruik meer kan worden gemaakt van de volkstuinen. Appellant stelt dat er onvoldoende rekening gehouden is met het maatschappelijke belang dat gepaard gaat met de uitvoering van de werkzaamheden van de volkstuinvereniging.

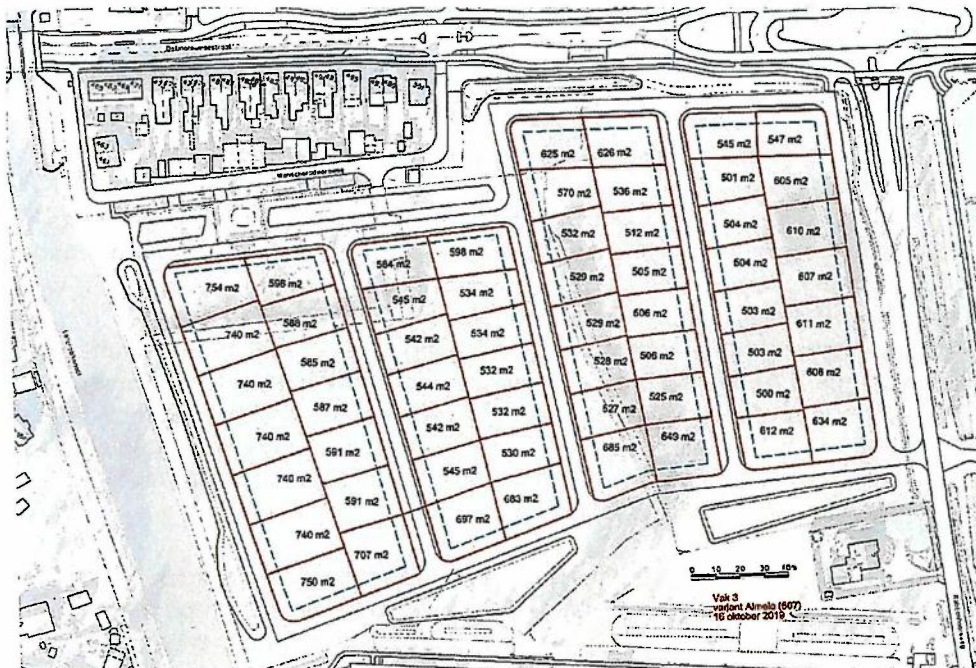
Gemeentelijke reactie: De gronden van de volkstuinvereniging zijn op basis van het geldende bestemmingsplan 'Almelo Noord Oost' reeds voorzien van de bestemming 'Woongebied'. Op basis van de bestemming Woongebied is bij recht woningbouw mogelijk, namelijk minimaal 42 en maximaal 51 vrijstaande woningen. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor het gebruik van de gronden als volkstuinen en is hiermee wegbestemd. Het bestaande gebruik als volkstuin is hiermee onder het overgangsrecht komen te vallen. Sinds 2010 was het dan ook duidelijk dat de oprichting van de woonwijk Almelo Noord Oost doorgang kon vinden en dat de volkstuinvereniging op zoek moest naar een alternatieve locatie. De volkstuinvereniging heeft de gronden niet in eigendom en heeft hiervoor een huurcontract met de gemeente. Het huurcontract is inmiddels opgezegd per 1 mei 2021. Tot die tijd mogen zij gebruik blijven maken van de gronden als volkstuinvereniging. Het is dan ook aan appellant om een alternatieve locatie te zoeken.

Voor de volledige gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Herontwikkeling Almelo Noord Oost vak 3'.

*1.2 De indieners van de zienswijzen zijn gehoord door de raadscommissie bestemmingsplannen.* De bewoner van de Ootmarsumsestraat 463 heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te geven op de ingediende zienswijzen tijdens de raadshoorzitting bestemmingsplannen op 11 mei 2020. Het verslag is als bijlage opgenomen.

## 2.1 Hiermee wordt aangesloten met de herverkaveling van vak 3 Almelo Noord Oost.

Op 26 november 2019 hebben wij besloten vak 3 van Almelo Noord Oost te herverkavelen tot kleinere kavels. Hierdoor kunnen 59 kavels worden aangeboden met een oppervlakte tussen 500 en 750 m<sup>2</sup>. Zie de indeling hieronder. Hier bent u met een raadsbrief op 26 november 2019 over geïnformeerd.



**Figuur 1** Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3

## 2.2 Hiermee wordt een actueel toetsingskader gevormd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn maximaal 51 woningen toegestaan in het plangebied, waardoor een overschrijding plaatsvindt van 8 woningen. Om de herverkaveling (59 woningen) mogelijk te maken heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3' ter inzage gelegen.

In het geldende bestemmingsplan 'Almelo Noord Oost', door uw raad vastgesteld op 24 juni 2008, is voor vak 3 een woonvlak opgenomen, met daarin het minimum en het maximum aantal vrijstaande woningen. Hierdoor is er flexibiliteit voor de verkaveling en de situering van de infrastructuur (bestrating, openbaar groen, etc), zonder dat het bestemmingsplan hiervoor hoeft te worden gewijzigd. Het ontwerpbestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3' is op een dezelfde wijze vormgegeven. De aanpassing voorziet dan ook voornamelijk in de verhoging van het aantal woningen van 51 naar 59.



**Figuur 2** Verbeelding geldend bestemmingsplan



**Figuur 3** Verbeelding ontwerpbestemmingsplan

### *2.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

De herverkaveling vindt hoofdzakelijk plaats binnen het woonvlak (zie figuren 2 en 3) en past binnen de uitgangspunten van Almelo Noord Oost. Alle bestaande hoofdstructuren, zoals de hoofdwegen, water en het structureel groen blijven gehandhaafd.

In de toelichting van het bestemmingsplan is omschreven hoe het plan zich verhoudt tot het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook zijn alle milieuhygiënische aspecten nader onderzocht. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

### *4.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.*

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

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

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat alle gemeentelijke kosten zijn opgenomen in de grondprijs.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Aan de zienswijzen wordt niet tegemoet gekomen.*

Omdat niet aan de zienswijzen tegemoet wordt gekomen, kunnen juridische procedures niet worden uitgesloten. Een eventueel beroep kan leiden tot een vertraging van de procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

### *1.2. De Raad van State heeft een uitspraak gedaan over de PAS.*

Er is landelijke opschudding over de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor fysieke projecten. Uit het stikstofonderzoek voor deze ontwikkeling blijkt dat er geen gevolgen zijn voor de Natura 2000-gebieden.

## **Alternatieven**

Het bestemmingsplan niet aan te passen. Dan blijven de oppervlaktes van de bouwkavels variëren tussen 650 m<sup>2</sup> en 1.100 m<sup>2</sup>. Hierdoor vindt er geen goede aansluiting plaats op de marktvraag, waardoor het uitgiftetempo van de (incourante) kavels naar verwachting sterk zal afnemen, doordat potentiële kopers elders een woning gaan realiseren.

## **Kosten, opbrengsten en dekking**

Door de herverkaveling is er sprake van een vermindering van het aantal vierkante meters uit te geven bouwgrond, omdat er meer ruimte nodig is voor de aanleg van wegen. De uitgifte van de kleinere kavels leidt echter tot een hogere opbrengst van de grondprijs dan begroot. Mede door de verwachting dat deze kavels sneller worden uitgegeven, zal dit niet leiden tot een tekort binnen de grondexploitatie voor het project Almelo Noord Oost. De herverkaveling is een kostenneutrale ontwikkeling.

## **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, voor zover deze ook een zienswijze hebben ingediend.

## **Bijlagen**

- Zienswijzenreactienota bestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3', kenmerk INT-2072278;
- Vast te stellen bestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3', kenmerk: INT-2072555;
- Verslag raadshoorzitting 11 mei 2020, kenmerk: INT-2072492;

---

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,** \_\_\_\_\_

**de secretaris,**  
F.W. van Ardenne

**de burgemeester,**  
A.J. Gerritsen

## ZIENSWIJZENREACTIENOTA

### Bestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3'

NL.IMRO.0141.00094-BP21

#### Inleiding

Het college heeft op 26 november 2019 de herverkaveling voor vak 3 van Almelo Noord Oost vastgesteld. Hierdoor kan worden voorzien in kleinere kavels tussen 500-750 m<sup>2</sup> voor in totaal 59 vrijstaande woningen. Het geldende bestemmingsplan staat maximaal 51 woningen toe, waardoor het bestemmingsplan hierop aangepast moet worden.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3' heeft van woensdag 4 maart 2020 t/m 14 april 2020 ter inzage gelegen. Hiertegen zijn twee zienswijzen ingediend.

#### Appellanten

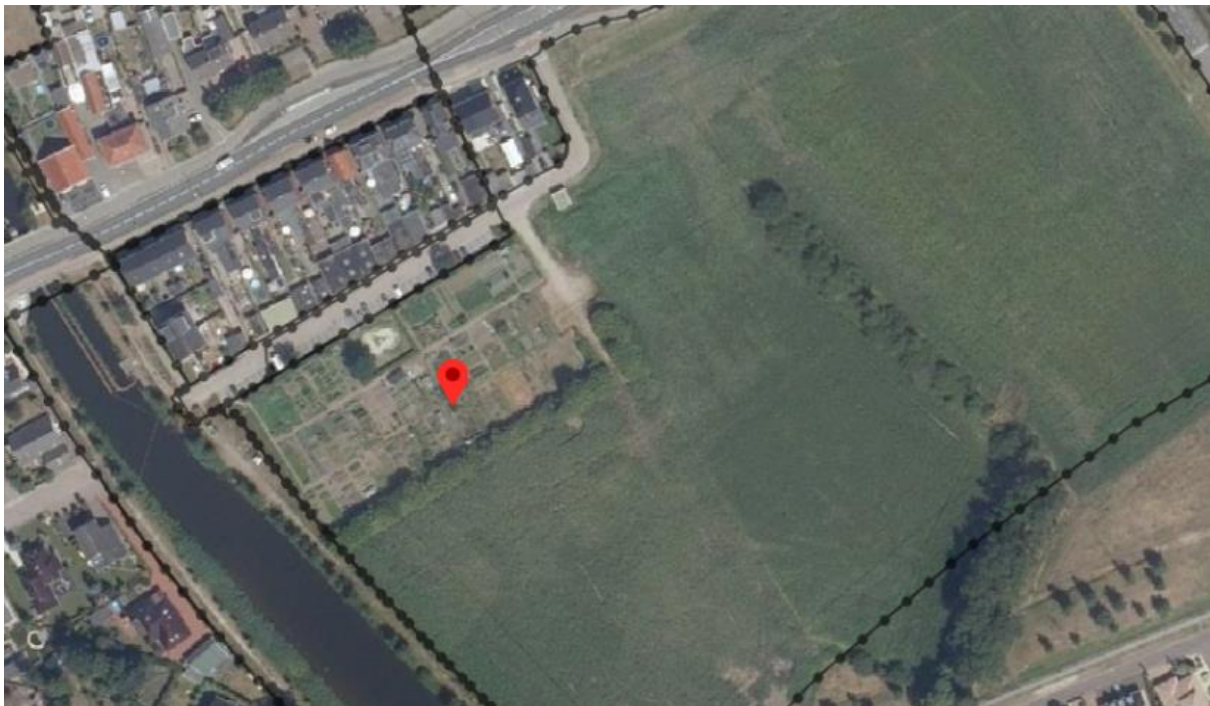
1. Volkstuinvereniging Sluitersveld, xxxx te Almelo, 12 april 2020;
2. Dhr. xxxxx, xxxx te Almelo, 13 april 2020.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en worden hieronder van een gemeentelijke reactie voorzien.

#### Zienswijzen

##### Appellant 1

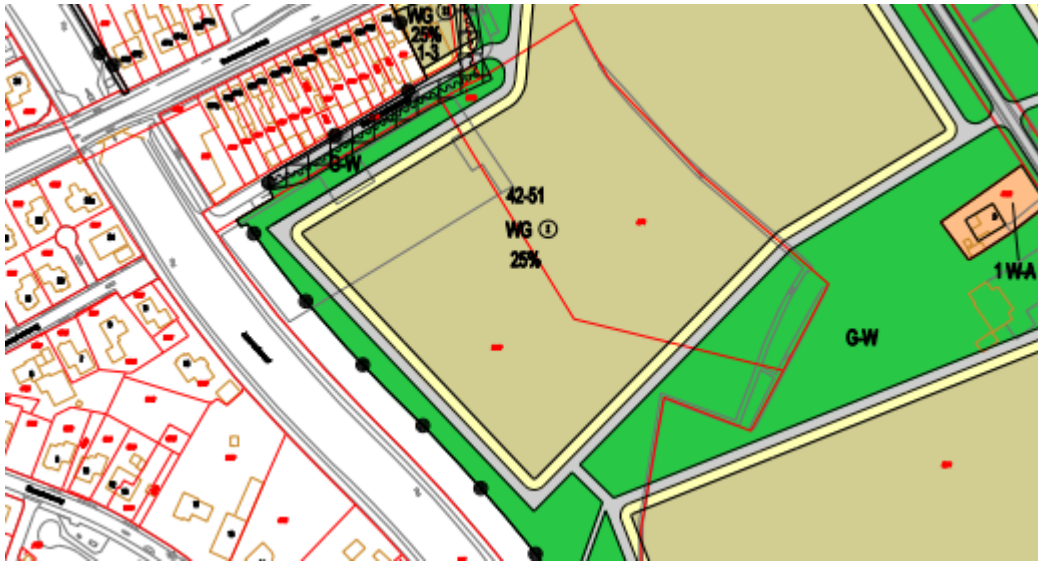
Appellant maakt ruim 20 jaar gebruik van de gronden in het plangebied als volkstuin, zie hieronder een uitsnede van de volkstuinten. Door de aanpassing van het bestemmingsplan komt deze mogelijkheid te vervallen en kunnen ze de hobbymatige tuiniers-werkzaamheden niet meer op de locatie uitoefenen. Er is dan ook geen rekening gehouden met het maatschappelijke belang dat gepaard gaat met de uitvoering van de werkzaamheden van de volkstuinvereniging. Daarbij geven ze aan dat de beoogde kaveluitgifte niet kan op basis van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1 Luchtfoto

*Gemeentelijke reactie*

De gronden van de volkstuinvereniging zijn op basis van het geldende bestemmingsplan 'Almelo Noord Oost' voorzien van de bestemming 'Woongebied', zie de uitsnede hieronder.



Figuur 2 Uitsnede geldend bestemmingsplan

## ARTIKEL 8 WOONGEBIED (WG)

### A. Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "WOONGEBIED (WG)" aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met de daarbij behorende andere-bouwwerken, tuinen, groenvoorzieningen, verhardingen ten behoeve van verkeer en verblijf zoals woonstraten, waterlopen en -partijen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige.

Het geldende bestemmingsplan Almelo Noord Oost is door de raad vastgesteld en is vervolgens op 14 april 2010 onherroepelijk geworden. Het betreft een uitbreidingsplan om te voorzien extra woningbouw. Op basis van de bestemming Woongebied is bij recht woningbouw mogelijk, namelijk minimaal 42 en maximaal 51 vrijstaande woningen. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor het gebruik van de gronden als volkstuinen en is hiermee wegbestemd. Het bestaande gebruik als volkstuin is hiermee onder het overgangsrecht komen te vallen. Sinds 2010 was het dan ook duidelijk dat de oprichting van de woonwijk Almelo Noord Oost doorgang kon vinden en dat de volkstuinvereniging op zoek moest naar een alternatieve locatie.

De woonwijk wordt gefaseerd gerealiseerd; er zijn inmiddels diverse vakken gereed en voorzien van woningen. Om te voorzien in de gevraagde woningbouw worden nu voorbereidingen getroffen om vak 3 in gebruik te nemen. De herverkaveling vindt plaats binnen het plangebied van vak 3 en heeft tot doel om maximaal 59 woningen mogelijk te maken in plaats van maximaal 51 woningen.

De volkstuinvereniging heeft de gronden niet in eigendom en heeft hiervoor een huurcontract met de gemeente. Het huurcontract is inmiddels opgezegd per 1 mei 2021. Tot die tijd mogen zij gebruik blijven maken van de gronden als volkstuinvereniging. Het is dan ook aan appellant om een alternatieve locatie te zoeken. In Almelo zijn overigens meerdere volkstuinen actief en hebben nog diverse onbenutte plekken.

### Conclusie

Aangezien het geldende bestemmingsplan reeds is voorzien van een woonbestemming (bij recht), waarbij het uitoefenen van een volkstuin niet mogelijk is, en de herziening van het bestemmingsplan alleen toeziet op een verdichting van het plangebied geeft de zienswijze geen reden om het bestemmingsplan te wijzigen.

### Appellant 2

Appellant is woonachtig aan de Ootmarsumsestraat 463, direct naast het plangebied van het bestemmingsplan. Appellant heeft de volgende bezwaren:

1. De woning aan de Ootmarsumestraat 463 is nog steeds niet toegankelijk gemaakt voor vervoer met de auto naar de oprit.

#### *Gemeentelijke reactie*

Het perceel Ootmarsumsestraat 463 maakt geen onderdeel uit van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan, maar van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Markgraven'. Het perceel is hierin voorzien van de bestemming Wonen. Zie hiervoor de kaartuitsnede hieronder.



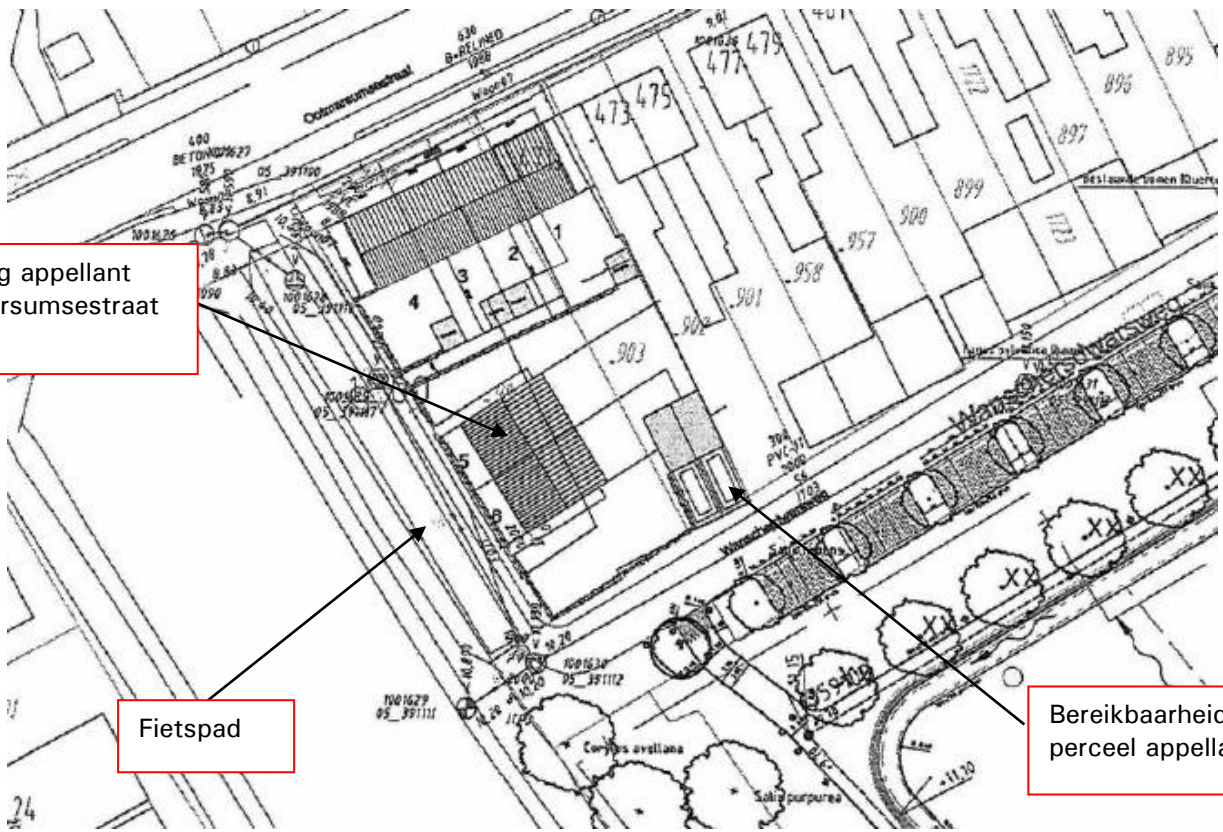
**Figuur 3 Geldend bestemmingsplan Markgraven**

Voor de woning van appelland (gebouwd in 2008) is onderstaande tekening van belang. Hierop is zichtbaar dat aan de voorzijde van de woning een fietspad is geprojecteerd. De woning wordt ontsloten via de Wanschersdwarweg (rechtsonder), zie figuur 5. Het is nimmer de bedoeling geweest om met de auto aan de voorzijde van de woning te kunnen benaderen uit het oogpunt van veiligheid. Het bestaande fietspad ligt tegen de tuin van de woning en is niet breed genoeg om veilig het fietsverkeer en autoverkeer langs elkaar te geleiden. Daarbij is aan het begin en eind van het fietspad een rood-witte paal om te verhinderen dat hier auto's kunnen rijden. Het parkeren van de auto van appelland (en buurman) kan alleen via de achterzijde van het eigen perceel (rechtsonder) grenzend aan de Wanschersdwarweg en/of in de openbare ruimte aan de Wanschersdwarweg. Appelland heeft op eigen terrein een garage geplaatst, deze dient dan als overkapte parkeerplaats en is nadrukkelijk bij de vergunningverlening aan appelland aangegeven. Daarbij opgemerkt dat onderhavige geen onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan 'Herverkaveling Almelo Noord Oost vak 3'.



**Figuur 4 Vooraanzicht woning met fietspad**





Figuur 5 Inrichtingstekening uit 2008

2. Het aantal parkeerplaatsen wordt verminderd terwijl er nu al te weinig parkeerruimte is.

*Gemeentelijke reactie*

Zowel in het geldende bestemmingsplan Almelo Noord Oost als in het onderhavig ontwerpbestemmingsplan 'Hervekaveling Almelo Noord Oost vak 3' zijn de bestaande parkeerplaatsen aan de Wanschersdwarsweg voorzien van de bestemming Verkeer (grijze kleur) en/of Groen (groene kleur). Beide bestemmingen staan parkeren toe, waardoor de planologische grondslag op dit punt niet veranderd. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de inrichting van vak 3 wordt hetzelfde aantal parkeerplaatsen gehandhaafd.



Figuur 6 Uitsnede ontwerpbestemmingsplan



**Figuur 7 Uitsnede geldend bestemmingsplan**

3. Het speeltuintje wordt weggehaald terwijl deze intensief wordt gebruikt door kinderen. Terwijl de behoefte om speelruimte bij een aanbouw van een wijk alleen maar groeit.

*Gemeentelijke reactie*

Het speeltuintje is gelegen in de bestemming groen en zal worden gehandhaafd en/of wordt heringericht aan de Wanschersdwarweg.



**Figuur 8 Ligging van het speeltuintje**

4. Het is nu al een probleem om zonder gevaar op de Ootmarsumsestraat te komen met al het verkeer. De wegen worden hier niet op aangepast, terwijl er meer woningen komen.

*Gemeentelijke reactie*

In het geldende bestemmingsplan was de bestaande ontsluiting van de Wanschersdwarweg naar de Ootmarsumsestraat wegbestemd. Hierdoor zouden de bewoners van de Ootmarsumsestraat via de hoofdontsluiting van Almelo Noord Oost naar de Ootmarsumsestraat worden geleid. In het onderhavige bestemmingsplan is dit, mede naar aanleiding van de gesprekken met de bewoners, aangepast. De huidige ontsluiting van de Wanschersdwarweg blijft hierdoor bestaan. Hierdoor hoeven de bewoners van de Ootmarsumsestraat niet meer te ontsluiten via de Largas-rotonde. Hierdoor is er geen sprake van vermenging

van het verkeer van Almelo Noord Oost en de bewoners van de Ootmarsumsestraat. Zie hiervoor ook figuren 6 en 7 waarop de ontsluiting is voorzien van de bestemming Verkeer.

*Conclusie*

De zienswijzen van appellant 2 geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

**Conclusie**

De ontvangen zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.