

## Raadsbesluit

**Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Indië Woongebied - Deel 3' en 'Parapluherziening woningaantal en parkeren Indiëterrein'**

---

### Samenvatting raadsvoorstel

Het ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Indië – Deel 3" en het ontwerpbestemmingsplan "Parapluherziening woningaantal en parkeren Indiëterrein" hebben vanaf 10 februari 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Tijdens de periode dat de ontwerpbestemmingsplannen ter inzage hebben gelegen zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3'. Voorgesteld wordt om beide bestemmingsplannen (gewijzigd) vast te stellen.

---

### De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

#### Besluit:

1. De zienswijze(n) tegen de ontwerpbestemmingsplannen 'Woongebied Indië – Deel 3' en 'Parapluherziening woningaantal en parkeren Indiëterrein' ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk aan de zienswijze tegen het bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3' tegemoet te komen door de onder 2 genoemde wijzigingen door te voeren;
2. Als laatste fase van de herontwikkeling van het Indiëterrein, op het zuidelijke deel van het terrein (rond het Waterkwartier), de bouw van maximaal 145 woningen toe te staan en het bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3' (planid: NL.IMRO.0141.00063-BP31) hiertoe gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:
  - 2.1 In artikel 8.1 wordt een nieuwe lid toegevoegd: wonen in de vorm van grondgebonden woningen, ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden'. De daaropvolgende nummers worden hernummerd;
  - 2.2 De verbeelding wordt in blok 14c voor zowel de bestemming 'woongebied' als de bouwhoogte aangepast;
  - 2.3 Op de verbeelding wordt in blok 14 b de aanduiding 'grondgebonden (grg)' toegevoegd;
3. De woningaantallen in de bestemmingsplannen "Woongebied Indië - Deel 1" (NL.IMRO.0141.BP00051-0402) en "Woongebied Indië - Deel 2" (NL.IMRO.0141.0034.BP31) te verlagen van 340 naar 291 respectievelijk van 170 naar 164 woningen en op het Indiëterrein een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats/woning respectievelijk 1,6 parkeerplaats/appartement toe te passen en hiertoe het bestemmingsplan "Parapluherziening woningaantal en parkeren Indiëterrein" (NL.IMRO.0141.00095-BP21) vast te stellen;
4. De bestemmingsplannen 'Woongebied Indië - Deel 3' en 'Parapluherziening woningaantal en parkeren Indiëterrein' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00063-BP31 voor het bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3' met de daarbij behorende bestanden en het GML-bestand NL.IMRO.0141.00095-BP31 voor het bestemmingsplan 'Parapluherziening woningaantal en parkeren Indiëterrein' 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 (2020-04-16);
5. Voor beide bestemmingsplannen geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;

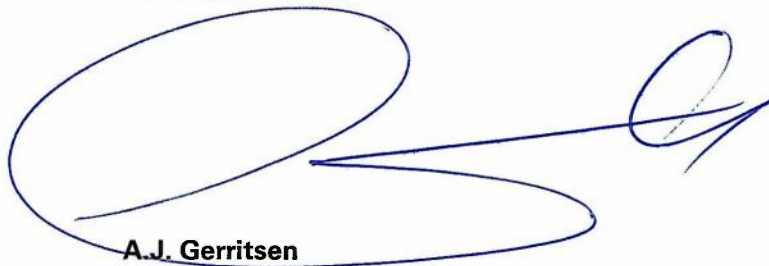
Gedaan in de openbare vergadering van 7 december 2021,

de griffier,



drs. K.B. Handstede

de burgemeester,



A.J. Gerritsen

Naam: M.M. Weerink  
Datum: 7 december 2021  
Team/teamonderdeel: ADV Advies  
Telefoonnummer: 1161

## Voorstel aan de raad

Onderwerp	<b>Vaststelling bestemmingsplan 'Indië Woongebied - Deel 3' en 'Parapluerziening woningaantal en parkeren Indiëterrein'</b>
Portefeuillehouder	<b>J.M. van Rees</b>

## Samenvatting raadsvoorstel

Het ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Indië – Deel 3" en het ontwerpbestemmingsplan "Parapluerziening woningaantal en parkeren Indiëterrein" hebben vanaf 10 februari 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Tijdens de periode dat de ontwerpbestemmingsplannen ter inzage hebben gelegen zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3'. Voorgesteld wordt om beide bestemmingsplannen (gewijzigd) vast te stellen.

## Voorgesteld raadsbesluit

1. De zienswijze(n) tegen de ontwerpbestemmingsplannen 'Woongebied Indië – Deel 3' en 'Parapluerziening woningaantal en parkeren Indiëterrein' ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk aan de zienswijze tegen het bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3' tegemoet te komen door de onder 2 genoemde wijzigingen door te voeren;
2. Als laatste fase van de herontwikkeling van het Indiëterrein, op het zuidelijke deel van het terrein (rond het Waterkwartier), de bouw van maximaal 145 woningen toe te staan en het bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3' (planid: NL.IMRO.0141.00063-BP31) hiertoe gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:
  - 2.1 In artikel 8.1 wordt een nieuwe lid toegevoegd: wonen in de vorm van grondgebonden woningen, ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden'. De daaropvolgende nummers worden hernummerd;
  - 2.2 De verbeelding wordt in blok 14c voor zowel de bestemming 'woongebied' als de bouwhoogte aangepast;
  - 2.3 Op de verbeelding wordt in blok 14 b de aanduiding 'grondgebonden (grg)' toegevoegd;
3. De woningaantallen in de bestemmingsplannen "Woongebied Indië - Deel 1" (NL.IMRO.0141.BP00051-0402) en "Woongebied Indië - Deel 2" (NL.IMRO.0141.0034.BP31) te verlagen van 340 naar 291 respectievelijk van 170 naar 164 woningen en op het Indiëterrein een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats/woning respectievelijk 1,6 parkeerplaats/appartement toe te passen en hiertoe het bestemmingsplan "Parapluerziening woningaantal en parkeren Indiëterrein" (NL.IMRO.0141.00095-BP21) vast te stellen;
4. De bestemmingsplannen 'Woongebied Indië - Deel 3' en 'Parapluerziening woningaantal en parkeren Indiëterrein' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00063-BP31 voor het bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3' met de daarbij behorende bestanden en het GML-bestand NL.IMRO.0141.00095-BP31 voor het bestemmingsplan 'Parapluerziening woningaantal en parkeren Indiëterrein' 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 (2020-04-16);
5. Voor beide bestemmingsplannen 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. Op 6 maart 2018 is het tweede deel van het woongebied (bestemmingsplan Indië Woongebied – Deel 2) vastgesteld, waarmee de bouw van 170 woningen mogelijk is gemaakt. Voor het totale Indiëterrein zijn, ingevolge de gesloten overeenkomst, 600 woningen toegestaan. In het bestemmingsplan 'Parapluherziening woningaantal en parkeren Indiëterrein' wordt het aantal woningen in de voornoemde twee bestemmingsplannen verminderd met 55 woningen. Omdat bij de realisatie van de eerdere bestemmingsplannen is gekozen voor lagere dichtheden worden de aantallen, zoals in de bestemmingsplannen voor deel 1 en 2 zijn opgenomen, niet bereikt. Het overtallige aantal wordt nu opgenomen in het bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3', waar dan in totaal 145 woningen zijn toegestaan. Ook wordt in het laatstgenoemde bestemmingsplan het Stadslab ingepast en uitgebreid. Hiervoor wordt de horecabestemming uit het 'Woongebied Indië – Deel 1' opgeheven en verplaatst naar het Stadslab. Dit is het laatste bestemmingsplan in de herstructurering van het gehele Indië-terrein zoals vastgelegd in de exploitatieovereenkomst uit 2009.

Het ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Indië – Deel 3" en het ontwerpbestemmingsplan "Parapluherziening woningaantal en parkeren Indiëterrein" hebben vanaf 10 februari 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Uw raad is hiervan bij raadsbrief van 26 januari 2021 in kennis gesteld. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad van Almelo. Tijdens de periode dat de ontwerpbestemmingsplannen ter inzage hebben gelegen zijn twee zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3' (Prorail en omwonenden) en één zienswijze tegen het bestemmingsplan 'Parapluherziening woningaantal en parkeren Indiëterrein' (omwonenden). Op 17 mei 2021 konden degenen die een zienswijze hebben ingediend hun zienswijze ten overstaan van een commissie van raadsleden mondeling nader toe te lichten. Eén adressant heeft hiervan gebruik gemaakt. Het verslag van deze hoorzitting is als bijlage bijgevoegd bij de reactienota zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor een volledige beschrijving wordt verwezen naar de reactienota zienswijzen.

## Beoogd effect

Tot en planologische afronding van de herstructurering van het Indiëterrein te komen, zoals vastgelegd in de exploitatieovereenkomst uit 2009.

## Argumenten voor

### *1.1. Met de gewijzigde vaststelling wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze.*

Met de opgenomen wijzigingen in de verbeelding is de afstand van de woonbebouwing van blok 14c ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan vergroot ten opzichte van de appartementencomplexen van omwonenden. De situatie voor de bewoners van het rechter complex wordt daarmee planologisch verbeterd. Daar waar de horecabestemming wordt ingeruild voor woningbouw is er wel sprake van de mogelijkheid om dichter op het rechter appartementencomplex te bouwen. Voor dit gebied geldt echter een maximale bouwhoogte van 6 meter. De grotere afstand ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan compenseert ruimschoots de minder grote afstand bij de watertoren. Daarnaast is de groenbestemming in het voorliggende plan ook nog eens vergroot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Op deze wijze wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de zienwijze.

### *2.1 en 3.1 Op deze wijze wordt in overeenstemming gehandeld met de overeenkomst die tussen de ontwikkelaar en de gemeente is gesloten.*

In de overeenkomst, die gesloten is tussen de ontwikkelaar en de gemeente, is opgenomen dat op het Indiëterrein maximaal 600 woningen gebouwd mogen worden. Het verhogen van de woningaantallen is, mede met het oog op de woningbouwprogrammering, geen optie. Met het planologisch

overhevelen van woningen tussen de verschillende bestemmingsplannen geven wij de ontwikkelaar de ruimte om de niet benutte planologische ruimte in te zetten in het laatste gebied. Op deze wijze blijven we handelen binnen de grenzen van de overeenkomst. Verschuiving van woningdichtheden binnen de gebiedsontwikkeling heeft verder geen negatieve impact op de omgeving. Een belangrijk kenmerk van deze ontwikkeling is de meer open bebouwing aan de noordzijde richting het open landschap en aan de stadszijde een intensievere bebouwing. Het Ontwikkelplan voorzag hier al in. Het voorliggende bestemmingsplan werkt dit verder uit en sluit ook aan bij de actuele (grote) vraag naar woningen, waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat.

### *3.1 Hiermee kan het laatste gedeelte van de ontwikkeling van het Indiëterrein (deel 3) volledig vorm worden gegeven;*

In de projectgroep Indië worden alle plannen uitgebreid besproken en beoordeeld. Bij de uitwerking van het laatste deel van het Indiëterrein zijn meer woningen nodig dan planologisch mogelijk kunnen worden gemaakt. In de bestemmingsplannen "Woongebied Indië Deel 1" en "Woongebied Indië Deel 2" zijn namelijk in totaal 510 woningen toegestaan. In het derde deel zijn 145 woningen gepland. Aangezien in de eerste twee delen maar 455 woningen gerealiseerd, worden in plaats van 510 de niet benutte aantallen planologisch overgeheveld. Hiermee kunnen de gewenste 145 woningen in het laatste deel gerealiseerd worden. Met het overhevelen van de woningaantallen naar het laatste deel van de ontwikkeling van het Indiëterrein vindt geen aantasting plaats van de kwaliteit. De opzet van het Indiëterrein is van ruimer aan de Vissedijk, naar een steeds stedelijker opzet richting de binnenstad. In dit laatste deel wordt dan ook een markant punt gecreëerd door hoger te bouwen. Dit is conform de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan.

### *3.2 Het volgens afspraak toepassen van deze parkeernormen leidt niet tot onvoldoende parkeeraanbod op het Indië-terrein*

Uit een parkeeronderzoek is gebleken dat de (in het verleden toegepaste) parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen bij (grondgebonden) woningen leidt tot een voldoende aanbod aan parkeergelegenheid (in de openbare ruimte). De bezettingsgraad in de al ontwikkelde gebieden is niet hoger dan 90%. Hierdoor is geen sprake van zoekverkeer en normale schommelingen in de parkeervraag over de verschillende perioden in het jaar kunnen worden opgevangen. Bij toepassing van een parkeernorm die 0,4 parkeerplaats per woning lager ligt dan het maximale CROW-parkeerkencijfer, leidt dat bij (grondgebonden) woningen niet tot onvoldoende parkeercapaciteit. Er is dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat dit bij appartementen wel het geval zal zijn.

### *3.3 Hiermee hoeft niet voor elk bouwplan middels een afwijking van het bestemmingsplan medewerking te worden verleend.*

Op dit moment wordt voor elk bouwplan op het Indiëterrein medewerking verleend middels een afwijking van het paraplubestemmingsplan parkeren. Aangezien deze afwijking structureel wordt toegepast is het gerechtvaardigd om het in een algemene planologische regeling op te nemen, zodat niet voor elk afzonderlijk bouwplan een ruimtelijke onderbouwing geschreven moet worden.

### *4.1 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.

### *5.1 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 gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet is gekomen is er nog steeds een risico op het indienen van beroep.*

Het gedeeltelijk tegemoet komen aan de zienswijze sluit het in beroep gaan bij de Raad van State niet uit. In gesprekken met de omwonenden is al aangegeven dat zij ongeacht de wijzigingen toch in beroep zullen gaan.

## **Kosten, opbrengsten en dekking**

De financiële risico's zijn afgedekt middels een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst. De bestemmingsplannen brengen geen extra kosten met zich mee, anders dan de kosten voor de procedure. Deze kosten worden op grond van de legesverordening verhaald op initiatiefnemer.

## **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: INT- 78705

Zienswijze omwonenden: INT-78700

Lijst met adressanten: INT- 78704 (**niet openbaar**)

Reactienota zienswijzen: INT- 78703

Bestemmingsplan 'Woongebied Indië – Deel 3': INT- 78828

Bestemmingsplan 'Paraplusherziening woningaantal en parkeren Indiëterrein': INT- 78822

---

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

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

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