

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden conform de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Ary Schefferstraat'.
2. Het bestemmingsplan 'Ary Schefferstraat' (NL.IMRO.0141.00140-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
Regels:
 - Verwijderen artikel 5.1 onder c "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - beeldkwaliteitseisen' overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde die onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp;"
 - Verwijderen artikel 5.2.3 onder b "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - beeldkwaliteitseisen' bedraagt de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde die onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp maximaal 1 meter."*Verbeelding:*
 - Verwijderen functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – beeldkwaliteitseisen';
 - De bestemming 'Wonen' wordt langs de noordzijde in een rechte lijn doorgetrokken.*Toelichting:*
 - Aanpassing van paragraaf 2.1, verduidelijking van het huidige gebruik, hier is een beschrijving van de omgevingsvergunning van de hondenloslopen toegevoegd.
 - In verband met het verwijderen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – beeldkwaliteitseisen' zijn de teksten over het schoolmuurtje zijn aangepast.
 - De stikstofberekening voor de bouwfase van de woningen is uitgevoerd en toegevoegd.
3. Het bestemmingsplan 'Ary Schefferstraat' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00140-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 d.d. 2022-03-07;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Gedaan in de openbare vergadering van 28 maart 2023.

de griffier,

drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,

A.J. Gerritsen

Naam: Marieke van Essen
Datum: 28 maart 2023
Team/teamonderdeel: ADV Advies/*

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Vaststellen bestemmingsplan Ary Schefferstraat
J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Er is verzocht om 10 grondgebonden koopwoningen te realiseren aan de Ary Schefferstraat in Almelo, ter plaatse van het terrein waar voorheen een school heeft gestaan. Het geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Daarom is het bestemmingsplan 'Ary Schefferstraat' opgesteld. Deze is ter inzage gelegd. Er zijn zeven zienswijzen ingediend. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden conform de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Ary Schefferstraat'.
2. Het bestemmingsplan 'Ary Schefferstraat' (NL.IMRO.0141.00140-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
Regels:
 - Verwijderen artikel 5.1 onder c "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - beeldkwaliteitseisen' overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde die onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp;"
 - Verwijderen artikel 5.2.3 onder b "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - beeldkwaliteitseisen' bedraagt de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde die onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp maximaal 1 meter."*Verbeelding:*
 - Verwijderen functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – beeldkwaliteitseisen';
 - De bestemming 'Wonen' wordt langs de noordzijde in een rechte lijn doorgetrokken.*Toelichting:*
 - Aanpassing van paragraaf 2.1, verduidelijking van het huidige gebruik, hier is een beschrijving van de omgevingsvergunning van de hondenloslopen toegevoegd.
 - In verband met het verwijderen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – beeldkwaliteitseisen' zijn de teksten over het schoolmuurtje aangepast.
 - De stikstofberekening voor de bouwphase van de woningen is uitgevoerd en toegevoegd.
3. Het bestemmingsplan 'Ary Schefferstraat' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00140-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 d.d. 2022-03-07;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Na de sloop van de school in 2013 is het plangebied aan de Ary Schefferstraat onbebouwd gebleven. Gezien de actuele woningbehoefte en de wens voor doorstroming op de woningmarkt in de wijk Ossenkoppelerhoek is herinvulling van deze locatie nu wel aan de orde. Het voornemen is om op deze inbreidingslocatie 10 grondgebonden koopwoningen te laten realiseren, te weten 8 twee-onder-één-kapwoningen en 2 halfvrijstaande woningen.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Ossenkoppelerhoek' geldt de bestemming 'Maatschappelijk – 1'. 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 op 21 juni 2022 principemedewerking uitgesproken. Vervolgens hebben wij op 5 juli 2022 besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Ary Schefferstraat' ter inzage te leggen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zeven zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Een planologisch kader vast te stellen voor de herontwikkeling van de maatschappelijke bestemming tot 10 grondgebonden koopwoningen, op een terrein dat jarenlang braak heeft gelegen.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ary Schefferstraat' heeft van 13 juli tot en met 23 augustus 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn zeven zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Ary Schefferstraat'. In de zienswijzen wordt onder andere aangegeven dat men zich grote zorgen maakt over het verdwijnen van de speelplek, het groen, het vrije uitzicht en de hondenspeelren. Daarnaast wordt gevreesd voor parkeeroverlast en toename verkeer.

Naar aanleiding van het signaal van omwonenden dat de kinderen willen spelen en dat mensen elkaar willen ontmoeten is gekeken naar een alternatieve invulling. Bij dit alternatief zou in de noordwesthoek van het plangebied ruimte ontstaan voor een groenvoorziening met speelplek. Met de uitvoering van dit plan zou de bestaande groenstrook langs de zuidzijde van het plangebied, die mogelijk een functie heeft als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen, verdwijnen. Omdat er niet voldaan kan worden aan de Gedragscode soortenbescherming gemeenten met bijbehorende herplant van bomen is het alternatief niet uitvoerbaar. Daarnaast is altijd duidelijk geweest dat de speelplek tijdelijk zou zijn. In de wijk zijn bovendien speelvoorzieningen aanwezig. De dichtstbijzijnde is gelegen in de (achtergelegen) Jan Voermanstraat, op een loopafstand van gemiddeld circa 250 meter. Van deze speelvoorziening kan dan ook gebruik worden gemaakt. Dit alles overwegende weegt het belang van het toevoegen van woningen in het middensegment en de doorstroming in de wijk Ossenkoppelerhoek zwaarder dan het behouden van een speelplek die tijdelijk is toegestaan. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de reactie onder 2 bij de zienswijze van appellanten 1.

Voor de hondenlosloopren is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend. Mede als eigenaar van de grond zal deze vergunning worden ingetrokken na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan. Bij de aanleg van de hondenspeelplaats was bekend dat dit een tijdelijke invulling zou zijn. Er is een reguliere hondenlosloopplek langs de Maardijk-Koedijk op circa 400 meter afstand van het plangebied, daar kan dan gebruik van worden gemaakt.

De verwachting is dat door de toename van het aantal verkeersbewegingen (van afgerond 79 motorvoertuigen per etmaal) geen knelpunten ontstaan. De extra verkeersbewegingen gaan op in het huidige verkeersbeeld. Bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen hoeft alleen rekening worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Zoals uit paragraaf 4.2.2 'Parkeren' van de toelichting blijkt, worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm.

Voor een uitgebreide uiteenzetting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Ary Schefferstraat' (INTERN- 85961).

De zienswijzen vormen geen aanleiding het plan niet verder in procedure te brengen.

2.1 Het plan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de wijk Ossenkoppelerhoek

Op deze inbreidingslocatie ter plaatse van een voormalige school worden 10 koopwoningen voorzien. Met onderstaand stedenbouwkundig ontwerp is gekozen voor een ontwerp met 8 twee-onder-één-kapwoningen en 2 halfvrijstaande woningen en niet voor rijwoningen. Hierdoor ontstaat een onderbroken gevelaanzicht, wat meer lucht en ruimte geeft. De woningen zijn voorzien van een ruime voor- en achtertuin evenals eigen parkeerplekken.



Uitsnede stedenbouwkundig ontwerp Ary Schefferstraat (bron: Beltman Architecten)

De zuidelijke groenstrook blijft gehandhaafd en zal tevens als wadi het regenwater kunnen opvangen, al zal dit water grotendeels geborgen worden in de sloot tussen de groenstrook en de sportvelden. Tussen de nieuwe woningen en het schoolplein wordt een groenstrook aangelegd om het geheel te verfraaien.

De beoogde ontwikkeling van 8 twee-onder-één-kap woningen en 2 halfvrijstaande woningen sluit aan op de beleidslijn 'Inbreiding verkiezen boven uitbreiding' uit de woonvisie. Deze grondgebonden woningen vormen een aanvulling in de wijk, waardoor een verbreding van het woningaanbod (nu bestaande uit voornamelijk gestapelde woningbouw en rijwoningen) ontstaat. Hiermee draagt het plan bij aan een flexibele, evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad zoals in de woonvisie is voorzien.

2.2 Omwonenden zijn betrokken.

Op woensdagavond 15 juni 2022 is in wijkcentrum De Driehoek een inloopbijeenkomst gehouden, waarbij een goede opkomst is geweest. Een verslag van deze bijeenkomst is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Tevens zijn er diverse informerende brieven aan de buurt verzonden.

2.3 Er zijn ambtshalve redenen het plan aan te passen.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Ary Schefferstraat' is het schoolmuurtje op de verbeelding aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – beeldkwaliteitseisen' met een bepaling in de regels dat deze die onderdeel uitmaakt van het architectonisch ontwerp. Het oude schoolmuurtje heeft geen beschermde monumentale status en is in slechte staat. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – beeldkwaliteitseisen' op de verbeelding en de artikelen 5.1 onder c en 5.2.3 onder b van de regels worden dan ook verwijderd en op de verbeelding wordt de bestemming 'Wonen' langs de noordzijde in een rechte lijn doorgetrokken.

De 'Quickscan flora en fauna inclusief stikstofberekening, Ary Schefferstraat te Almelo' (d.d. 23-3-2022) bevatte alleen de stikstofberekening voor de gebruiksfase van de woningen. Inmiddels is door een uitspraak van de Raad van State ook een stikstofberekening voor de bouwfase verplicht. Deze is uitgevoerd en toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstof op een Natura 2000-gebied.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

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

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

De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden gedekt uit de reeds bestaande grondexploitatie voor het project Ary Schefferstraat. Alle gemeentelijke kosten zijn opgenomen in de grondprijs.

5.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.

Na een gewijzigde vaststelling wordt de provincie zes weken de gelegenheid geboden om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Aangezien de gewijzigde vaststelling geen provinciale (en Rijks) belangen schaadt, wordt haar verzocht om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

Geen.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn opgenomen in de grondexploitatie Ary Schefferstraat en zijn hiermee gedekt.

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 bij de Raad van State door belanghebbenden en iedereen die een zienswijze heeft ingediend. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Ary Schefferstraat', kenmerk: INTERN-85950
- Zienswijzenreactienota bestemmingsplan 'Ary Schefferstraat, kenmerk: INTERN- 85961
- Verslag hoorzitting bestemmingsplannen, kenmerk: INTERN-85941

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
