

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Heetveldsweg-Baniersweg' (NL.IMRO.0141.00157-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen;
Verbeelding:
 - Vergroting van het bouwvlak aan de Baniersweg en een beperkte verschuiving van de overige bouwvlakken.
2. Het bestemmingsplan 'Heetveldsweg-Baniersweg' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00157-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. 2023-04-28).
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Gedaan in de openbare vergadering van 28 mei 2024,

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,



M.M. van 't Veld

Naam: Marieke van Essen
Datum: 28 mei 2024
Team/teamonderdeel: Stedelijke Ontwikkeling/Stedelijke Inrichting

Voorstel aan de raad

Onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan Heetveldsweg-Baniersweg**
Portefeuillehouder **J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Er is verzocht om op het perceel van de voormalige kantoorlocatie van woningstichting Sint Joseph, gelegen tussen de Heetveldsweg en de Baniersweg in Almelo, 22 grondgebonden koopwoningen te realiseren. Het bestemmingsplan 'Sluitersveld' staat deze ontwikkeling niet toe. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Heetveldsweg-Baniersweg' opgesteld en deze heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Heetveldsweg-Baniersweg' (NL.IMRO.0141.00157-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen;
Verbeelding:
 - Vergroting van het bouwvlak aan de Baniersweg en een beperkte verschuiving van de overige bouwvlakken.
2. Het bestemmingsplan 'Heetveldsweg-Baniersweg' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00157-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. 2023-04-28).
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

De voormalige kantoorlocatie van woningstichting Sint Joseph aan de Heetveldsweg 1a te Almelo is niet meer in gebruik en verkocht door de woningstichting aan een projectontwikkelaar. Het voornemen van deze projectontwikkelaar is om deze locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw, waarbij de bestaande bebouwing volledig wordt gesloopt om 22 grondgebonden koopwoningen in een gedifferentieerd aanbod/woningtype te realiseren.

Volgens het bestemmingsplan 'Sluitersveld' geldt hoofdzakelijk de bestemming 'Kantoor' met deels de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerwerkplaats'. 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 2 mei 2023 onze principemedewerking uitgesproken (BenW-9955). Vervolgens hebben wij op 12 december 2023 besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Heetveldsweg-Baniersweg' ter inzage te leggen (BenW-10325). Tijdens de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen.

Parkeren

In het plangebied zijn in de nieuwe situatie 45 parkeerplaatsen voor 22 woningen voorzien. Hiermee voldoet de parkeernorm aan de bandbreedte (omgerekend minimaal 33 en maximaal 51 parkeerplaatsen) zoals opgenomen binnen de voorgeschreven CROW-normering. Op grond van het huidige beleid wordt in principe de maximum parkeernorm binnen de bandbreedte aangehouden. In dat geval zouden 51 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Dit aantal parkeerplaatsen in het plangebied gaat ten koste van de leefruimte, de groen- en speelvoorziening en woonprogramma. Zoveel parkeerplaatsen zijn echter ook niet noodzakelijk en evenmin gewenst. Hierom hebben wij besloten in dit geval gebruik te maken van de mogelijkheid die wordt geboden in de 'Herschreven beleidsregel parkeernormen Almelo' (vastgesteld 9 februari 2021 BenW-8259) om maatwerk toe te passen en niet de maximale parkeernorm te hanteren. Voorwaarde is evenwel dat dit uitgebreid gemotiveerd wordt en de betrokken belangen zorgvuldig worden gewogen. Wij zijn van mening dat dit in voorliggende situatie in voldoende mate heeft plaatsgevonden. Hiertoe wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan.

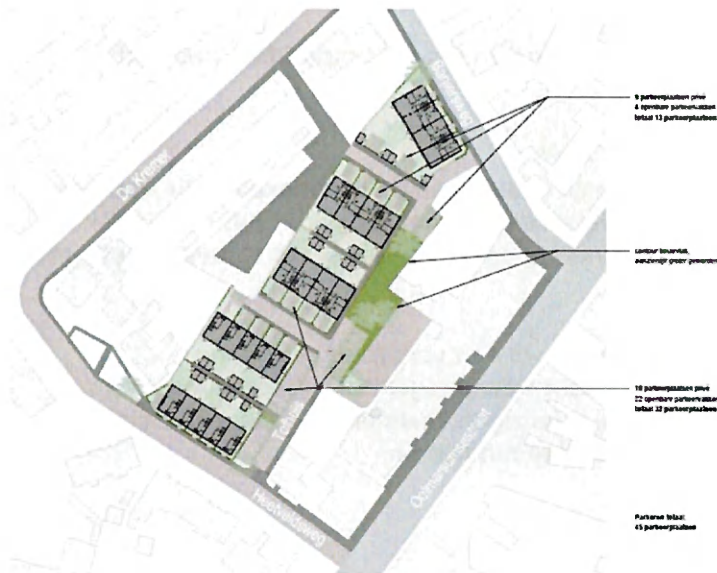
Beoogd effect

Een planologisch kader vast te stellen voor de realisatie van 22 grondgebonden koopwoningen op de voormalige kantoorlocatie van woningstichting Sint Joseph aan de Heetveldsweg-Baniersweg.

Argumenten voor

1.1 Het plan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de wijk Sluitersveld.

Op deze inbreidingslocatie zijn 22 koopwoningen voorzien. Met onderstaand stedenbouwkundig ontwerp is gekozen voor een ontwerp met 4 levensloopbestendige woningen aan de Baniersweg, 8 levensloopbestendige woningen in het hofje en 10 rijenwoningen aan de zijde van de Heetveldsweg. Hiermee wordt voorzien in een gemixt aanbod waarbij ook specifiek rekening is gehouden met geschikte woningen voor senioren (levensloopbestendig) en/of starters. Naast de invulling met woningen wordt er ook nadrukkelijk rekening gehouden met de realisatie van een prettig woon- en leefklimaat door de inpassing van voldoende ruimte voor groen, waterberging en parkeren.



1.2 Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor het realiseren van de woningen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Sluitersveld' kunnen de woningen niet worden gerealiseerd. Dit omdat ter plaatse van het plangebied hoofdzakelijk de bestemming 'Kantoor' met deels functiaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerwerkplaats' geldt. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan 'Heetveldsweg-Baniersweg' voorziet in het gewenste juridisch planologische kader om de woningbouw mogelijk te kunnen maken.

1.3 Het is een passende ruimtelijke ontwikkeling.

Om te bepalen of het initiatief voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, is het plan beoordeeld aan de hand van de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hieruit volgen geen belemmeringen voor realisatie van het bestemmingsplan.

1.4 De herontwikkeling en toevoegen van deze woningen is passend binnen de Woonvisie en Omgevingsvisie.

Door dit initiatief vindt herontwikkeling van de voormalige kantoorlocatie plaats en worden 22 nieuwe koopwoningen gerealiseerd. Deze grondgebonden koopwoningen in het middensegment zijn passend binnen de woningbouwprogrammering, de Woonvisie en de Omgevingsvisie.

1.5 Omwonenden zijn betrokken.

Op woensdag 15 november 2023 is in het voormalige kantoorpand aan de Heetveldsweg 1a een inloopbijeenkomst gehouden. De bijeenkomst is bezocht door diverse buurtbewoners. Op het voornemen is positief gereageerd. Tevens zijn er diverse informerende brieven aan de buurt verzonden. Aan de omgevingsdialoog is voldaan.

1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.7 Er zijn ambtshalve redenen het plan aan te passen.

In verband met een aanpassing in de maatvoering van de levensloopbestendige woningen is het bouwvlak aan de Baniersweg aan de voorzijde met circa 1,5 meter vergroot. De twee zuidelijke bouwvlakken voor de 10 rijwoningen zijn circa 1,2 meter richting de Heetveldweg verschoven zodat het parkeren op eigen terrein bij de noordelijke 5 rijwoningen optimaal kan worden ingepast. De twee bouwvlakken in het midden van het plangebied zijn hierdoor ook iets aangepast en verschoven met maximaal 0,6 meter. De zeer geringe aanpassing van de situering van de bouwvlakken doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig ontwerp.

2.1 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.

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

Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). Dit is hier het geval aangezien de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst heeft gesloten.

4.1 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.

Kanttelingen

1.1 De maximale parkeernorm wordt niet gehanteerd.

Er is gekozen om maatwerk toe te passen en niet de maximale parkeernorm te hanteren. Wij achten dit echter aanvaardbaar en wenselijk hier en verwachten als gevolg daarvan geen onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot in de buurt.

Voor het bepalen van de parkeervraag heeft Adviesbureau Omega een parkeeronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de gelijktijdige parkeerbehoefte conform de gemeentelijke parkeernormen op het maatgevende moment 45 parkeerplaatsen bedraagt. In het plangebied is dan ook een lagere norm aanvaardbaar. Het realiseren van de maximale parkeernorm leidt tot een overschot aan parkeerplaatsen dat ten koste gaat van leefruimte, groen- en speelvoorziening en woningbouw. De toegepaste lagere parkeernormering voldoet ook nog steeds aan de normering zoals de CROW deze voorschrijft op deze locatie met het beoogde programma. Met de nieuwe bebouwing en inrichting

komt er voldoende ruimte om gemiddeld per woning twee auto's te parkeren. Een lagere parkeernorm is aanvaardbaar gelet op het programma met een deel seniorenwoningen (met een afnemend autobezit) en de ligging van het plangebied dicht bij tal van voorzieningen, openbaar vervoer en het centrum. Daarnaast wordt hiermee het woon- en leefklimaat in de directe omgeving en de parkeersituatie in de openbare ruimte niet onevenredig aangetast. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier nader op in gegaan.

Met toepassing van de maatwerkoplossing in dit specifieke geval kan de realisatie van het beoogde woningbouwprogramma gerealiseerd worden en wordt een bijdrage geleverd aan invulling van de woningbouwopgave. Het plan Heetveldsweg-Baniersweg betreft een inbreidingslocatie en inbreiding gaat boven uitbreiding. De genoemde beleidsregel schrijft voor dat maatwerk met betrekking tot de parkeernormering mogelijk is, mits voorzien van een uitgebreide motivering en integrale belangenafweging. Dat is hier het geval. Een lagere parkeernorm is gewenst en aanvaardbaar.

1.2 Hoewel de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden, valt dit bestemmingsplan nog onder de Wro.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking is getreden. Deze is echter niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Op basis van het overgangsrecht (van artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet) geldt het oude recht van de Wro als een ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan 'Heetveldsweg-Baniersweg' op 20 december 2023 ter inzage is gelegd wordt de procedure van dit bestemmingsplan onder de oude wetgeving afgerond. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden wordt het (automatisch) onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Kosten, opbrengsten en dekking

Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Daarnaast worden leges geheven voor de bestemmingsplanprocedure. Er zijn verder geen gemeentelijke kosten.

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 'Heetveldsweg-Baniersweg', kenmerk: INTERN-91372

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
M.M. van 't Veld
