



Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Woongebied Indië deel 1.

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: A.J. Timmer

Auteur, afdeling: M.M. Weerink ROM

Samenvatting raadsvoorstel

De totale ontwikkeling van het Indiëterrein zal 620 woningen omvatten. Onderhavig bestemmingsplan is de eerste fase, waarin maximaal 340 woningen zitten. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingekomen. Na afweging van enerzijds het doel van het bestemmingsplan en anderzijds alle op dit bestemmingsplan betrekking hebbende belangen stellen wij u voor om niet aan de zienswijze tegemoet te komen en het bestemmingsplan vast te stellen.

1. **Waarom naar de raad:**

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen.

2. **Argumentatie:**

Algemeen.

Het Indiëterrein zal de komende jaren gefaseerd worden herontwikkeld tot stedelijk woon- en werkgebied. De zone langs de Kolthofsingel zal daarbij al eerste worden ontwikkeld. Hier wordt momenteel een bedrijventerrein gerealiseerd. Het overige gebied van het Indiëterrein zal ontwikkeld worden voor woningbouw. Het hele gebied zal uiteindelijk 620 woningen omvatten. Onderhavig bestemmingsplan is de eerste fase, waarin maximaal 340 woningen mogelijk worden gemaakt. Later zullen voor het andere deel nog enkele bestemmingsplannen volgen. Het plangebied "Woongebied Indië deel 1" ligt aan de oostkant van het Indiëterrein, te zuiden van de Vissedijk. De zone strekt zich uit van de Haven Noordzijde/Sluiskade Noordzijde tot aan de Vissedijk.



Afbeelding: globale ligging Indieterrein (gele contour) en Indië Deel 1 (rode contour) binnen Almelo (bron <http://maps.google.com/>)

Het bestemmingsplan heeft tot doel om een juridisch kader te bieden voor de ontwikkeling van woningen in dit plangebied. In het plangebied is de overheersende bouwhoogte 11 meter (grotendeels twee bouwlagen met een kap). Daarnaast wordt er ruimte geboden voor enkele verspreide middelhoge woongebouwen (bouwhoogte maximaal 18 meter). Dit kunnen volumineuze grondgebonden complexen zijn of compacte, ranke appartementsgebouwen. Gekozen is voor een flexibele bestemmingsplanopzet om zo makkelijk op een veranderende markt te kunnen insprijnen, waarbij wel voldoende rechtszekerheid wordt geboden.

Procedure.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingaande 19 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn twee zienswijze ingekomen.

Zienswijzen.

De zienswijzen richten zich met name op de milieuaspecten van deze ontwikkeling. Zo is er een rioolwaterzuivering en het spoor in de nabijheid van het gebied gelegen en is op het terrein sprake van een bodemverontreiniging, welke wordt gesaneerd. Al deze aspecten zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure onderzocht en beoordeeld. Juist het feit dat op deze locatie nu nieuwe functies zijn gepland leidt ertoe dat oude industriegebouwen met asbest inmiddels zijn gesloopt en de bodem wordt gesaneerd. De oude industriegebouwen verdwijnen als bron van eventueel gevaar. Het bestemmingsplan bevordert op dat onderdeel dat er maatregelen worden genomen die ertoe strekken dat het leefmilieu verbeterd.

Voor wat betreft het groepsrisico naar aanleiding van de aanwezigheid van het spoor wordt opgemerkt dat er buiten de 200 meter contour geen beoordeling van het groepsrisico gemaakt hoeft te worden. Dit is landelijke wetgeving. Onderhavig bestemmingsplan is gelegen buiten dit invloedsgebied.

De aanwezigheid van de rioolwaterzuivering is onderzocht. Er ligt slechts een klein deel van het plangebied in een zone die incidenteel en in zeer beperkte mate meer geurhinder kan ondervinden dan ideaal gewenst. Voor de belasting die in dit kleine gebied enkele uren per jaar aan de orde kan zijn is middels geurproeven vastgesteld dat de meeste mensen nauwelijks tot geen extra hinder zullen ervaren ten opzichte van de standaard geurnormering. Wij achten dit zeer beperkt optreden van de geurhinder voor deze binnenstedelijke locatie aanvaardbaar.

Uit niets is gebleken dat er planologische aspecten zijn die de ontwikkeling in de weg staan. Voor de volledige belangenafweging en onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en naar de beantwoording van de zienswijze, die als bijlagen bij dit voorstel zijn gevoegd.

De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. De zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Woongebied Indië deel 1 ontvankelijk te verklaren;
2. Niet aan de zienswijzen tegemoet te komen;
3. De indieners van de zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit behorende "Nota van Beantwoording zienswijze bestemmingsplan Woongebied Indië deel 1";
4. Het bestemmingsplan Woongebied Indië deel 1 vast te stellen. Dit bestemmingsplan is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.BP00051.0402 met de bijbehorende bestanden en ondergrond, als vervat in het DXF-bestand o_BP00051-01.dxf;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Gedaan ter openbare vergadering van 17 december 2013.

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de vicevoorzitter,



ir. J.J. Stapel