Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 26 september 2023
Registratienummer: R 2307853

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Gravenstraat-Zwaluwenstraat' (NL.IMRO.0141.00151-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassing:
   Regels
   - Wijziging van het artikel Overige regels (rood gearceerd):
     Artikel 11 Overige regels
     11.1 Parkeren
     a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort of in de directe nabijheid van het terrein. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de op 9 februari 2021 vastgestelde en op 1 maart 2021 in werking getreden beleidsregel "Herschreven beleidsregel parkeernormen Almelo". Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats.
2. Het bestemmingsplan 'Gravenstraat-Zwaluwenstraat' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00151-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 (2022-10-20);
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 26 september 2023,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. J.W. Scherpenzeel **A.J. Gerritsen**

Raadsvergadering: 26 september 2023
Registratienummer: R 2307853

Naam: E.R. Jasper
Datum: 24 juli 2023
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan Gravenstraat-Zwaluwenstraat**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Er is voorzien om 13 grondgebonden koopwoningen te realiseren aan de Gravenstraat en Zwaluwenstraat, ter plaatse van een braakliggend terrein. Het geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Gravenstraat-Zwaluwenstraat' opgesteld en heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door een ondergeschikte wijziging aan te brengen in de regels met betrekking tot het parkeren.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Gravenstraat-Zwaluwenstraat' (NL.IMRO.0141.00151-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassing:

Regels

- Wijziging van het artikel Overige regels (rood gearceerd):

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort of in de directe nabijheid van het terrein. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de op 9 februari 2021 vastgestelde en op 1 maart 2021 in werking getreden beleidsregel "Herschreven beleidsregel parkeernormen Almelo". Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats.

2. Het bestemmingsplan 'Gravenstraat-Zwaluwenstraat' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00151-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 (2022-10-20);
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

Na de sloop van 8 woningen aan de Gravenstraat en de herbestemming van de voormalige basisschool aan de Zwaluwenstraat, is het plangebied tussen de Gravenstraat en de Zwaluwenstraat braak komen te liggen. Gezien de actuele woningbehoefte en de wens voor doorstroming op de woningmarkt in de wijk Nieuwstraatkwartier is herontwikkeling van deze locatie aan de orde. Het voornemen is om op deze inbreidingslocatie 13 grondgebonden koopwoningen te laten realiseren.

Volgens het geldende bestemmingsplan Rohof Goossenmaat geldt deels de bestemming 'Maatschappelijk' en deels 'Wonen'. Binnen dit geldende planologische kader is de herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw niet toegestaan, zodat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Ons college heeft besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Gravenstraat-Zwaluwenstraat' ter inzage te leggen. Hierover hebben wij uw raad met een raadsbrief geïnformeerd. Tijdens de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Een planologisch kader vast te stellen voor de herontwikkeling van de maatschappelijke bestemming tot 13 grondgebonden koopwoningen, op een terrein dat jarenlang braak heeft gelegen.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan weggenomen.
Het geldende bestemmingsplan staat de beoogde woningbouw niet toe. Door het bestemmingsplan te wijzigen wordt de planologische belemmering weggenomen, zodat de inbreidingslocatie voor de woningbouw kan worden aangewend.

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het realiseren van 13 grondgebonden woningen op een inbreidingslocatie. Om in voldoende parkeerbehoefte te voorzien wordt gerekend met het maximum parkeerkencijfer van 2,3 parkeerplaatsen per tussen-hoekwoning. Hierdoor is er sprake van een totale parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen. In het plan worden 31 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte.

Op basis van ons parkeerbeleid is het uitgangspunt dat op eigen terrein wordt geparkeerd, waardoor geen extra parkeerdruk ontstaat in de openbare ruimte. In onderhavig geval wordt echter niet op eigen terrein geparkeerd, maar in de openbare ruimte. Hiervoor worden 31 parkeerplaatsen aangelegd, waardoor geen extra parkeerdruk ontstaat in de openbare ruimte. Dit was niet juist geformuleerd in de regels van het ontwerpbestemmingsplan Gravenstaat-Zwaluwenstraat. Door de toevoeging *'of in de directe nabijheid van het terrein'* aan artikel 11.1 is er sprake van een passende regel voor de parkeerbehoefte.

1.2 Het plan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de wijk Nieuwstraatkwartier
Om meer variatie in de wijk te realiseren is gekozen voor een ontwerp met 2 blokken van respectievelijk 4 en 3 grondgebonden starters/kleine eengezinswoningen woningen rond een groen hofje met een natuurspeelplek aan de Gravenstraat en 1 blok van 6 grondgebonden eengezinswoningen langs de Zwaluwenstraat. Op het tussenliggende terrein tussen deze woningen blijven de 3 waardevolle lindebomen behouden.



Uitsnede stedenbouwkundig ontwerp Gravenstraat- Zwaluwenstraat

De speelplek wordt in het groene hofje aan de Gravenstraat gepland, waarbij de beide rijen starterswoningen uitzicht hebben op deze speelplek. Het is aannemelijk dat deze starterswoningen worden gekocht door jonge gezinnen, waarbij de speelplek voor deze kinderen vóór de deur is. Uiteraard kunnen de kinderen uit de gehele buurt gebruik maken van deze speelplek, zodat de nieuwe speelplek op meer animo kan rekenen.

Alle 13 woningen zijn koopwoningen, die door de kopers zelf bewoond worden (zelfbewoningsplicht). Op deze wijze draagt dit plan bij aan de woningbouwbehoefte, die ook in het Nieuwstraatkwartier aanwezig is.

1.3 De directe omgeving is betrokken bij de planvorming.
Op 9 november 2022 is een inloopbijeenkomst gehouden, waarbij een goede opkomst is geweest. Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen gebleken. Tevens zijn er diverse informerende brieven aan de buurt verzonden. Aan de omgevingsdialoog is voldaan.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan Gravenstraat-Zwaluwenstraat' van 26 mei tot en met 6 juli 2023 ter inzage gelegen. De directe omgeving is hier per brief van op de hoogte gesteld. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

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
Er is geen sprake van gemeentelijke kosten.

4.1 Met een gewijzigde vaststelling kan uw 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 kunnen publiceren.

Kanttekeningen

1.1 Er wordt niet op eigen terrein geparkeerd
In afwijking van de uitgangspunten van ons parkeerbeleid wordt niet op eigen terrein geparkeerd. Er vindt echter geen verhoging van de parkeerdruk plaats in de openbare ruimte, aangezien voor de gehele parkeerbehoefte extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn opgenomen in de grondexploitatie Gravenstraat-Zwaluwenstraat en 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 door belanghebbenden.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Gravenstraat-Zwaluwenstraat', kenmerk: INTERN-88326;

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
