Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 28 mei 2024
Registratienummer: R 2408196

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Tuinstraat-Holtjesstraat, plan-id NL.IMRO.0141.00158- BP31, met ondergrond GBK versie 2023-06-2023, gewijzigd vast te stellen op het volgende punten:
    a. Toelichting: paragraaf 5.1.2.2 Railverkeerslawaai tekst onder tabel wordt 260 meter in plaat van 160 meter;
    b. Toelichting: paragraaf 5.2 aanpassen n.a.v. aanvullend bodemonderzoek en beoordeling en het toevoegen van de onderzoeken als bijlagen;
    c. Verbeelding: toevoegen maatvoering hoogtelijn tussen Tuinstaat 8 en 16;
    d. Regels: artikel 3.5.1 en 4.4.1 verwijderen.
2. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Tuinstraat-Holtjesstraat' (INT-91436).
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

Raadsvergadering: 28 mei 2024
Registratienummer: R 2408196

Naam: M. Snijders
Datum: 12 maart 2024
Team/teamonderdeel: US Stedelijke Uitvoering

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststellen bestemmingsplan Tuinstraat-Holtjesstraat**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Om realisatie van een appartementencomplex met 13 koopwoningen op de hoek Tuinstraat-Holtjesstraat en 2 grondgebonden koopwoningen tussen Tuinstraat nummer 8 en nummer 16 mogelijk te maken moet het bestemmingsplan Centrum- Zuid gewijzigd worden. Om die reden heeft het ontwerpbestemmingsplan Tuinstraat- Holtjesstraat NL.IMRO.0141.00158- BP21 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. N.a.v. de reacties op het ontwerpplan hebben er een aantal aanpassingen aan het ontwerp plaatsgevonden en kan het plan vast gesteld worden.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan Tuinstraat-Holtjesstraat, plan-id NL.IMRO.0141.00158- BP31, met ondergrond GBK versie 2023-06-2023, gewijzigd vast te stellen op het volgende punten:
    a. Toelichting: paragraaf 5.1.2.2 Railverkeerslawaai tekst onder tabel wordt 260 meter in plaat van 160 meter;
    b. Toelichting: paragraaf 5.2 aanpassen n.a.v. aanvullend bodemonderzoek en beoordeling en het toevoegen van de onderzoeken als bijlagen;
    c. Verbeelding: toevoegen maatvoering hoogtelijn tussen Tuinstaat 8 en 16;
    d. Regels: artikel 3.5.1 en 4.4.1 verwijderen.
2. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota behorende bij 'Bestemmingsplan Tuinstraat- Holtjesstraat' (INT-91436).
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

Sinds 2003 liggen de gronden op de hoek van de Tuinstraat- Holtjesstraat en naast Tuinstraat 8 en 16 braak. Voor de locatie is een woningbouwplan ontwikkeld. Het bouwplan betreft het realiseren van een woongebouw met 13 woningen op de hoek Tuinstraat- Holtjesstraat en het bouwen van 2 grondgebonden woningen tussen Tuinstraat 8 en 16. Om het plan te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat het bestemmingplan Centrum-Zuid voor deze locatie wordt gewijzigd. Op 20 september 2022 (BenW-9467) heeft het college in principe besloten om ten behoeve van het realiseren van een appartementencomplex met 13 koopwoningen op de hoek Tuinstraat-Holtjesstraat en 2 grondgebonden koopwoningen aan de Tuinstraat medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan Centrum Zuid. De te realiseren woningen richten zich op het midden en dure segment en sluiten daarmee aan op de woonvisie. De appartementen worden duurzaam, levensloopgeschikt, toekomstbestendig en onderhoudsvriendelijk ontwikkeld

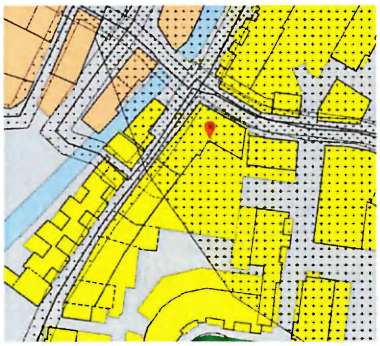
Beoogd effect

Een vastgesteld bestemmingsplan om de realisatie van 13 appartementen en 2 grondgebonden stadwoningen juridisch planologisch mogelijk te maken.

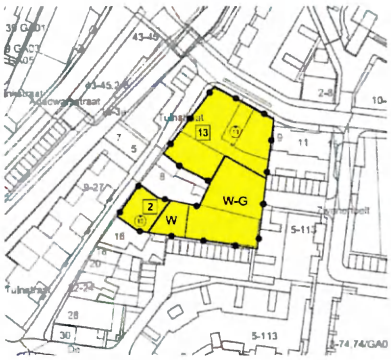
Argumenten voor

1.1 De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.
In het vigerende bestemmingsplan Centrum-Zuid is het realiseren van voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Door de ontwikkeling ontstaat een ruimtelijk betere situatie.
De gronden op de hoek Holtjesstraat-Tuinstraat liggen al sinds 2003 braak en hebben vaak geleid tot ergernis en overlast. In aansluitingen op de "Koers van de binnenstad" worden de gronden nu getransformeerd en voorzien van nieuwe bebouwing en kwaliteit. De voorliggende ontwikkeling voorziet in het bebouwen van de braak liggende grond op de hoek Holtjesstraat-Tuinstraat met een appartementsgebouw en twee grondgebonden woningen. Door het ontwikkelen van dit plan worden 15 gedifferentieerde woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Naast de extra woningen voegt het plan hiermee ook woonkwaliteit en nieuwe woonmilieus toe aan de binnenstad en draagt het plan bij aan een vitale en aantrekkelijke binnenstad waar mensen graag verblijven.



Figuur 1. Uitsnede bestemmingsplan Centrum Zuid (bestaand)



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan Tuinstraat -Holtjesstraat NL.IMRO.0141.00158-BP21.

1.3 Vanwege nader bodemonderzoek is het bestemmingplan aangepast.
Door het uitvoeren van een nader bodemonderzoek kan de toelichting paragraaf 5.2 in het bestemmingsplan aangevuld worden met nieuwe informatie en het bodemonderzoek inclusief beoordeling toegevoegd worden als bijlage. Tevens kan door de uitkomsten van het onderzoek de voorwaardelijke verplichting in de regels artikel 3.5.1 en 4.4.1 worden verwijderd.

1.4 Omwonenden zijn betrokken.
Voorafgaande aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben gesprekken met omwonenden plaatsgevonden. N.a.v. deze gesprekken zijn bezonningsdiagrammen opgesteld en zijn raampartijen aangepast.

1.5 Met het noemen van GML en BGT versie wordt voldaan aan de digitale verplichting.
Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en GBK-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de *grootschalige basiskaart (GBK) versie (18/6/2023)*.

1.6 Eerder genomen besluiten.
Op 20 september 2022 (BenW-9467) heeft het college in principe besloten om ten behoeve van het realiseren van een appartementencomplex met 13 koopwoningen op de hoek Tuinstraat-Holtjesstraat en 2 grondgebonden koopwoningen aan de Tuinstraat medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan Centrum Zuid. De overweging om in principe mee te werken aan het initiatief was het al enige jaren braak liggen van deze locatie.

Met als gevolg afbreuk van de leefomgeving en kwaliteit van de binnenstad. Na het genomen besluit is door initiatiefnemer gestart met het opstellen van het bestemmingsplan. Als onderdeel van de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft het college op 19 september 2023 besloten dat het opstellen van een MER niet nodig is (BenW-10161).

2.1 Er zijn 2 zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend.
Het ontwerpbestemmingsplan Tuinstraat- Holtjesstraat NL.IMRO.0141.00158- BP21 heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (van 15 november 2023 tot en met 26 december 2023). Binnen de gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. Op 29 januari 2024 zijn de stellers van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld de ingediende zienswijze ten overstaan van de hoorcommissie bestemmingsplannen mondeling toe te lichten. Deze zienswijzen dienen te worden beantwoord met de nota.

2.2 Vanwege de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast.
N.a.v. de zienswijzen, zijn ten opzichte van het ontwerp aanpassingen aan het bestemminsplan gedaan. In de zienswijzenreactienota zijn de zienswijzen, het verslag van de hoorzitting en de beantwoording van de zienswijzen opgenomen.
Het bestemmingsplan is n.a.v. de zienswijzen op de volgende onderdelen aangepast:

- het aanpassen van een verschrijving in de toelichting paragraaf 5.1.2.2 Railverkeerslawaai onder de tabel moet 260 meter staan in plaats van 160 meter;
- het toevoegen van een hoogtelijn op de verbeelding van het bestemmingsplan tussen Tuinstraat nummer 8 en 16 omdat in het bestemmingsplan niet duidelijk is dat de 3de bouwlaag 1,5 meter ten opzichte van de voorgevel teruggebouwd moet worden.

3.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.
Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen omdat voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden zijn.

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.

Kanttekeningen

1.1 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 'Tuinstraat-Holtjesstraat vanaf 15 november 2023 zes weken ter inzage heeft gelegen kan de procedure van dit bestemmingsplan onder de oude wetgeving worden 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

De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden in rekening gebracht op basis van de legesverordening. Het risico van de ontwikkeling ligt bij de initiatiefnemer en is afgedekt met een planschadeovereenkomst.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

Bijlagen

Bestemmingsplan Tuinstraat- Holtjesstraat NL.IMRO.0141.00158- BP31:
Intern 91430 (Toelichting, Regels en bijlagen)
Intern 91341 (Verbeelding)
Intern 91436 (Zienswijze reactienota)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
M.M. van 't Veld