Gemeente Almelo

# Raadsbrief ter informatie

*Postadres:*
**Gemeente Almelo**
**Postbus 5100**
**7600 GC  Almelo**

Aan de raad van de gemeente Almelo

| Bijlage | Doorkiesnummer | Behandeld door | Datum |
|---|---|---|---|
| | | M. Snijders | 20 september 2022 |

Onderwerp
Principeverzoek wijzigen bestemmingsplan hoek Tuinstraat-Holtjesstraat

Geachte leden van de raad,

Met deze brief willen wij u op de hoogte stellen van ons besluit om in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van een bestemmingsplan voor een woningbouwontwikkeling op de hoek Tuinstraat-Holtjesstraat.

De bedoeling is dat op deze binnenstedelijke locatie een woongebouw met 13 appartementen en 2 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Besloten is om aan het wijzigen van het bestemmingsplan mee te werken omdat het ontwikkelen van de sinds 2003 braakliggende locatie positief is voor het leefklimaat en de waardering van omliggende woningen. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan de realisatie van een vitale binnenstad.

**Woonbeleid en bestemmingsplan**
De ontwikkeling voorziet in 15 gedifferentieerde koopwoningen en draagt bij aan de ontwikkeling van een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad. Op basis van onze woonvisie is realisatie van appartementen op deze locatie niet mogelijk. Dit omdat het perceel net buiten de contour ligt waarbinnen appartementen gebouwd mogen worden. Echter, in de binnenstad willen we ook eigentijdse woningen voor verschillende doelgroepen en van verschillende kwaliteit. Door het ontwikkelen van dit plan op deze plek, welke al jaren braak ligt, wordt juist deze gewenste kwaliteit wonen voor diverse doelgroepen toegevoegd en wordt bijgedragen aan een vitale en aantrekkelijke binnenstad waar mensen graag verblijven.

Het te bebouwen perceel is gelegen in het bestemmingsplan Centrum Zuid en heeft nu de bestemming Wonen. Het realiseren van de twee grondgebonden stadswoningen kan bij recht als de bouwhoogte van de woningen maximaal 7 meter is. Omdat de 2 stadswoningen gaan bestaan uit 2 bouwlagen met een terugliggende dakopbouw, wordt de bouwhoogte van de stadswoningen hoger dan de toegestane 7 meter en is daardoor niet passend.


Uitsnede bestemingsplan Centrum Zuid.

Het woongebouw met 13 appartementen wordt gerealiseerd op de bestemming Wonen voor grondgebonden woningen, waarbij maximaal 5 woningen zijn toegestaan met een bouwhoogte tot 9 meter. Doordat de woningen in het woongebouw geen grondgebonden woningen betreffen en het aantal niet 5 maar 13 is, kan het plan niet zonder een ruimtelijke procedure worden ontwikkeld. Daarbij zal door de getrapte opbouw van het gebouw het hoogste deel ca. 11 tot 12 meter bedragen. Dat is ook hoger wat het geldende bestemmingsplan toestaat. Ondanks strijd met het huidige bestemmingsplan wordt stedenbouwkundig de voorkeur gegeven aan dit woongebouw in plaats van de 5 grondgebonden woningen. Dit omdat de gevraagde ontwikkeling aansluit op de bebouwing in de omgeving en het hoekperceel vanwege de vorm slecht op te delen is in 5 kwalitatieve grondgebonden woningen.

**Vervolg**
Initiatiefnemer gaat een bestemmingsplan voorbereiden. Bij het ontvangen van het concept bestemmingsplan moeten alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en kan er alsnog aanleiding zijn om het initiatief te weigeren of op onderdelen aan te passen. Op voorhand zijn geen belemmeringen gebleken. Zodra dit concept bestemmingsplan gereed is en in procedure gebracht kan worden, krijgt u opnieuw van ons bericht.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne A.J. Gerritsen