Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 26 september 2023
Registratienummer: R 2307854

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'G.T. Rietveldstraat' (NL.IMRO.0141.00150-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassing:
   Regels
   - Wijziging van het artikel Overige regels (rood gearceerd):
     Artikel 10 Overige regels
     10.1 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 'G.T. Rietveldstraat' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00150-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**

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

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan G.T. Rietveldstraat**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Er is voorzien om 11 grondgebonden koopwoningen te realiseren aan de G.T. Rietveldstraat, ter plaatse van een braakliggend terrein. Het geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Hiervoor is het bestemmingsplan 'G.T. Rietveldstraat' opgesteld en heeft als ontwerp 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 'G.T. Rietveldstraat' (NL.IMRO.0141.00150-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassing:
   Regels
   - Wijziging van het artikel Overige regels (rood gearceerd):
     Artikel 10 Overige regels
     10.1 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 'G.T. Rietveldstraat' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00150-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 het wijkgebouw 'de Smorre' aan de G.T. Rietveldstraat is het plangebied braak komen te liggen. Gezien de actuele woningbehoefte en de wens voor doorstroming op de woningmarkt in de wijk Ossenkoppelerhoek, is herontwikkeling van deze locatie aan de orde. Het voornemen is om op deze inbreidingslocatie 11 grondgebonden koopwoningen te laten realiseren.

Volgens het geldende bestemmingsplan Ossenkoppelerhoek geldt voor deze gronden de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen dit geldende planologische kader is de herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw niet toegestaan, zodat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Beoogd effect

Een planologisch kader vast te stellen voor de herontwikkeling van de maatschappelijke bestemming tot 11 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 11 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 26 parkeerplaatsen. In het plan worden 27 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 27 parkeerplaatsen aangelegd, waardoor geen extra parkeerdruk ontstaat in de openbare ruimte. Dit was niet juist geformuleerd in de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'G.T. Rietveldstraat'. Door de toevoeging *'of in de directe nabijheid van het terrein'* is er sprake van een passende regel voor de parkeerbehoefte.

1.2 Het plan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de wijk Ossenkoppelerhoek
Gezien de grote woningbehoefte aan grondgebonden woningen in de Gemeente Almelo, is de gemeente in samenspraak met projectontwikkelaars bezig om op diverse inbreidingslocaties (locaties waar voorheen al bebouwing heeft gestaan) woningbouwplannen te ontwikkelen. Deze locatie aan de G.T. Rietveldstraat is bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Sinds wijkcentrum De Smorre is afgebrand, ligt het terrein al jaren braak.

Om meer variatie in de wijk te realiseren, is gekozen voor een ontwerp met 11 grondgebonden woningen. Het voorgenomen plan gaat uit van de realisatie van 2 blokken van respectievelijk 3 en 2 levensloopbestendige of seniorenwoningen met de voorgevel aan de G.T. Rietveldstraat. Daarnaast worden 6 eengezinswoningen met de voorgevel naar het sportveld voorzien.

In 2019 is met enkele actieve omwonenden het terrein voor maximaal 5 jaar ingericht als speelterrein voor kinderen en een gedeelte omheind als hondenuitlaatterrein. Dit toegestane gebruik mag voortduren tot eind december 2024, tenzij in overleg anders wordt overeengekomen.

Omdat deze gronden in eigendom zijn van de gemeente, is herontwikkeling naar woningbouw mogelijk. Het voornemen is om op deze inbreidingslocatie 11 grondgebonden woningen te realiseren. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Er komen 27 openbare parkeerplaatsen in een parkeerkoffer om te voldoen aan de parkeerbehoefte voor de nieuw te realiseren woningen. Deze parkeerkoffer is bereikbaar vanaf de G.T. Rietveldstraat. De grote beuk blijft behouden en wordt ingepast in de parkeerkoffer. Ook 2 eikenbomen aan de oostzijde van het plangebied blijven behouden. De rij eikenbomen tussen de eengezinswoningen en het sportveld kunnen eveneens blijven staan. Tussen deze bomen en de voorgevels van deze woningen komt een wandelpad te liggen voor de ontsluiting van deze woningen. De auto wordt geparkeerd aan de achterzijde van deze woningen.

Alle 11 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.



Uitsnede stedenbouwkundig ontwerp G.T. Rietveldstraat

1.3 De directe omgeving is betrokken bij de planvorming.
Op 24 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 'G.T. Rietveldstraat' 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 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 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 G.T. Rietveldstraat en hiermee gedekt.

Vervolg
Nadat het bestemmingsplan door de 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 'G.T. Rietveldstraat', kenmerk: INTERN-88325;

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
