Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 14 september 2021
Registratienummer: R 2106697

Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Frans Halsstraat

Samenvatting raadsvoorstel

Het ontwerpbestemmingsplan 'Frans Halsstraat' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt vervangende nieuwbouw van 16 woningen mogelijk. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Frans Halsstraat' vast te stellen.

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Op de locatie welke ontsloten wordt door de Frans Halsstraat, Jan Vermeerstraat en de Jan Steenstraat vervangende nieuwbouw van 16 woningen toe te staan;
2. Het bestemmingsplan 'Frans Halsstraat' (planid: NL.IMRO.0141.00101-BP31) hiertoe vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Frans Halsstraat' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00101-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 (2020-04-16);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;

Gedaan in de openbare vergadering van 14 september 2021,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. K.D. Handstede **A.J. Gerritsen**

Raadsvergadering: 14 september 2021
Registratienummer: R 2106697

Naam: M.M. Weerink
Datum: 14 september 2021
Team/teamonderdeel: ADV Advies
Telefoonnummer:

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan Frans Halsstraat**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Het ontwerpbestemmingsplan 'Frans Halsstraat' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt vervangende nieuwbouw van 16 woningen mogelijk. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Frans Halsstraat' vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Op de locatie welke ontsloten wordt door de Frans Halsstraat, Jan Vermeerstraat en de Jan Steenstraat vervangende nieuwbouw van 16 woningen toe te staan;
2. Het bestemmingsplan 'Frans Halsstraat' (planid: NL.IMRO.0141.00101-BP31) hiertoe vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Frans Halsstraat' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00101-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 (2020-04-16);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;

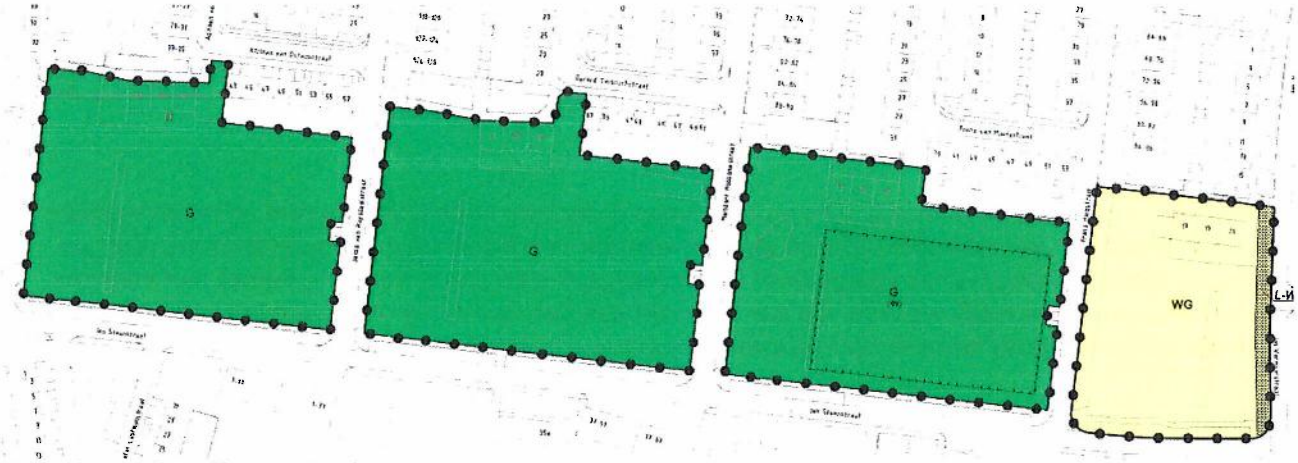
Inleiding

Beter Wonen was, in het kader van het verduurzamen van haar woningbestand, voornemens 12 woningen te slopen aan de Adriaen van Ostadestraat, Gerard Terborchstraat, Frans van Mieresstraat en Jan Vermeerstraat (zie onderstaande luchtfoto) en op deze locaties 16 (4x4) woningen terug te bouwen. De toename van 4 woningen in het gebied zijn ter vervanging van 3 woningen aan de Witvoetenstraat en 1 woning aan de Vissedijk.

Locatie	Huidig aantal	Toekomstig aantal
Jan Vermeerstraat	12 woningen	16 woningen
Witvoetenstraat	54 woningen	51 woningen
Vissersdijk	1 woning	0 woningen
Saldo	**67 woningen**	**67 woningen**

Op verzoek van de gemeente worden deze 16 woningen nu geclusterd aan de Frans Halsstraat (meest oostelijk gelegen vlak), waarmee stedenbouwkundig en verkeerskundig een betere situering ontstaat. Het clusteren van de woningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om die reden wordt het bestemmingsplan herzien. Met deze herziening worden ook de bouwvlakken van de galerijflats in deze gebieden wegbestemd (zie onderstaande afbeelding van het vigerende bestemmingsplan en het voorliggende bestemmingsplan).

Verbeelding vigerend bestemmingsplan



Verbeelding voorliggend bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Frans Halsstraat heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Een planologisch kader te scheppen om de geclusterde herbouw van 16 woningen aan de Frans Halsstraat, op een stedenbouwkundig en verkeerskundig meer geschikte locatie, mogelijk te maken.

Argumenten voor

1.1 Het bestemmingsplan draagt bij aan een betere positionering van de herbouw van de woningen.
Zoals hiervoor aangegeven is op verzoek van de gemeente en in samenwerking met Beter Wonen onderzocht of positionering van de 16 woningen op het meest links gelegen perceel mogelijk was. In gezamenlijkheid is daaruit een plan ontstaan dat leidt tot een verbeterde stedenbouwkundige en verkeerskundige oplossing.

1.2 Met dit bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden op de andere drie percelen geheel wegbestemd.
Naast een betere positionering van de woningen worden ook de bouwmogelijkheden op de andere percelen geheel wegbestemd (incl. bouwvlakken voor galerijflats). Hierdoor kunnen binnen deze percelen geen ongewenste stedenbouwkundige ontwikkelingen meer plaatsvinden.

2.1 De voorgestane ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan
Om de woningen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De raad is het bevoegde orgaan om bestemmingsplannen vast te stellen.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting
Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML-bestand met bijbehorende ondergrond is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen
Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan zijn verbonden. Ook zijn er geen ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen die binnen een bepaald tijdvak of fasering uitgevoerd moeten worden en hoeven er geen eisen te worden gesteld.

Kanttekeningen
1.1 Tegen elk planologisch besluit kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden gevraagd.
Een verzoek om planschade moet echter wel aan een aantal voorwaarden voldoen, zoals het normaal maatschappelijk risico en de voorzienbaarheid. Eventuele planschade is afgewenteld op de initiatiefnemer.

Kosten, opbrengsten en dekking
Het bestemmingsplan brengt geen extra kosten met zich mee, anders dan de kosten voor de procedure. Deze kosten worden op grond van de legesverordening verhaald op initiatiefnemer. De financiële risico's zijn afgedekt middels een planschadeovereenkomst.

Vervolg
Na vaststelling zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden in de Staatcourant en op de website van de gemeente. Ook zullen de stukken digitaal worden ontsloten via www.ruimtelijkeplannen.nl
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en ter inzage is gelegd zal het plan, bij het niet instellen van beroep, onherroepelijk worden. Op dat moment kan een aanvraag om omgevingsvergunning verleend (of geweigerd) worden op basis van een actueel bestemmingsplan.

Bijlagen
Bestemmingsplan Frans Halsstraat (INT-77157)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen