Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 27 september 2022
Registratienummer: R 2207332

De Raad van de Gemeente Almelo:

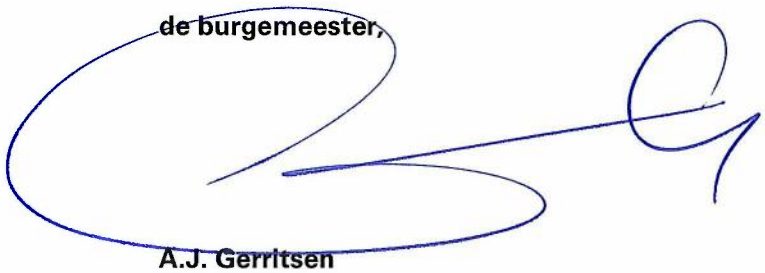
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Hoek Bornsestraat 161- Deldensestraat' (NL.IMRO.0141.00125-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassing:
   Regels
   - Aanpassing artikel 4.2.1 lid f. van '2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein' naar '2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein voor de woningen gesitueerd aan de Deldensestraat';
   - Toevoeging artikel 4.2.1 lid g: 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein voor de woningen gesitueerd aan de Bornsestraat.
2. Het bestemmingsplan 'Hoek Bornsestraat 161- Deldensestraat' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00125-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 (2021-07-02);
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 27 september 2022,

de griffier, **de burgemeester,**



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

Raadsvergadering: 27 september 2022
Registratienummer: R 2207332

Naam: E.R. Jasper
Datum: 27 september 2022
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan 'Hoek Bornsestraat 161 - Deldensestraat'**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Er is verzocht om 6 grondgebonden woningen te realiseren op de hoek van de Bornsestraat 161 met de Deldensestraat in Almelo. Het geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Hoek Bornsestraat 161- Deldensestraat' opgesteld en heeft deze 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 'Hoek Bornsestraat 161- Deldensestraat' (NL.IMRO.0141.00125-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassing:
   Regels
   - Aanpassing artikel 4.2.1 lid f. van '2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein' naar '2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein voor de woningen gesitueerd aan de Deldensestraat';
   - Toevoeging artikel 4.2.1 lid g: 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein voor de woningen gesitueerd aan de Bornsestraat.
2. Het bestemmingsplan 'Hoek Bornsestraat 161- Deldensestraat' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00125-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 (2021-07-02);
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

Er is verzocht om 6 grondgebonden woningen te realiseren op de hoek van de Bornsestraat 161 met de Deldensestraat in Almelo. Op dit perceel was voorheen onder meer bouwmaterialenwinkel Hubo aanwezig met 2 bovengelegen appartementen. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan. Om deze strijdigheid weg te nemen is het ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Bornsestraat 161- Deldensestraat' opgesteld. Hierover hebben wij op 14 april 2021 een positief principebesluit genomen. Vervolgens hebben wij op 5 april 2022 besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Bornsestraat 161- Deldensestraat' ter inzage te leggen. Over deze besluiten hebben wij uw raad met een raadsbrief geïnformeerd. Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de beoogde ontwikkeling, zodat bij recht een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de bouw van 6 grondgebonden woningen.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan weggenomen

Het perceel op de hoek van de Bornsestraat 161 met de Deldensestraat is in het geldende bestemmingsplan bestemd als Gemengd-2. Hierbinnen is zowel wonen, als ook detailhandel mogelijk. Tot voor kort was hier een winkelpand gevestigd, met daarboven 2 appartementen. Inmiddels is de bebouwing gesloopt.

Figuur 1 Voormalige bebouwing

Door de eigenaar is gevraagd om de bouw van 6 grondgebonden twee-onder-één-kapwoningen mogelijk te maken. Eén blok van twee woningen wordt georiënteerd op de Bornsestraat. De parkeergelegenheid wordt gerealiseerd aan de Deldensestraat. De twee andere blokken worden gerealiseerd aan de Deldensestraat.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. In het bouwvlak kunnen geen 6 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan 'Hoek Bornsestraat 161 - Deldensestraat' is opgesteld om deze ontwikkeling wel mogelijk te maken. De percelen zijn hierin voorzien van de bestemming 'Wonen', waardoor geen detailhandel meer mogelijk is. Eveneens is sociale woningbouw uitgesloten.

1.2 Hiermee wordt een solitaire detailhandelsbestemming verwijderd

Het herbestemmen van detailhandelsbestemmingen naar woningbouw draagt bij aan de uitvoering van ons detailhandelsbeleid. Het uitgangspunt hierin is dat detailhandel zich moet vestigen in de kern van de winkelstructuur. Het saneren van solitaire locaties is daarvan een gevolg. Het omzetten van de bestemming naar woningbouw maakt dat zich in de toekomst geen detailhandel meer op de locatie kan vestigen.

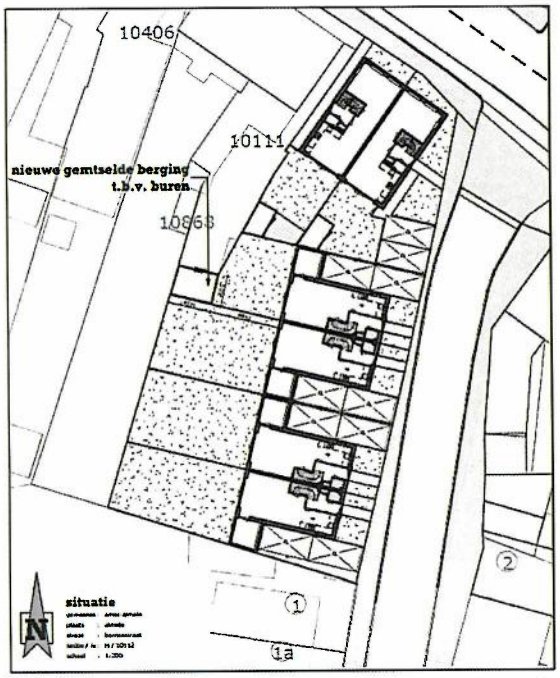
1.3 Er wordt voorzien in voldoende parkeerkeergelegenheid

Het bestemmingsplan 'Hoek Bornsestraat 161 - Deldensestraat' heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Bij deze ontwikkeling is uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning. Hiermee wordt afgeweken van de geldende parkeernorm. Dit maatwerk is mogelijk, omdat sprake is van saldering in verband met de voorgaande situatie.

Bij de winkelfunctie en de appartementen werd eveneens geparkeerd in de openbare ruimte, zonder parkeervoorzieningen op eigen terrein. Daarnaast zijn de nieuwe woningen bedoeld voor starters of doorstromers op de woningmarkt. Dergelijke huishoudens bezitten doorgaans niet meer dan twee auto's.

Dit was echter niet goed verwoord in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Hierin is opgenomen dat bij elke woning 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Zoals hierboven opgemerkt komt dit niet overeen voor de 2 woningen aan de Bornsestraat, zie ook figuur 2 hieronder. Hierin zijn voor deze woningen twee parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd (bij elke woning één parkeerplaats). Hierom dient artikel 4.2.1 gewijzigd te worden vastgesteld, zodat 1 parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd voor de woningen aan de Bornsestraat.



Figuur 2 Beoogde situatie, 6 grondgebonden woningen

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 publiceren.

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 wordt door middel van de planschadeovereenkomst afgewenteld op de initiatiefnemer.

Kosten, opbrengsten en dekking

- Op basis van de legesverordening worden leges in rekening gebracht voor de bestemmingsplanprocedure.
- Met eigenaar is een planschadeovereenkomst gesloten.

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 'Hoek Bornsestraat 161- Deldensestraat', kenmerk: INTERN-2283222;
- Raadsvoorstel- en besluit vaststelling bestemmingsplan 'Hoek Bornsestraat 161- Deldensestraat', kenmerk: RAAD-227332;

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen