

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Briljantstraat Robijnstraat' (planid: NL.IMRO.0141.00148-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
Regels:
 - Aanpassing artikel 6 Wonen in die zin dat binnen het meest zuidelijke bouwvlak naast twee-aaneen ook maximaal acht rijwoningen in rijen van maximaal 4 woningen zijn toegestaan;
 - Aanpassing artikel 6 Wonen waarmee binnen de woonbestemming ook parkeervoorzieningen zijn toegestaan.*Verbeelding:*
 - Een aanduiding [aeg] is toegevoegd aan het meest zuidelijke bouwvlak om daar naast twee-aaneen ook rijwoningen toe te staan;
 - Het meest westelijke bouwvlak wordt uitgebreid om zo een extra twee-onder-een-kapper te kunnen toevoegen.
2. Het bestemmingsplan 'Briljantstraat Robijnstraat' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00148-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 (23-06-2022);
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;

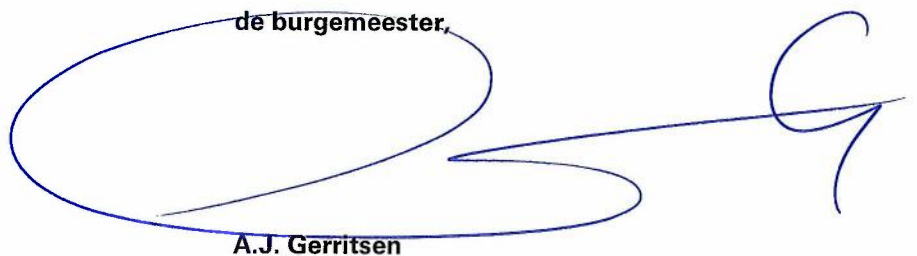
Gedaan in de openbare vergadering van 27 juni 2023,

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,



A.J. Gerritsen

Naam: W. Hilbink
Datum: 30 mei 2023
Team/teamonderdeel: ADV Advies/

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Briljantstraat Robijnstraat
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Op 27 januari 2020 heeft het college een besluit genomen op een wijzigingsvoorstel voor de functionele kaders voor de woningbouwontwikkeling Het Weggeler. Om beter aan te sluiten bij de marktvraag worden 4 woon-werkkavels met een bedrijfsbestemming omgezet naar maximaal 22 grondgebonden woningen. Het gaat hierbij om een mix van tweekappers, rijwoningen en geschakelde woningen. Voorliggend bestemmingsplan 'Briljantstraat Robijnstraat' zorgt voor de planologisch juridische regeling ervan. Om meer flexibiliteit ten aanzien van het programma te creëren wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Briljantstraat Robijnstraat' (planid: NL.IMRO.0141.00148-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
Regels:
 - Aanpassing artikel 6 Wonen in die zin dat binnen het meest zuidelijke bouwvlak naast twee-aaneen ook maximaal acht rijwoningen in rijen van maximaal 4 woningen zijn toegestaan;
 - Aanpassing artikel 6 Wonen waarmee binnen de woonbestemming ook parkeervoorzieningen zijn toegestaan.*Verbeelding:*
 - Een aanduiding [aeg] is toegevoegd aan het meest zuidelijke bouwvlak om daar naast twee-aaneen ook rijwoningen toe te staan;
 - Het meest westelijke bouwvlak wordt uitgebreid om zo een extra twee-onder-een-kapper te kunnen toevoegen.
2. Het bestemmingsplan 'Briljantstraat Robijnstraat' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00148-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 (23-06-2022);
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;

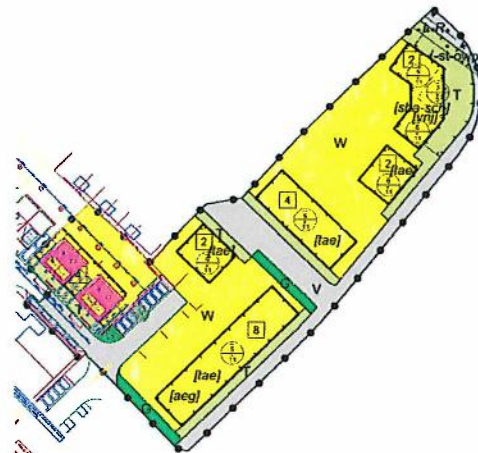
Inleiding

Het gedeelte van de locatie Het Weggeler dat is bestemd voor woon-werkkavels vraagt om een andere invulling die beter bij de huidige marktvraag past. Het college heeft daarom op 27 januari 2020 besloten (BenW – 1907392) om deze kavels om te zetten naar eengezinswoningen en heeft voorbereidingen laten treffen voor het wijzigen van het bestemmingsplan. In het kader van die voorbereiding is een nieuw stedenbouwkundig plan ontwikkeld. In plaats van vier woon-werkkavels kunnen er nu maximaal 22 woningen worden gebouwd. Het gaat om koopwoningen. 4 tweekappers worden toegevoegd aan een door ontwikkelaar Koopman te realiseren rij van in totaal 12 tweekappers aan de Robijnstraat. Het overige deel van het plangebied is eigendom van de gemeente en worden de woningen ontwikkeld door Hegeman en daar gaat het om 16 tweekappers, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om in plaats van 6 tweekappers aan de Briljantstraat ook 8 rijwoningen (in twee rijen van 4) te bouwen.

In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het plangebied voor het grootste deel een woonbestemming. De bedrijfsbestemming komt in zijn geheel te vervallen. De gewijzigde stedenbouwkundige opzet leidt wel tot enkele aanpassingen in het stratenpatroon/de openbare ruimte. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt dit planologisch juridisch geregeld.



Oorspronkelijk stedenbouwkundig plan



Nieuwe opzet

Gewijzigde vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Evenwel bestaat aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen ten opzichte van het ontwerp. Reden is de verandering in de woningmarkt. Een programma met ruime tweekappers vindt steeds moeilijker afzet. Reden ook voor Koopman om te verzoeken het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat langs de Robijnstraat niet 10 maar 12 tweekappers mogelijk worden. De percelen en woningen worden dan smaller en beter betaalbaar. Om daaraan tegemoet te komen is de verbeelding aangepast zodat aan de Robijnstraat niet twee maar vier woningen kunnen worden toegevoegd.

Om meer flexibiliteit op te nemen in het resterende deel van het plangebied is een aanpassing van zowel de verbeelding als de regels noodzakelijk. Naast tweekappers worden in het meest zuidelijke bouwvlak ook rijwoningen mogelijk gemaakt en dan twee rijen van maximaal vier, in totaal maximaal acht. Tweekappers zijn in principe het uitgangspunt, maar als daarvoor minder afzetmogelijkheden blijken te zijn, dan kan worden overgeschakeld naar rijwoningen. In dat geval komen er meer woningen en verandert ook de parkeervraag. Dan wordt de te realiseren parkeerkoffer aan de Robijnstraat uitgebreid. Om dat mogelijk te maken wordt in de regels toegevoegd dat binnen de bestemming Wonen ook parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

Beoogd effect

Een bij de beoogde ontwikkeling passend bestemmingsplan, zodat ontwikkeling van Het Weggeler Noord kan worden afgerond.

Argumenten voor

1.1 De wijzigingen bieden gewenste flexibiliteit

Ten opzichte van het ontwerp worden de regels en verbeelding op onderdelen gewijzigd. De wijzigingen zijn noodzakelijk om meer flexibiliteit in het woningprogramma te creëren en om in te kunnen spelen op een veranderende woningmarkt. De wijzigingen leiden niet tot een onevenredige aantasting van de woon- en leefomgeving. Met een groter programma zijn weliswaar meer parkeerplaatsen nodig, maar deze zijn in het plangebied te realiseren.

1.2 Bestemmingsplanherziening is noodzakelijk voor verkoop

Woon-werkkavels zijn in deze markt niet aantrekkelijk. Met het oog op de uiteindelijk verkoop van de grond is het noodzakelijk de bestemming aan te passen en om te zetten naar een reguliere woonbestemming.

1.3 Woonbestemming beter voor kwaliteit woon- en leefomgeving

De bedrijfsbestemming staat ter plaatse bedrijfsmatige activiteiten toe. Weliswaar is daaraan een maximale categorie van 1 gekoppeld, maar even goed kan dat een verstorend effect op de omgeving hebben. Er kan dan worden gedacht aan geluid en geur (hoewel binnen de normen), maar ook aan extra (vracht)verkeer in de omgeving. Met de woonbestemming worden deze specifieke effecten voorkomen.

1.4 Bestemmingswijziging maakt meer woningen mogelijk

In het plangebied zijn na bestemmingswijziging maximaal 18 woningen meer mogelijk dan binnen de huidige bestemming. Gelet op de woningbouwopgave en de locatie in een stedelijke omgeving is deze toename gewenst.

1.5 Omgevingsaspecten vormen geen belemmering

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan is het effect van de ontwikkeling op de relevante omgevingsaspecten onderzocht. In dit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen, waarmee vastgesteld kan worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.6 Er bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen planherziening

Noch in de participatiefase, noch in de zienswijzenfase zijn er bezwaren geuit tegen de bestemmingswijziging. Het plan heeft geen negatieve effecten op de woon- en leefomgeving.

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.

Kantttekeningen

Geen.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een grondexploitatie vastgesteld. Op basis hiervan is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Op voorhand wordt gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging geen planschade verwacht.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden. Bij geen beroep wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kan een omgevingsvergunning worden verleend voor initiatieven die passen binnen het nieuwe bestemmingsplan.

Bijlagen

Bestemmingsplan "Briljantstraat Robijnstraat", inclusief bijlagen (INT-87132)
Verbeelding bestemmingsplan Brillantstraat Robijnstraat (INT-87133)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen