

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Almelo Noord Oost vak 2 en 13' (NL.IMRO.0141.00144-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Almelo Noord Oost vak 2 en 13' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00144-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 28-04-2022;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Gedaan in de openbare vergadering van 21 februari 2023,

de griffier,

drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,

A.J. Gerritsen

Naam: Marieke van Essen
Datum: 24 januari 2023
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Bestemmingsplan Almelo Noord Oost vak 2 en 13
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Op 5 oktober 2021 heeft het college besloten in de woonwijk Almelo Noord Oost de vakken 2 en 13 gedeeltelijk te herverkavelen. Voor deze vakken is het wenselijk om de grootte van de kavels te wijzigen, zodat in totaal 7 extra vrijstaande grondgebonden koopwoningen kunnen worden gerealiseerd op kleinere kavels. Deze kleinere kavels sluiten beter aan op de actuele vraag. Voor de herverkaveling dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan 'Almelo Noord Oost vak 2 en 13' opgesteld en heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Almelo Noord Oost vak 2 en 13' (NL.IMRO.0141.00144-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Almelo Noord Oost vak 2 en 13' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00144-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 28-04-2022;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Almelo Noord Oost is in hoofdzaak opgezet voor (zeer) ruime kavels voor de realisatie van vrijstaande grondgebonden koopwoningen. Inmiddels zijn de gronden van diverse vakken uitgegeven voor woningbouw. Vanwege de grote vraag naar voornamelijk de kleinere bouwpercelen (<1000 m²) heeft ons college op 5 oktober 2021 besloten de vakken 2 en 13 gedeeltelijk te herverkavelen. Door de herverkaveling zijn in vak 2 in totaal 22 grondgebonden koopwoningen voorzien, waar op basis van het huidige bestemmingsplan maximaal 17 woningen zijn toegestaan. Op het perceel Mooie Vrouwenweg 34 in vak 13 zijn met de herverkaveling 3 woningen voorzien, waar in het huidige bestemmingsplan 1 woning is toegestaan. Om de realisatie van de 7 extra woningen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan 'Almelo Noord Oost vak 2 en 13' voorziet hierin. Op 27 september 2022 hebben wij besloten dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Hierover hebben wij uw raad op 27 september 2022 met een raadsbrief (kenmerk 2209468) geïnformeerd. Tijdens de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. Uw raad wordt verzocht het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

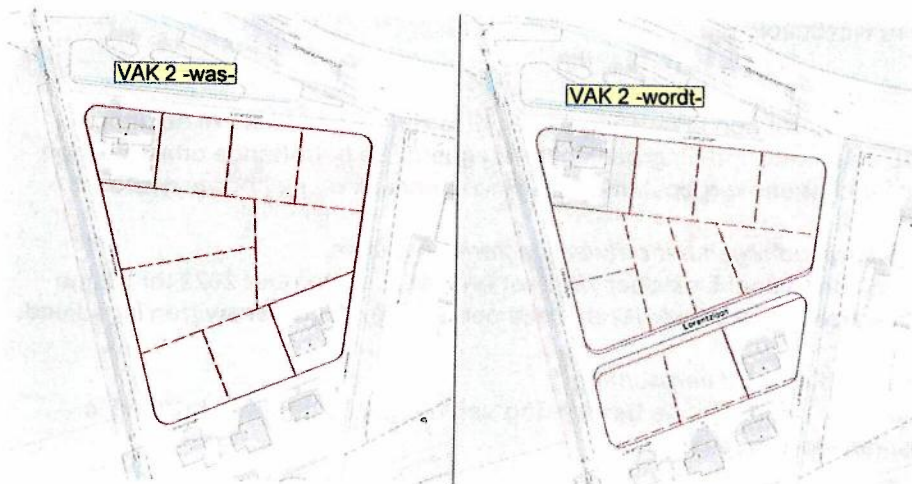
De herverkaveling van de vakken 2 en 13 in Almelo Noord Oost planologisch mogelijk te maken.

Argumenten voor

1.1 Er wordt invulling gegeven aan een eerder besluit.

Met het bestemmingsplan 'Almelo Noord Oost vak 2 en 13' wordt uitvoering gegeven aan het besluit van 5 oktober 2021 waarmee de vakken 2 en 13 in Almelo Noord Oost gedeeltelijk zijn herverkaveld. Door deze herverkaveling sluiten de bouwkvavels beter aan op de actuele vraag.

Het meest noordelijk gelegen deel van vak 2 is herverdeeld in kleinere kvavels van 840 tot 1060 m² (in plaats van 1064 tot 1973 m²). Op de onderstaande tekeningen is de herverdeling in vak 2 aangegeven. Hierin is eveneens een extra weg opgenomen voor een goede ontsluiting van de nieuwe woonkvavels voor vrijstaande woningen.



In vak 13 zijn de twee meest oostelijk gesitueerde bouwkvavels aan de Ingenhouszlaan op de hoek met de Mooie Vrouwenweg een kwartslag gedraaid, deze krijgen hierdoor een oriëntatie aan de Mooie Vrouwenweg. Daarnaast is het perceel Mooie Vrouwenweg 34 (met de in slechte staat verkerende woning) herverkaveld tot 3 bouwkvavels van circa 1000 m². Op de onderstaande tekeningen is de herverkaveling van vak 13 weergegeven.



De herverkaveling is vertaald in het voorliggende bestemmingsplan 'Almelo Noord Oost vak 2 en 13'.

Over het besluit tot herverkaveling bent u met een raadsbrief d.d. 5 oktober 2021 (kenmerk Raad – 216865) geïnformeerd.

1.2 De gewenste ontwikkeling kan met een (herziening van het) bestemmingsplan worden gerealiseerd.

De woonwijk Almelo Noord Oost biedt ruimte aan woningbouw in het duurdere segment van de woningmarkt en bouwkvavels in exclusieve woningbouwlocatie in een overwegend landelijke setting. Er is sprake van een ruime opzet van woningbouw. Dat geldt ook voor de vakken 2 en 13. In beide vakken zijn al deels vrijstaande woningen op ruime kvavels gerealiseerd.

Met de herverkaveling van het overige deel van de vakken blijft de bebouwing binnen het bestaande bouwvlak, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Almelo Noord Oost. Hierdoor zijn geen ingrepen nodig in de hoofdopzet.

De strijdigheid met het bestemmingsplan heeft betrekking op het aantal woningen. In het bouwvlak van vak 2 wordt in het huidige bestemmingsplan ruimte geboden aan in totaal 17 vrijstaande woningen. Door de herverkaveling zijn in vak 2 22 woningen voorzien. Op het perceel Mooie Vrouwenweg 34 in vak 13 is in het huidige bestemmingsplan 1 woning toegestaan. Door de herverkaveling zijn hier 3 woningen voorzien. Aan de overige ruimtelijke voorwaarden, zoals bebouwingspercentage, de afstand van 5 meter van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens (rooilijn) en het parkeren op eigen terrein, wordt voldaan.

1.3 Omwonenden zijn betrokken.

Bij de voorbereiding van het besluit tot herverkaveling van april jl. zijn de bewoners in de directe omgeving betrokken en is op de nieuwe indeling positief gereageerd. De betreffende omwonenden zijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan eveneens op de hoogte gebracht.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 oktober 2022 tot en met 15 november 2022 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden gedekt uit de reeds bestaande grondexploitatie voor het project Almelo Noord Oost. Alle gemeentelijke kosten zijn opgenomen in de grondprijs.

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. Gelet op de beperkte planologische wijziging en het wettelijke normaal maatschappelijk risico dat geldt (waarbij 2% van de geleden schade voor rekening van de aanvrager blijft) is de kans op planschade in dit geval nagenoeg nihil.

1.2 Wegvallen bouwvrijstelling leidt niet tot depositie op Natura 2000-gebieden

Sinds 1 juli 2021 hoefde de tijdelijke uitstoot van stikstof gedurende de bouw- of aanlegfase van een project niet te worden getoetst aan de Wet Natuurbescherming. Door de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 moet deze echter wel weer worden meegewogen. Dat betekent dat de stikstofdepositie die tijdens de bouw van de 7 extra woningen wordt veroorzaakt nu in een stikstofberekening met Aerius-calculator dient te worden meegewogen. In het voorliggende bestemmingsplan is ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan alleen de stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase berekend. Daaruit blijkt dat er geen significante depositie op omliggende Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Een nieuwe stikstofberekening in Aerius waarin de werkzaamheden voor de bouwfase van de woningen worden meegenomen, kan echter door het niet actueel zijn van het rekenprogramma Aerius op dit moment niet worden uitgevoerd. Omdat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op ruim 6 kilometer afstand ligt en de impact van de ruimtelijke ontwikkeling beperkt is worden negatieve effecten c.q. depositie op Natura 2000-gebieden niet verwacht. Bovendien dient uiteindelijk bij elke aanvraag van een omgevingsvergunning voor een woning ook de stikstofberekening te worden gemaakt en aangetoond dat geen sprake is van een toename van stikstof op een Natura 2000-gebied.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn opgenomen in de grondexploitatie Almelo Noord Oost en zijn hiermee gedekt.

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 bij de Raad van State door belanghebbenden en iedereen die een zienswijze heeft ingediend. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Almelo Noord Oost vak 2 en 13', kenmerk: INTERN-2285321;

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
