

Naam: M. van der Vinne
Datum: 29 februari 2024
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Westermaatweg 7
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Besprekstuk Ja, 26 februari 2024
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsvoorstel

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Aan de Westermaatweg 7 is een voormalig agrarisch perceel gelegen. Op 28 maart 2023 heeft het college besloten principemedewerking te verlenen aan een rood voor rood ontwikkeling op dit perceel. Met het voorliggend bestemmingsplan wordt minimaal 924 vierkante meter aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt, waarvoor een compensatiewoning wordt gerealiseerd. De bestaande woning op het perceel blijft bestaan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. De beschikking hogere grenswaarden voor geluid is definitief vastgesteld. Er zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Het college stelt de raad voor om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld besluit

De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Westermaatweg 7' (planid: NL.IMRO.0141.00160-BP31) ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Westermaatweg 7' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00160-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.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid i Wro vast te stellen.

Inleiding

Er is een verzoek ingediend voor een rood-voor-rood ontwikkeling aan de Westermaatweg 7, waarvoor het college op 28 maart 2023 (B&W-9895) principemedewerking heeft verleend. Dit verzoek houdt een wijziging in van het vigerende bestemmingsplan 'Stadsrandgebied Almelo Noord'. Er zal hierbij 924 vierkante meter aan voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt en er wordt een compensatiewoning gerealiseerd. De bestaande woning blijft bestaan. Het college heeft op 12 december 2023 besloten om het ontwerpbestemmingsplan per 13 december 2023 ter inzage te leggen (B&W-10368). Tegelijkertijd is een ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden geluid ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn op beide ontwerpen geen zienswijzen ingediend.

Het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden is op 20 februari 2024 definitief beschikt. Hierbij zijn hogere grenswaarden vastgesteld vanwege het wegverkeerslawaai van ten hoogste 53 dB als gevolg van de Westermaatweg. Daarom kan het bestemmingsplan nu aan de raad worden aangeboden ter vaststelling.



Figuur 1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Westermaatweg 7

Beoogd effect

Het bestemmingsplan 'Westermaatweg 7' aan de raad voor te leggen ter vaststelling.

Argumenten voor

1.1 De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord heeft deze locatie de bestemming Agrarisch, waarbinnen alleen bedrijfswoningen zijn toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Er ontstaat een betere ruimtelijke situatie.

Door de sloop van 924 m² aan landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van een compensatiewoning, wordt geïnvesteerd in de landschappelijke kwaliteit en ontstaat er een betere ruimtelijke situatie. Bovendien wordt het geheel ingepast door een landschapsplan.

1.3 Er wordt voldaan aan de voorwaarden van het gemeentelijke rood voor rood beleid.

In de rood voor rood regeling in Almelo moet minimaal 850 m² aan voormalige agrarische gebouwen worden gesloopt om in aanmerking te kunnen komen voor een compensatiewoning met bijgebouw. In totaal is er 924 m² aan sloopmeters, waardoor er een compensatiewoning kan worden gerealiseerd.

1.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

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

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 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 met bijbehorende ondergrond is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

3.1 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 verbonden zijn.



Figuur 2: Landschappelijke inpassing plangebied

Kanttekeningen

1.1 Hoewel de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden, valt dit bestemmingsplan nog onder de Wro.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking is getreden. Deze is echter niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Op basis van het overgangsrecht (van artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet) geldt het oude recht van de Wro als een ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan 'Westermaatweg 7' op 13 december 2023 ter inzage is gelegd, wordt de procedure van dit bestemmingsplan onder de oude wetgeving afgerond. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden wordt het (automatisch) onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Kosten, opbrengsten en dekking

Op basis van de legesverordening worden leges in rekening gebracht. Het risico van de ontwikkeling ligt bij de initiatiefnemer en is afgedekt middels een planschadeovereenkomst.

Uitvoering

Nadat het bestemmingsplan door de raad ongewijzigd 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. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

Bijlagen

- Het vast te stellen bestemmingsplan: Bestemmingsplan Westermaatweg 7 NL.IMRO.0141.00160-BP31 (INK-118422)
 - Verbeelding bestemmingsplan (INK-118422)
 - Raadsvoorstel: RAAD – 2408186
 - Beschikking vaststelling hogere grenswaarden Westermaatweg 7 (INK-118423)
-

Procesinformatie

Intern overleg

Er heeft interne afstemming plaatsgevonden met de relevante disciplines, hieruit zijn geen ruimtelijke belemmeringen gebleken.

Afstemming met portefeuillehouder

Het collegevoorstel is afgestemd met portefeuillehouder Van Rees.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Reguliere persconferentie.

Na vaststelling door de gemeenteraad:

- Zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd in het gemeenteblad.
- Zullen de stukken digitaal worden ontsloten via www.ruimtelijkeplannen.nl