

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Nijreesweg 47' (NL.IMRO.0141.00118-BP31) ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Nijreesweg 47" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO. .0141.00118-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 10-01-2021.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Gedaan in de openbare vergadering van

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

M.M. van 't Veld

Naam: M. Coletta
Datum: 22 maart 2024
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Vaststelling bestemmingsplan Nijreesweg 47
J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Op 18 juli 2023 is door het college principemedewerking verleend voor de realisering van twee grondgebonden koopwoningen op het perceel Nijreesweg 47. Op dit perceel staat nu een verouderde vrijstaande woning en het overige deel van het perceel ligt braak. Initiatiefnemer is voornemens de ter plaatse aanwezige verouderde woning en de verouderde bijgebouwen te slopen en het gebied te herontwikkelen met twee vrijstaande woningen. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Nijreesweg 47' (NL.IMRO.0141.00118-BP31) ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Nijreesweg 47" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO. .0141.00118-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 10-01-2021.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Op 18 juli 2023 is principemedewerking verleend voor de realisering van twee grondgebonden koopwoningen op het perceel Nijreesweg 47 (B&W-9884). Hierover is uw raad geïnformeerd (RAAD-) Op het perceel staat nu een verouderde vrijstaande woning en het overige deel van het perceel ligt braak. Initiatiefnemer is voornemens de ter plaatse aanwezige verouderde woning en de verouderde bijgebouwen te slopen en het gebied te herontwikkelen met twee vrijstaande woningen. In de onderstaande afbeelding is de voorgenomen situering van de woningen op het perceel weergegeven.



Afbeelding 1.1 impressie gewenste situatie

In het kader van afspraken rondom de grondexploitatie Nijrees Noord en de grondinbreng van de initiatiefnemer, de eigenaar van dit perceel, mogen hierop 2 woningen worden gerealiseerd. Eerder had initiatiefnemer het plan opgevat om hier één twee onder een kap woning en één vrijstaande woning te realiseren.

De achtergrond hiervan is als volgt. Op het perceel staat een mandelige (op de perceelgrens) kastanjeboom. Deze kastanjeboom is een witte paardenkastanje en staat op de gemeentelijke lijst van monumentale en bijzondere bomen geregistreerd als bijzondere boom. Er is een BEA (boom effect analyse) uitgevoerd waaruit gebleken is dat de boom, in tegenstelling tot het eerdere verzoek, bij de realisatie van twee vrijstaande woningen, wel behouden kan blijven. De bouw van deze woningen blijft namelijk buiten de kroonprojectie van de boom. Ook kan de realisatie worden uitgevoerd zonder zware snoei en wortelkap. Voor de instandhouding en bescherming van deze kastanjeboom is een aanduiding 'Waarde-waardevolle bomen' in het bestemmingsplan opgenomen zodat het bouwen en het uitvoeren van bepaalde werken op het perceel daarvoor ingeperkt kunnen worden.

Het perceel Nijreesweg 47 is een ruime kavel van 955 m² met een bestaande woonbestemming. Het perceel maakt onderdeel uit van het (conserverende) bestemming 'Nijrees' (door de raad vastgesteld in 2012) en is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Op het perceel is één bouwvlak aanwezig waardoor het niet mogelijk is om twee vrijstaande woningen te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Beoogd effect

Het realiseren van twee vrijstaande woningen op het perceel Nijreesweg 47.

Argumenten voor

1.1 Er wordt voldaan aan de Woonvisie.

De ontwikkeling voorziet in de toevoeging van grondgebonden woningen binnen het bestaande stedelijk gebied in Almelo.

1.2 Het is een passende ontwikkeling.

De Nijreesweg 47 is gelegen in een woongebied. De ruimtelijke structuur in de omgeving en functionele structuur in de omgeving bestaat uit een mix van vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen. Het perceel Nijreesweg 47 wordt aan de zuidzijde begrensd door Poortmanstraat, aan de westzijde deels door een zijtak van de Poortmanstraat en deels door een voetpad, aan de noordzijde door de Nijreesweg en aan de oostzijde door woningen. Twee vrijstaande woningen passen binnen het straatbeeld. Er is geen sprake van aantasting van het woon- of leefklimaat voor de omwonenden.

1.3 Omwonenden zijn betrokken.

De bewoners aan de Nijreesweg en Poortmansweg zijn betrokken en geïnformeerd over de ontwikkeling en het ontwerpbestemmingsplan. Op het voornemen is positief gereageerd en men is tevreden dat dit plan is aangepast naar twee vrijstaande woningen en dat de kastanjeboom behouden kan blijven. 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 23 november 2023 tot en met 3 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 GMI-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 zijn verbonden.

Kantttekeningen

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 getreden. Deze is echter niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Op basis van het overgangsrecht (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 'Nijreesweg 47' vanaf 23 november 2023 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen kan de procedure van dit bestemmingsplan onder de oude wetgeving worden afgerond. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden wordt het (automatisch) onderdeel 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 met een planschadeovereenkomst

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Nijreesweg 47' NL.IMRO.0141.00118-BP31 (INT-2491290)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
M.M. van 't Veld