Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 7 december 2021
Registratienummer: R 2106891

Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Westermaatweg 12

Samenvatting raadsvoorstel

Initiatiefnemer heeft zijn agrarische activiteiten gestaakt, waarna een principeverzoek is ingediend voor een extra compensatiewoning binnen de houtsingel rondom het erf, de zogenaamde groene kamer aan de Westermaatweg 12 te Almelo. Op 22 oktober 2019 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening waarbij circa 1.035 m² bedrijfsgebouwen en een onderkelderde sleufsilo van 140 m² gesloopt worden. Daarnaast wordt de groene kamer versterkt en het gehele erf landschappelijk ingepast. Het ontwerpbestemmingsplan 'Westermaatweg 12' heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De raad wordt voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

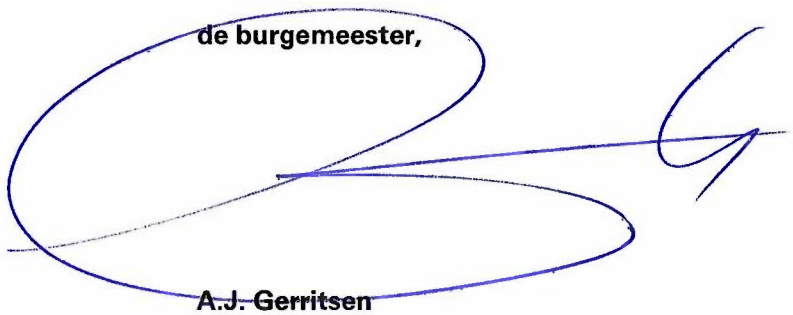
Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Westermaatweg 12'(planid: NL.IMRO.0141.00100-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Westermaatweg 12' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00100-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 2020-06-09;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Gedaan in de openbare vergadering van 7 december 2021,

de griffier, **de burgemeester,**





drs. K.H. Handstede **A.J. Gerritsen**

Naam: L.E. Brouwer
Datum: 07 december 2021
Team/teamonderdeel: ADV Advies
Telefoonnummer:

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan Westermaatweg 12**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

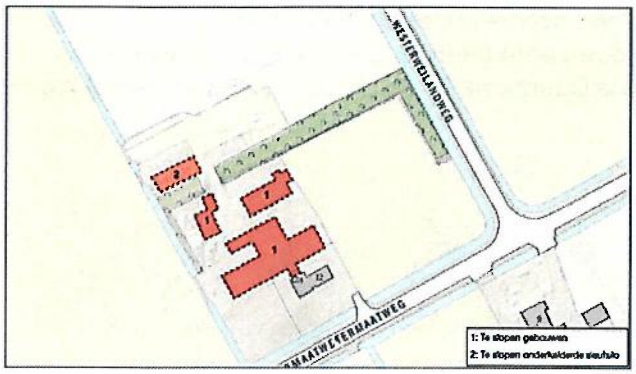
Initiatiefnemer heeft zijn agrarische activiteiten gestaakt, waarna een principeverzoek is ingediend voor een extra compensatiewoning binnen de houtsingel rondom het erf, de zogenaamde groene kamer aan de Westermaatweg 12 te Almelo. Op 22 oktober 2019 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening waarbij circa 1.035 m^2 bedrijfsgebouwen en een onderkelderde sleufsilo van 140 m^2 gesloopt worden. Daarnaast wordt de groene kamer versterkt en het gehele erf landschappelijk ingepast. Het ontwerpbestemmingsplan 'Westermaatweg 12' heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De raad wordt voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

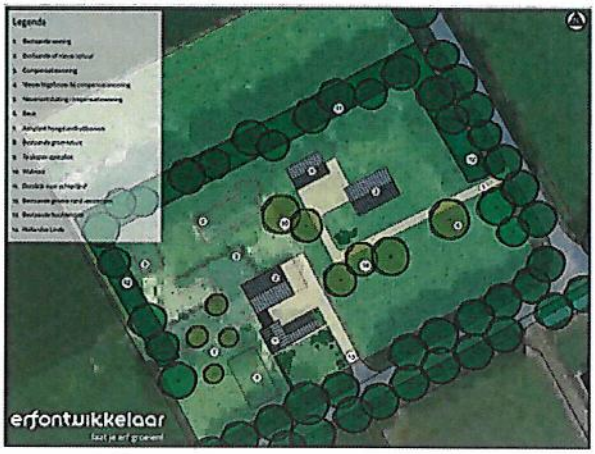
Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Westermaatweg 12'(planid: NL.IMRO.0141.00100-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Westermaatweg 12' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00100-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 2020-06-09;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft zijn agrarische activiteiten gestaakt, waarna een principeverzoek is ingediend voor een extra compensatiewoning binnen de houtsingel rondom het erf, de zogenaamde groene kamer aan de Westermaatweg 12 te Almelo. Op 22 oktober 2019 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening waarbij circa 1.035 m^2 bedrijfsgebouwen (deels met asbestdaken) en een onderkelderde sleufsilo van 140 m^2 gesloopt worden. Aan de voorwaarden van het Rood-voor-Rood-beleid wordt voldaan met uitzondering van de locatie van de compensatiewoning buiten het bouwvlak. Omdat deze woning wel binnen de groene kamer en toch buiten de milieucirkel (50 m) van het tegenoverliggende agrarische bedrijf wordt gerealiseerd, is dit initiatief ruimtelijk passend. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid wordt de nieuw te bouwen woning via de Westerweilandweg ontsloten. De bestaande bedrijfswoning zal behouden blijven als burgerwoning, waarbij een nieuw bijgebouw wordt gerealiseerd. Een goede landschappelijke inpassing inclusief het behoud van de houtwal/groene kamer maakt onderdeel uit van het plan.





Initiatiefnemer heeft de plannen besproken met de buurt, waarbij geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling kenbaar zijn gemaakt. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is het ontwerpbestemmingsplan 'Westermaatweg 12' opgesteld.
Daarnaast is uit akoestisch onderzoek gebleken dat de nieuw te bouwen woning een hogere geluidbelasting gaat ondervinden op de gevels vanwege wegverkeerslawaai dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De berekende geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Westermaatweg op de te bouwen woning bedraagt hoogstens 53 dB. Hiermee wordt voldaan aan de uiterste grenswaarde en bovengrenswaarde van 53 dB zoals opgenomen in het 'Gebiedsgericht geluidbeleid' van de gemeente Almelo. Uw college heeft dan ook ingestemd met de ontwerpbeschikking vaststelling hogere grenswaarden locatie Westermaatweg 12 in Almelo en deze tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp beschikking zijn geen zienswijzen ingediend. De definitieve beschikking Hogere grenswaarde geluid dient vastgesteld te zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zodat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Een afschrift van de vastgestelde beschikking, welke is gemandateerd aan de directeur van het ODT, is als bijlage bijgevoegd.

Beoogd effect

Het slopen van circa 1.035 m² bedrijfsgebouwen (deels met asbestdaken) en een onderkelderde sleufsilo van 140 m², waarvoor een compensatiewoning binnen de groene kamer met een goede landschappelijke inpassing gerealiseerd wordt.

Argumenten voor

1.1 Er ontstaat een betere ruimtelijke situatie.
Door dit initiatief worden landschapsontsierende gebouwen zonder vervolgfunctie gesloopt. Ter vervanging hiervan wordt een compensatiewoning gerealiseerd onder de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing binnen de bestaande groene kamer. Hoewel een tweede ontsluiting van het erf stedenbouwkundig minder wenselijk werd geacht, weegt het belang van verkeersveiligheid zwaarder en wordt de nieuw te bouwen woning via de doodlopende/verkeersluwe Westerweilandweg ontsloten.

1.2 De voorgestane ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.
Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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 zijn verbonden.

Kanttekeningen

1.1 Duurzame energieladder verzet zich niet tegen deze ontwikkeling

Op basis van de op 7 april 2020 vastgestelde Duurzame Energieladder ligt het plangebied (deels) in een gebied waar kansen liggen voor (grootschalige) duurzame energieopwekking (windenergie en zonne-energie). Uit onderstaande uitsnede blijkt dat de Duurzame Energieladder zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.



Waardenkaart Almelo Noord: Om het groene (agrarische) lint langs de Westermaatweg te respecteren, is er een erfmaatdiepte die open moet blijven. Grootschalige opwek van zon en wind vinden achter de stippellijn plaats (bron: Duurzame Energieladder).

Daarnaast zal de compensatiewoning een soortgelijke bescherming genieten als bedrijfswoningen in de omgeving. Het besluit tot principemedewerking voor deze functieverandering is al in oktober 2019 genomen, waarbij de clusterlocatie Almelo Noord nog niet als zoekgebied voor wind- en zonne-energie in beeld was.

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.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad ongewijzigd 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: CompleetAnaloog_NL.IMRO.0141.00100-BP31: INT-2178992
- De definitieve beschikking vaststelling Hogere grenswaarde geluid Westermaatweg 12: INK-104818.

Burgemeester en Wethouders van Almelo, 2 november 2021

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen