

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Pookselten' (NL.IMRO.0141.00149-BP31) ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Pookselten' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00149-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 d.d. 2022-06-03.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Gedaan in de openbare vergadering van 7 november 2023,

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,



M.M. van 't Veld

Naam: W. Hilbink
Datum: 26 september 2023
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Vaststelling bestemmingsplan Pooksbelten
J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

De voormalige camping Pooksbelten wordt opengesteld als openbaar toegankelijk bosgebied. Tevens is besloten de voormalige bedrijfswoning te verkopen. Voor ligt een bestemmingsplan waarmee de openstelling van het bos planologisch wordt geregeld en de woning een woonbestemming krijgt. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Pooksbelten' (NL.IMRO.0141.00149-BP31) ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Pooksbelten' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00149-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 d.d. 2022-06-03.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Op 15 februari 2022 heeft het college besloten het voormalig campingterrein Pooksbelten op te ruimen en herstelwerkzaamheden uit te voeren, het terrein open te stellen als openbaar bos en de voormalig bedrijfswoning te verkopen. In hetzelfde besluit is besloten dat hiertoe het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden en dat de camping een bosbestemming dient te krijgen en de woning een woonbestemming "Wonen". Met voorliggend vast te stellen bestemmingsplan wordt dit juridisch planologisch geregeld.

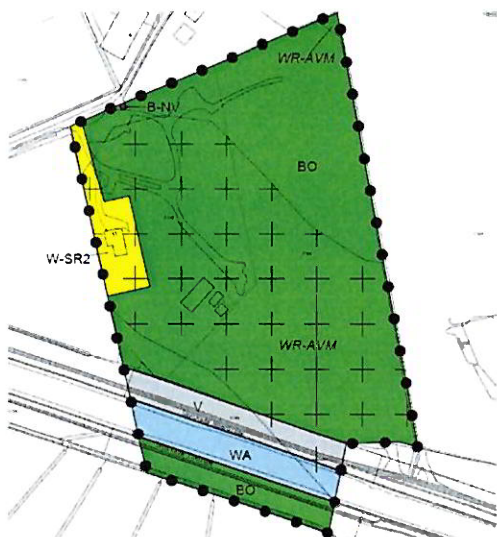
Het plangebied

Het plangebied betreft het voormalig campingterrein inclusief bedrijfswoning aan de Robbenhaarsweg nr. 11-13, alsook een strook verder naar het zuiden tot net over het Almelo-Nordhornkanaal. Dit laatste deel is meegenomen in het plangebied, omdat anders alleen op dit deel nog het oude bestemmingsplan Buitengebied 1984 blijft gelden.

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1984' is op 11 oktober 1984 vastgesteld door de gemeenteraad van Almelo. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming "Terrein voor verblijfsrecreatie", "Bos" en "Water III".

In het nieuwe bestemmingsplan Pooksbelten, krijgt het terrein de bestemming "Bos" en het te verkopen woonperceel de bestemming "Wonen – Stadsrand 2". Het meer zuidelijk te actualiseren deel krijgt de bestemmingen "Verkeer", "Water" en ook "Bos".



Verbeelding bij bestemmingsplan Pooksbelden

De koper van de woonkavel is voornemens de bestaande woning te slopen en een nieuwe woning op dezelfde plek terug te bouwen. Gelet op het ter plaatse geldende welstandsregime (landgoed/buitenplaats) worden in het nieuwe bestemmingsplan ruimere bouw mogelijkheden geboden, die het mogelijk maken daar tot een bijzonder en kwalitatief hoogwaardig ontwerp te komen.

Het bestemmingsplan heeft zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Beoogd effect

De nieuwe invulling en inrichting van voormalig campingterrein Pooksbelden juridisch planologisch te regelen.

Argumenten voor

1.1 Uitvoering geven aan besluit van 15 februari 2022

Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan het besluit dat door het college is genomen op 15 februari 2022. Daarin is besloten om de bestemming van het terrein op basis van bestemmingsplan 'Buitengebied 1984', uit te werken in 'Bos', respectievelijk 'Wonen'.

1.2 Definitieve invulling aan het terrein

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt planologisch geregeld dat het terrein als openbaar bosterrein kan worden gebruikt.

1.3 Verkoop van de woning afronden

Met het nieuwe bestemmingsplan kan de verkoop van de woning worden afgerond en kan de koper een omgevingsvergunning aanvragen voor de sloop van de voormalig bedrijfswoning en de bouw van een nieuwe woning.

1.4 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.

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.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan zijn verbonden. Er vindt geen publiekrechtelijk kostenverhaal plaats.

Kanttekeningen

1.1 Er is sprake van bodemverontreiniging

Op meerdere plekken zijn bodemverontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn geen ernstige verhogingen gemeten, maar maximaal lichte verhogingen met barium, zink, cadmium, kwik, aromaten en PER. De risico's bij het gebruik als bos worden als aanvaardbaar ingeschat. Om die reden is de sanering beoordeeld als niet-urgent. Dit betekent dat een sanering verplicht is (en blijft), echter het tijdstip waarop deze uitgevoerd moet worden mag een 'zogenaamd' natuurlijk moment zijn. Met andere woorden, als de bodem niet wordt geroerd, zijn er bij het huidige gebruik geen risico's en hoeft er nu niet gesaneerd te worden. Mochten er werkzaamheden gaan plaatsvinden in de toekomst waarbij wel in de bodem geroerd wordt, dan ontstaat een saneringsplicht.

Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden verrekend in de verkoopprijs van de kavel. Gelet op de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan en de aard van de omgeving wordt geen planschaderisico verwacht.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan vast stelt, wordt het vaststellingsbesluit zes weken ter inzage gelegd. In die periode kan beroep worden aangetekend tegen het bestemmingsplan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het geval geen beroep wordt aangetekend, dan is het plan na afloop van de terinzagetermijn onherroepelijk en kan een omgevingsvergunning op basis van het bestemmingsplan worden verleend.

Bijlagen

- Compleet analoog bestemmingsplan Pooksbelden (INT-88979)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
