

Raadsbesluit

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Noorderes

Samenvatting raadsvoorstel

Het ontwerpbestemmingsplan 'Noorderes' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 6 patiowoningen mogelijk, een auto-ontsluiting en een wadi. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel wordt een ambtshalve wijziging voorgesteld waarbij de doeleindenomschrijving 'tuin' in artikel 3 wordt verwijderd. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Noorderes' gewijzigd vast te stellen.

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. In het plangebied Noorderes 6 (grondgebonden) patiowoningen toe te staan, een auto-ontsluiting aan de achterzijde van het plangebied en een groenvoorziening (met wadi);
 2. Het bestemmingsplan 'Noorderes' (planid: NL.IMRO.0141.00097-BP31) gewijzigd vast te stellen op het volgende onderdeel:
 - artikel 3.1, onder b de bestemmingsomschrijving 'tuin' verwijderen;
 - de opvolgende doeleindenomschrijvingen te hernummeren;
 3. Het bestemmingsplan 'Noorderes' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00097-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 (2020-04-16);
 4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
 5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.
-

Gedaan in de openbare vergadering van 25 mei 2021,

de griffier,



drs. C.M. Steenberg

de burgemeester,



A.J. Gerritsen

Naam: M.M. Weerink
Datum: 25 mei 2021
Team/teamonderdeel: ADV Advies
Telefoonnummer:

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Noorderes
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Het ontwerpbestemmingsplan 'Noorderes' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 6 patiowoningen mogelijk, een auto-ontsluiting en een wadi. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel wordt een ambtshalve wijziging voorgesteld waarbij de doeleindenomschrijving 'tuin' in artikel 3 wordt verwijderd. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Noorderes' gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. In het plangebied Noorderes 6 (grondgebonden) patiowoningen toe te staan, een auto-ontsluiting aan de achterzijde van het plangebied en een groenvoorziening (met wadi);
2. Het bestemmingsplan 'Noorderes' (planid: NL.IMRO.0141.00097-BP31) gewijzigd vast te stellen op het volgende onderdeel:
 - artikel 3.1, onder b de bestemmingsomschrijving 'tuin' verwijderen;
 - de opvolgende doeleindenomschrijvingen te hernoemen;
3. Het bestemmingsplan 'Noorderes' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00097-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 (2020-04-16);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

In 2019 is in beginsel besloten om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het project Noorderes. In het gebied zullen 6 patiowoningen worden opgericht. Met de beoogde ontwikkeling wordt ingezet op woningen voor het middensegment. De woningen zijn energieneutraal en doordat de woningen gelijkvloers zijn, zijn deze ook levensloopbestendig. Het plan Noorderes wordt omsloten door de Ootmarsumsestraat, de Winkelsteeg en de Noorderes. Het ontwerpbestemmingsplan 'Noorderes' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Een planologisch kader te scheppen voor de oprichting van 6 patiowoningen in het plangebied Noorderes.

Argumenten voor

1.1 De ontwikkeling draagt bij aan de woningdifferentiatie.

Met de realisatie van de patiowoningen wordt ingezet op woningen in een woningtypologie die nog niet in de buurt voorkomt. Er is gekozen voor een ander woningtype om meer differentiatie in het woningaanbod te verkrijgen.

1.2 de voorgestane ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan

Om de woningen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld dat ook uitsluitend patio-woningen gerealiseerd kunnen worden.

2.1 In de openbare bestemming "Groen" hoort geen mogelijkheid tot tuin te worden opgenomen.

De bestemming "Groen" is toegekend aan openbaar groen c.q. wadi. Om die reden hoort de doeleindenomschrijving 'tuin' niet in deze bestemming. Met de voorgestelde wijziging vindt een aanscherping van het planologische regime plaats. Door de aanpassing zijn de regels beter toepasbaar en handhaafbaar.

3.1 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.

4.1 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. Ook zijn er geen ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen die binnen een bepaald tijdvak of fasering uitgevoerd moeten worden en hoeven er geen eisen te worden gesteld.

5.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.

Met een gewijzigde vaststelling moet zes weken worden gewacht voordat het bestemmingsplan gepubliceerd mag worden. Omdat de wijzigingen geen provinciale belangen aantasten wordt de provincie om toestemming gevraagd om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

3.1 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. Eventuele planschade is afgewenteld op de initiatiefnemer.

Kosten, opbrengsten en dekking

Het bestemmingsplan brengt geen extra kosten met zich mee, anders dan de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedurekosten. Deze kosten komen ten laste van het project Noorderes. De financiële risico's zijn afgedekt middels een planschadeovereenkomst.

Vervolg

Na vaststelling zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden in de Staatcourant en op de website van de gemeente. Ook zullen de stukken digitaal worden ontsloten via www.ruimtelijkeplannen.nl. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en ter inzage is gelegd zal het plan, bij het niet instellen van beroep, onherroepelijk worden. Op dat moment kan een aanvraag om omgevingsvergunning verleend (of geweigerd) worden op basis van een actueel bestemmingsplan.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Noorderes': INT-76308

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
