

Naam: W. Hilbink
Datum: 05 april 2024
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststelling wijzigingsplan Pastoor Ossestraat 46
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Landgoed Huize Almelo BV sloopt de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Pastoor Ossestraat 46 te Bornerbroek en bouwt daarvoor een extra woning terug. Dit is strijdig met het geldende bestemmingsplan, maar voldoet wel aan de voorwaarden die in de planregels zijn opgenomen om gebruik te kunnen maken van een wijzigingsbevoegdheid. Het college heeft besloten om van die bevoegdheid gebruik te maken. Het ontwerpwijzigingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het college stelt nu het wijzigingsplan vast.

Voorgesteld besluit

1. Het wijzigingsplan "Pastoor Ossestraat 46" (NL.IMRO.0141.WP00006-WP31) als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) ongewijzigd vast te stellen en deze ter inzage te leggen.
2. Het wijzigingsplan "Pastoor Ossestraat 46" in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.WP00006-WP31 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 3 oktober 2023.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
4. De raad te informeren door middel van de bijgevoegde raadsbrief (RAAD-8251).

Inleiding

N+L landschapsontwerpers hebben namens Landgoed Huize Almelo BV een plan voorgelegd voor het doorlopen van een planologische procedure waarmee een extra woning mogelijk wordt gemaakt, in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, aan de Pastoor Ossestraat in Bornerbroek.

Het perceel bevindt zich aan de Pastoor Ossestraat 46 tegen de grens van de kom van Almelo in het buitengebied nabij Twentepoort Oost.



Het geldende bestemmingsplan “Buitengebied correctieve herziening” geeft aan het perceel een woonbestemming, waarmee de bedrijfsbeëindiging reeds planologisch was geregeld. In de regels van dit bestemmingsplan is verder een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee een extra woning kan worden toegestaan bij sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen. Het initiatief voldoet aan de hierbij volgens het bestemmingsplan in acht te nemen voorwaarden.

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een (woon)boerderij (1), een tweede woning (voormalig tweede bedrijfswoning 2) en twee bedrijfsgebouwen (3 en 4) met een gezamenlijke oppervlakte van 1.090 m².

In de nieuwe situatie worden de twee schuren gesloopt, alsook de tweede woning. Daarvoor in de plaats worden twee woningen gebouwd. In de toekomstige situatie bevinden zich op het perceel drie woningen.



Bestaand



Nieuw

Met een wijzigingsplan kan medewerking worden verleend. Een wijzigingsplan bestaat net als een bestemmingsplan uit een toelichting, regels en een verbeelding. Het wijzigingsplan wordt eerst als ontwerp ter inzage gelegd. Dit is gebeurd. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Dit betekent dat het college het wijzigingsplan nu kan vaststellen.

Beoogd effect

Voorzien wordt in de juridisch planologische regeling voor een plan waarbij 1.090 m² aan vrijgekomen bebouwing wordt gesloopt en waar een extra woning voor terug komt. Met een goedgekeurd landschapsplan wordt de landschappelijke inpassing geborgd.

Argumenten voor

1.1 Er ontstaat een betere ruimtelijke situatie

Door dit initiatief worden potentieel landschapsontsierende gebouwen gesloopt en ter vervanging hiervan een extra woning gerealiseerd en geïnvesteerd in de landschappelijke kwaliteit. Hierdoor is sprake van een kwaliteitsslag ten opzichte van de bestaande situatie.

1.2 Omgevingsaspecten vormen geen belemmering

In het kader van het nieuwe wijzigingsplan 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 sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Een wijzigingsplanprocedure is noodzakelijk en mogelijk

De bouw van een extra woning is strijdig met de ter plaatse geldende bestemming. Het verzoek is, door de te slopen oppervlakte aan agrarische bedrijfsgebouwen, wel passend binnen de zogenaamde Rood voor Rood regeling zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening'.

2.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale wijzigingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk wijzigingsplan 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 wijzigingsplan verbonden zijn.

4.1 Informeren van de gemeenteraad

Een ruimtelijk besluit wordt altijd aan de raad meegedeeld via een raadsbrief. Aangezien dit een wijzigingsprocedure betreft, is het de bevoegdheid van u als college om dit plan vast te stellen.

Kanttekeningen

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

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

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten van de wijzigingsplanprocedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor worden leges in rekening gebracht. Gelet op de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan en de aard van het plan en de omgeving wordt geen planschaderisico verwacht.

Uitvoering

Een wijzigingsplan is qua opzet gelijk aan een bestemmingsplan en bevat eveneens een toelichting, regels en een verbeelding. Voor de planologische wijziging is aangetoond dat er geen sprake is van belemmerende omgevingsaspecten. Het plan getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpwijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Dit is een wettelijk verplichte stap. Tijdens de inzagetermijn heeft een ieder een zienswijze kunnen indienen. Daarvan is geen gebruik gemaakt.

Nu kan het college het wijzigingsplan vaststellen. Vaststelling van het wijzigingsplan is een bevoegdheid van het college. Het wijzigingsplan hoeft dus niet voor besluitvorming naar de gemeenteraad. Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij uitblijven van beroep is het wijzigingsplan onherroepelijk.

Bijlagen

- Compleet analoog wijzigingsplan "Pastoor Ossestraat 46" (INT-91449)
- Raadsbrief ter informatie (RAAD-8251)

Procesinformatie

Intern overleg

Het plan is intern afgestemd met de betrokken disciplines.

Afstemming met portefeuillehouder

Het plan is besproken met portefeuillehouder wethouder Van Rees.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

- Regulier via internet (iBabs);
- Publicatie in het gemeenteblad en Staatscourant;
- Raadsbrief.