

Naam: M Sniijders
Datum: 04 oktober 2019
Team/teamonderdeel: ADV Advies
Telefoonnummer: 06-50093251

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Peppellaan 38_Wilgenstraat 5-7 - Westermaat 14
Hoofdoopgave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Bij besluit van 16 oktober 2018 is door het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan transformatie van de hoek Wilgenstraat en de Peppellaan in Aadorp naar een woongebied met vijf grondgebonden woningen en drie appartementen. Het besluit van 16 oktober 2018 heeft geleid tot voorliggend bestemmingsplan Peppellaan 38_Wilgenstraat 5-7 - Westermaatweg 14- 14a. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 juni 2019 tot en met 23 juli 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging is 1 zienswijze ingekomen. Deze zienswijze heeft aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg gehad. Tevens heeft een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan plaats gevonden. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Peppellaan 38_Wilgenstraat 5-7_Westermatweg 14- 14a, kenmerk INT-69334;
2. Het bestemmingsplan 'Peppellaan 38_Wilgenstraat 5-7_Westermatweg 14' vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0141.00083-BP31, met ondergrond BGT versie 18-10-2018, gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:
 - Verbeelding:**
 - Aanpassen van de maatvoering aanduiding bouwhoogte in het appartementencomplex voor het deel dat 13 meter hoog mag zijn;
 - Toevoegen van de maatvoering aanduiding bouwhoogte in het appartementencomplex voor het deel van 10 meter hoog mag zijn;
 - Aanpassen van een deel van de bestemming "Wonen- Stadsrand" naar de bestemming "Agrarisch";
 - Regels:**
 - Toevoegen artikel 3 "Agrarisch- 1" en doornummeren van vervolg artikelen;
 - Aanpassen bestemming "Wonen – Stadsrand", artikel overige bouwwerken door toevoegen maximum oppervlakte aan overige bouwwerken;
 - Toevoegen van wijzigingsbevoegdheid aan de bestemming Wonen- Stadsrand;
 - Aanpassen van algemene procedure regels;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Bij besluit van 16 oktober 2018 is door het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de transformatie van de hoek Wilgenstraat en de Peppellaan in Aadorp naar een woongebied met vijf grondgebonden woningen en drie appartementen. Het besluit van 16 oktober 2018 heeft geleid tot

voorliggend bestemmingsplan Peppellaan 38_ Wilgenstraat 5-7 - Westermaatweg 14- 14a. Het bestemmingsplan houdt het volgende in:

- Het perceel Peppellaan 38 wordt herontwikkeld voor vijf grondgebonden starterswoningen en drie seniorenappartementen;
- De bedrijfswoning aan de Wilgenstraat 5 blijft overeenkomstig de huidige situatie behouden, maar zal herbestemd worden ten behoeve van reguliere bewoning;
- Het perceel aan de Wilgenstraat 7 wordt eveneens voorzien van een woonbestemming, waarbij de eigenaar zijn huidige bedrijfsmatige activiteiten kan blijven uitoefenen;
- Het perceel aan de Westermaatweg 14-14a wordt herbestemd van een agrarische bedrijfsperceel naar een woonperceel.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 juni 2019 tot en met 23 juli 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging is 1 zienswijze ingekomen. Deze zienswijze heeft aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg gehad. Tevens heeft een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan plaats gevonden.

Beoogd effect

Een bestemmingsplan dat transformatie en herontwikkeling van een voormalig bedrijvenlocatie met adres Peppellaan 38 naar een woongebied met vijf grondgebonden woningen en drie appartementen mogelijk maakt en transitie van twee bedrijfswoningen (Wilgenlaan 5 en 7) naar reguliere woningen. Tevens wordt met dit bestemmingsplan transformatie van het agrarisch perceel aan de Westermaatweg 14-14a naar wonen gerealiseerd.

Argumenten voor

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Peppellaan 38_ Wilgenstraat 5-7_ Westermaatweg 14' heeft van woensdag 12 juni t/m 23 juli 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging is 1 zienswijze ingekomen. De zienswijze wordt hiernavolgend kort samengevat:

1. Zienswijze van de direct omwonende (kort samengevat)

Bestemmingsplan: Appellant heeft geconstateerd dat de woningen al op Funda te koop worden aangeboden zonder dat er bouwplannen zijn ingediend of het bestemmingsplan gereed is. Verder vraagt appellant zich af of naast de woning van appellant nu ook woningen gebouwd kunnen worden, omdat als de ene bestemming gewijzigd kan worden in een andere soortgelijke situatie toch ook het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Verkeer: Ten aanzien van het onderdeel verkeer is appellant van mening dat door de situering van de in- en uitritconstructie aan Peppellaan een verkeersgevaarlijke situatie ontstaat omdat deze te dicht op de rotonde gesitueerd is.

Bebouwing: Ten aanzien van de bebouwing is appellant van mening dat een appartementencomplex van 13 meter hoog te hoog is en het uitzicht verpest. Verder vraagt appellant zich af of de bestaande overkapping blijft bestaan omdat hier meer verontreiniging aanwezig is dan verwacht.

Tot slot concludeert appellant uit het ontwerpbestemmingsplan dat op de locatie van de voormalige boerderij met adres Westermaat 14 woningbouw gaat plaatsvinden.

Reactie gemeente (kort samengevat):

Bestemmingsplan: Het te koop aan bieden van woningen kan in ieder stadium van een bestemmingsplan- en/ of bouwplanprocedure. Dit heeft geen effect op de te doorlopen bestemmingsplan- en/of bouwplanprocedure. Een bestemmingsplan kan altijd gewijzigd worden. Echter niet aan ieder wijzigingsverzoek van een bestemmingsplan wordt medewerking verleend. Iedere ontwikkeling wordt afzonderlijk beoordeeld.

Verkeer: In eerste instantie zou het perceel ontsloten worden via de Wilgenstraat. In overleg met omwonenden is de toegang verplaatst naar de Peppellaan. Hierbij is rekening gehouden met de afstand van de in- en uitritconstructie ten opzichte van de aanwezige rotonde, zicht bij uit- en inrijden, de gereden snelheden en verkeersbewegingen door de Peppellaan. De afstand ten opzichte van de rotonde is circa 25 meter en het zicht bij het in- en uitrijden is ruimschoots voldoende, er wordt niet hard gereden en de verkeersbewegingen door de Peppellaan zijn beperkt, hiermee heeft de in- en uitritconstructie beperkte invloed op de verkeersveiligheid en is ruimtelijk en verkeerskundig aanvaardbaar.

Bebouwing: In het bestemmingsplan is voor het gehele appartementencomplex een bouwhoogte tot maximaal 13 meter opgenomen. Deze hoogte heeft het gehele complex niet nodig. Alleen een klein

deel aan de buitenzijde van het gebouw zal een hoogte hebben van 13 meter. Dit heeft te maken met de kap die op het gebouw wordt gerealiseerd. Het overige deel van het gebouw zal maximaal 11 10 meter hoog zijn. De woningen hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter gekregen. Omdat het te realiseren appartementsgebouw niet in zijn geheel een bouwhoogte van 13 meter heeft zal het bestemmingsplan n.a.v. de zienswijze worden aangepast zodat de maatvoering duidelijker op de verbeelding staat en het gebouw niet in zijn geheel 13 meter hoog kan worden.

Door realisatie van het project zal het zicht vanaf de woning van appelland wijzigen. In dit geval is de situering van de te realiseren woningen en het appartementencomplex zodanig dat het directe uitzicht vanaf de woning beperkt wordt gehinderd. Het vrije uitzicht vanaf de woning richting de Wilgenstraat blijft bestaan. Het zicht richting de rotonde wordt door de te realiseren woningen anders echter de realisatie van de woningen is op een zodanig afstand (kortste afstand is ca 25 meter) dat dit in een bebouwde omgeving aanvaardbaar is.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwplannen is. De bestaande overkapping wordt door de ontwikkelaar hergebruikt als carport omdat deze voor dit doel gebruikt kan worden.

Het voormalige agrarische bedrijf, met adres Westermaat 14, krijgt de bestemming Wonen- Stadsrand. De agrarische bedrijfsbestemming wordt vervangen door een woonbestemming, waardoor de bestaande woning regulier bewoond mag worden en de opstallen gebruikt mogen worden ten behoeve van de bestaande woning, het weiland blijft agrarisch dus hierop mag geen bebouwing plaatsvinden. Binnen de bestemming Wonen- Stadsrand is het mogelijk om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid één woning toe te voegen. Een voorwaarde hierbij is dat voormalige agrarisch bebouwing moet worden verwijderd.

1.2 De indiener van de zienswijze is niet gehoord door de raadscommissie bestemmingsplannen.

Op 9 september 2019 is de steller van de zienswijze in de gelegenheid gesteld de zienswijze ten overstaan van een hoorcommissie mondeling toe te lichten. Door afzegging van appelland heeft geen hoorzitting plaatsgevonden.

2.1 Hiermee wordt een toetsingskader gevormd voor transformatie en herontwikkeling.

Voorheen was hier een autobedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn geruime tijd gestaakt. Om transformatie naar woningbouw mogelijk te maken moeten de percelen een woonbestemming krijgen.

2.2 Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen.

Aan de ontvangen zienswijzen wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen, zoals hiervoor omschreven.

2.3 Ambtshalve is het plan aangepast

Onlangs is grond verkocht van een deel van het perceel Westermaatweg 14- 14a. Dit deel zou volgens het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Wonen- Stadsrand" krijgen, echter door verkoop van de gronden behouden de gronden de bestemming agrarisch met dien verstande dat geen bebouwing op dit deel is toegestaan. Dit is verwerkt in de verbeelding en de regels van het vast te stellen bestemmingsplan. Tevens is aan de bestemming Wonen- Stadsrand een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de mogelijkheid tot het bouwen van 1 extra woning onder voorwaarde van sloop van de voormalige agrarische bebouwing. Deze mogelijkheid sluit aan bij de rood voor rood regeling in het bestemmingsplan Westelijke Groene long.

2.4 De Raad van State heeft een uitspraak gedaan over de PAS.

Er is landelijke opschudding over de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor fysieke projecten. Dit heeft echter geen gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan. Ten behoeve van het plan is een nieuwe berekening voor het onderdeel stikstof gemaakt. Op basis van deze berekening kan geconcludeerd worden dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

2.5 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (18-10-2018).

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 verbonden zijn.

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

Na een gewijzigde vaststelling wordt de provincie zes weken de gelegenheid geboden om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Aangezien de gewijzigde vaststelling geen provinciale (en Rijks) belangen schaadt, wordt haar verzocht om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

2.1 Aan de zienswijzen wordt niet volledig tegemoet gekomen.

Omdat niet volledig aan de zienswijzen tegemoet wordt gekomen, kunnen juridische procedures niet worden uitgesloten. Appellant kan beroep instellen bij de Raad van State. Wij zijn van mening dat dit niet zal leiden tot een vernietiging van het bestemmingsplan, maar dit zal wel leiden tot een vertraging in de procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

2.2 Planschade

Tegen elk planologisch besluit kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden gevraagd. Dat geldt ook voor onderhavig bestemmingsplan. Een aanvraag moet echter wel aan een aantal voorwaarden voldoen, zoals het normaal maatschappelijk risico en de voorzienbaarheid. Om risico voor de gemeente uit te sluiten is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Hiermee worden eventuele planschade verzoeken op initiatiefnemer verhaald.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet vaststellen.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

De gemeentelijke kosten beperken zich tot de ambtelijke kosten welke verbonden zijn aan het voeren van de planologische procedure en worden verhaald middels de legesverordening. Eventuele planschade wordt afgewenteld middels een planschadeovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a geen exploitatieplan nodig.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden, voor zover deze ook een zienswijze hebben ingediend en/of deze is gericht tegen de wijzigingen.

Bijlagen

- Zienswijzenreactienota bestemmingsplan 'Peppellaan 38_Wilgenstraat 5-7_Westermaatweg 14, kenmerk: INT-1969334;
- Vast te stellen bestemmingsplan 'Peppellaan 38_Wilgenstraat 5-7_Westermaatweg 14 , kenmerk: INT- 69821;
- Verbeelding 1^e deel kenmerk: INT- 69480;
- Verbeelding 2^e deel kenmerk: INT- 69816;
- Raadsvoorstel- en besluit, kenmerk: RAAD-1905694

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Peppellaan 38_Wilgenstraat 5-7_Westermaatweg 14- 14a, kenmerk INT-69334;
2. Het bestemmingsplan 'Peppellaan 38_Wilgenstraat 5-7_Westermaatweg 14' vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0141.00083-BP31, met ondergrond BGT versie 18-10-2018, gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:

Verbeelding:

- Aanpassen van de maatvoering aanduiding bouwhoogte in het appartementencomplex voor het deel dat 13 meter hoog mag zijn;
- Toevoegen van de maatvoering aanduiding bouwhoogte in het appartementencomplex voor het deel van 10 meter hoog mag zijn;
- Aanpassen van een deel van de bestemming "Wonen- Stadsrand" naar de bestemming "Agrarisch";

Regels:

- Toevoegen artikel 3 "Agrarisch- 1" en doornummeren van vervolg artikelen;
 - Aanpassen bestemming "Wonen – Stadsrand", artikel overige bouwwerken door toevoegen maximum oppervlakte aan overige bouwwerken;
 - Toevoegen van wijzigingsbevoegdheid aan de bestemming Wonen- Stadsrand;
 - Aanpassen van algemene procedure regels;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
 4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

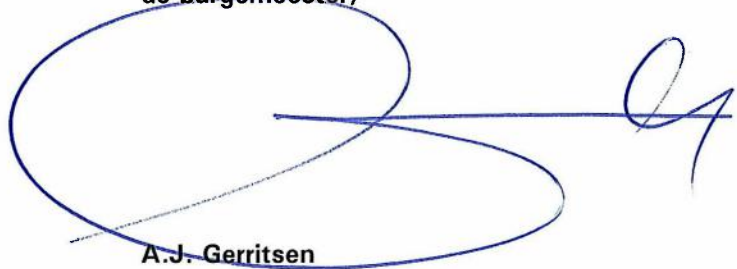
Gedaan in de openbare vergadering van 17 december 2019,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



A.J. Gerritsen