

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingplan 'Aadorpweg 2' (planid: NL.IMRO.0141.00156-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
 - Regels: Artikel 4.3 'Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek' is geschrapt, er is een nader bodemonderzoek aangeleverd dat voldoet aan de eisen. Dit nadere onderzoek is in de bijlage van het bestemmingsplan toegevoegd.
 - Verbeelding: de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten-bijbehorende bouwwerken' is gecorrigeerd en komt nu exact overeen met de bouwvlakken van de twee compensatiewoningen.
2. Het bestemmingsplan 'Aadorpweg 2' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00156-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 2021.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid i Wro vast te stellen.
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

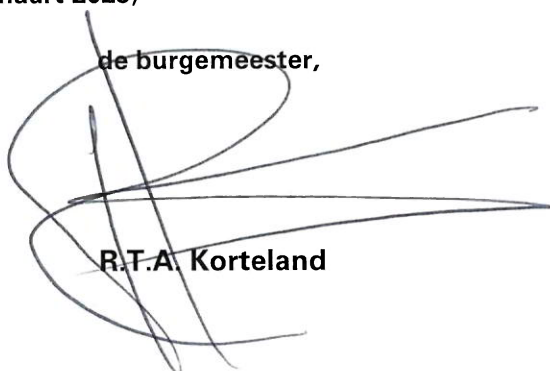
Gedaan in de openbare vergadering van 11 maart 2025,

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,



R.T.A. Korteland

Naam: M.J. Vinne, van der
Datum: 11 maart 2025
Team/teamonderdeel:

Voorstel aan de raad

Onderwerp

**Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
Aadorpweg 2
J.M. van Rees**

Portefeuillehouder

Samenvatting raadsvoorstel

Aan de Aadorpweg 2 is een voormalig agrarisch perceel gelegen. Op 6 september 2022 is door het college principemedewerking verleend voor het realiseren van twee compensatiewoningen met inpandige bijgebouwen aan de Aadorpweg 2. Door de sloop van 1.814 m² aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, kunnen deze twee woningen worden gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. De beschikking hogere grenswaarden voor geluid is definitief vastgesteld. Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden vastgesteld, omdat er een nieuw bodemonderzoek is aangeleverd en er ambtshalve een kleine wijziging is gedaan aan de verbeelding.

Voorgesteld raadsbesluit

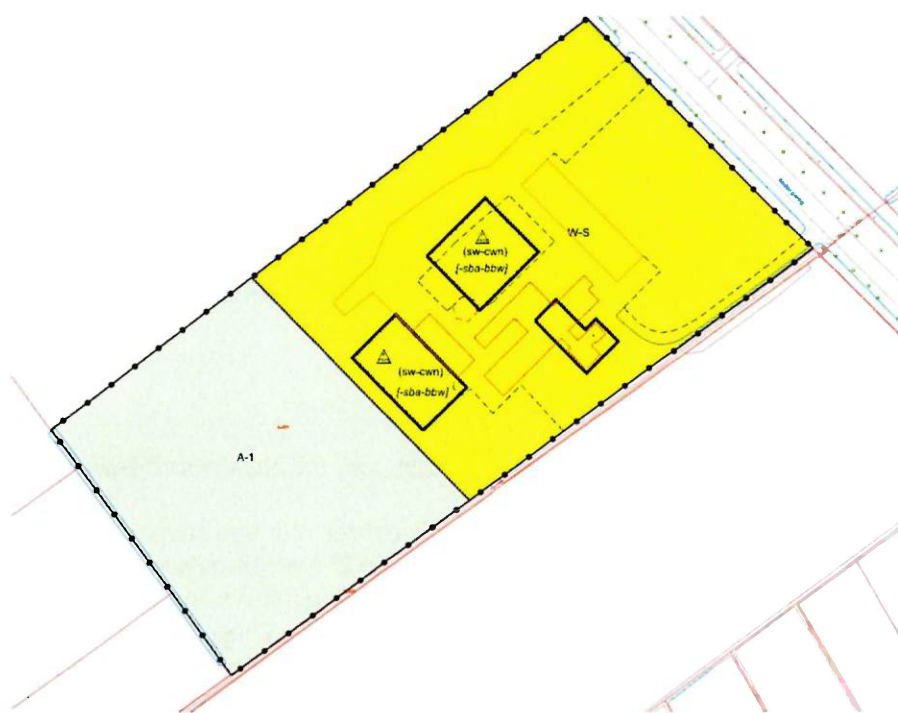
1. Het bestemmingplan 'Aadorpweg 2' (planid: NL.IMRO.0141.00156-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
 - Regels: Artikel 4.3 'Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek' is geschrapt, er is een nader bodemonderzoek aangeleverd dat voldoet aan de eisen. Dit nadere onderzoek is in de bijlage van het bestemmingsplan toegevoegd.
 - Verbeelding: de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten-bijbehorende bouwwerken' is gecorrigeerd en komt nu exact overeen met de bouwvlakken van de twee compensatiewoningen.
2. Het bestemmingsplan 'Aadorpweg 2' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00156-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 2021.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid i Wro vast te stellen.
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Voor het perceel Aadorpweg 2 is een bestemmingsplan aangedragen, volgend op de eerdere principemedewerking (B&W-9453). Het doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van twee compensatiewoningen, in het kader van de rood voor rood regeling. Er wordt per saldo 1.814 m² aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, waardoor er 2 compensatiewoningen, inclusief inpandige bijgebouwen, kunnen worden gerealiseerd. Het college heeft op 12 december 2023 besloten om het ontwerpbestemmingsplan per 13 december 2023 ter inzage te leggen (B&W-10341). Tegelijkertijd is een ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn op beide ontwerpen geen zienswijzen ingediend. Vervolgens diende de vaststelling van het bestemmingsplan een periode op zich te laten wachten omdat er opnieuw bodemonderzoek verricht moest worden en de uitkomsten daarvan beoordeeld dienden te worden door de ODT.

Het bestemmingsplan kan nu gewijzigd worden vastgesteld. Er worden ambtshalve twee wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd:

- De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot het bodemonderzoek wordt uit de regels (artikel 4.3) gehaald, het nadere bodemonderzoek is aangeleverd, voldoet aan de eisen en levert geen belemmering op.
- De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten-bijbehorende bouwwerken' is gecorrigeerd, zodat deze overeenkomt met de bouwvlakken van de compensatiewoningen, waar dat in het ontwerpbestemmingsplan per abuis niet het geval was.



Figuur 1: Verbeelding bestemmingsplan Aadorpweg 2

Beoogd effect

Het bestemmingsplan 'Aadorpweg 2' gewijzigd vast te stellen.

Argumenten voor

1.1 De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Stadsrandgebied Almelo Noord heeft deze locatie de bestemming Agrarisch, waarbinnen alleen bedrijfswoningen zijn toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig om de twee compensatiewoningen mogelijk te maken.

1.2 Er ontstaat een betere ruimtelijke situatie.

Door de sloop van 1.814 m² aan landschap ontsierende vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van twee compensatiewoningen, wordt geïnvesteerd in de landschappelijke kwaliteit en ontstaat er een betere ruimtelijke situatie. Bovendien wordt het geheel landschappelijk ingepast.

1.3 Er wordt voldaan aan de voorwaarden van het gemeentelijke rood voor rood beleid.

In de rood voor rood regeling in Almelo moet minimaal 850 m² aan vrijkomende agrarische gebouwen worden gesloopt om in aanmerking te kunnen komen voor een compensatiewoning. Bij voorkeur worden deze compensatiewoningen op het betreffende agrarisch erf gerealiseerd. In totaal is er 1.814 m² aan sloopmeters, waardoor er twee compensatiewoningen kunnen worden gerealiseerd op het betreffende voormalig agrarisch erf.

1.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

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

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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 verbonden zijn.

4.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken tot toestemming van 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

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

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking is getreden. Deze is echter niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Op basis van het overgangsrecht (van artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet) geldt het oude recht van de Wro als een ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan 'Aadorpweg 2' op 13 december 2023 ter inzage is gelegd, wordt de procedure van dit bestemmingsplan onder de oude wetgeving afgerond. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

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

Na besluitvorming door de raad:

- Wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad
- Worden de stukken digitaal ontsloten via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Bijlagen

- Het vast te stellen bestemmingsplan Aadorpweg 2 (INT-94570)
- De verbeelding (INT-94571)
- De definitieve beschikking hogere grenswaarde voor geluid (INK-118763)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland