

Naam: M.M. Weerink
Datum: 17 juli 2018
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp.
Telefoonnummer: 1161

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Nijreesweg ongenummerd.
Hoofdoopgave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	I.A.M. ten Seldam

Samenvatting raadsvoorstel

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nijreesweg ongenummerd', dat de bouw van een vrijstaande woning mogelijk maakt, heeft ter inzage gelegen. Het perceel is gelegen tussen Nijreesweg 3a en Nijreesweg 5. Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingekomen. Er is geen aanleiding om aan de zienswijze tegemoet te komen. Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen en het bestemmingsplan vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Nijreesweg ongenummerd" ontvankelijk te verklaren en niet aan de zienswijze tegemoet te komen;
2. Het bestemmingsplan "Nijreesweg ongenummerd" vast te stellen ten behoeve van de bouw van 1 woning;
3. Het bestemmingsplan "Nijreesweg ongenummerd" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00064-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 (18-9-2015);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Ad Fontem Juridisch Bouwadvies heeft, namens mevrouw Ring, Ypeloweg 17 te Enter, verzocht om bestemmingsplanherziening van het bestemmingsplan "Nijrees". Dit verzoek houdt de bouw van een vrijstaande woning in op een perceel aan de Nijreesweg, kadastraal bekend Ambt Almelo, sectie G, nummer 3481.

Ingevolge het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Wonen", maar is niet voorzien van een bouwblok. Het realiseren van een vrijstaande woning is hierdoor in strijd met het bestemmingsplan. Wij hebben 6 december 2016 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Het principebesluit is uitgewerkt in een bestemmingsplan. Van 21 februari 2018 tot en met 3 april 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Binnen de termijn is een zienswijze ingekomen van Stichting Leefbaar Buitengebied. Reclamant is uitgenodigd om de zienswijze mondeling toe te lichten ten overstaand van de hoorcommissie, echter heeft reclamant niet op de uitnodiging gereageerd. De inhoudelijke behandeling van de zienswijze is hieronder beschreven.

Beoogd effect

De bouw van een woning mogelijk maken.

Argumenten voor

1.1 De zienswijze is tijdig ingediend.

De zienswijze is op 3 april ingekomen en daarmee binnen de termijn. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

1.2 Er heeft voldoende onderzoek naar flora en fauna plaatsgevonden.

Reclamant vindt dat er onvoldoende onderzoek heeft plaatsgevonden naar de gevolgen van de ontwikkeling op de aanwezige flora en fauna. Op basis van de uitgevoerde toets door Natuurbank Overijssel en de bijbehorende rapportage is, wat ons betreft, helder geformuleerd dat er geen aanleiding is om verder onderzoek uit te voeren naar bijvoorbeeld vleermuizen of jaarrond beschermde nestlocaties. De conclusie is dat er geen verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming worden overtreden en een aanvraag om ontheffing niet nodig is. Naar onze mening is er voldoende onderzoek uitgevoerd. Wij delen dan ook niet de mening van reclamant dat er onvoldoende onderzoek is verricht en dat de activiteiten mogelijk verbodsbepalingen overtreden.

2.1 De ontwikkeling bevordert de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Bij de entree van de buurt is het goed voor te stellen dat de lijn van woningbouwontwikkeling wordt doorgezet om tot een aantrekkelijk straatbeeld te komen. Onbebouwde percelen kunnen een rommelig beeld genereren. Ontwikkelmogelijkheden kunnen om die reden bijdragen aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Deze ontwikkeling draagt bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

2.2 Dit is de volgende stap in de procedure tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

Om de bouw van de woning aan de Nijreesweg mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is de volgende stap in de procedure het bestemmingsplan vast te stellen.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en ondergrondbestand is uitgesproken 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 tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten.

Kanttekeningen

2.1 De kavel is smal voor een vrijstaande woning.

De onderhavige kavel is qua oppervlakte voldoende groot. Echter, de kavel heeft een breedte van net geen 12 meter en is daarmee erg smal voor een vrijstaande woning. Daarnaast staat de kavel niet haaks op de Nijreesweg. Om de zijdelingse afstand van 3 meter tot de perceelgrens in acht te nemen, vraagt dit om een lichte draaiing van de woning of een creatieve oplossing in ontwerp van de woning (een voorgevel parallel aan de Nijreesweg en een "scheve" woning). In het bestemmingsplan is gekozen voor een lichte draaiing van de woning.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet herzien en de huidige bestemming zonder bouwmogelijkheden behouden.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

De kosten (ambtelijke uren) voor de benodigde procedure worden gefinancierd uit de te heffen leges. De financiële risico's worden afgedekt middels een planschadeovereenkomst. Het marktrisico ligt bij de initiatiefnemer.

Vervolg

Nadat het plan is vastgesteld wordt het ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode bestaat er de mogelijkheid tot het indienen van beroep.

Bijlagen

Zienswijze : inkomend 85090

Bestemmingsplan "Nijreesweg ongenummerd": intern 63785

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 zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Nijreesweg ongenummerd" ontvankelijk te verklaren en niet aan de zienswijze tegemoet te komen;
2. Het bestemmingsplan "Nijreesweg ongenummerd" vast te stellen ten behoeve van de bouw van 1 woning;
3. Het bestemmingsplan "Nijreesweg ongenummerd" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00064-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 (18-9-2015);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

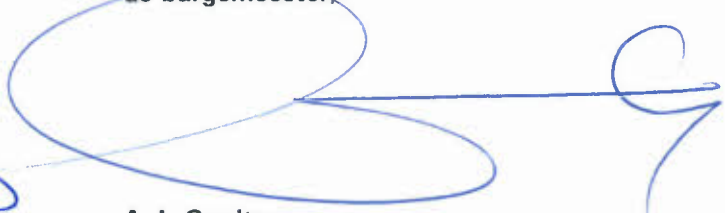
Gedaan in de openbare vergadering van 17 juli 2018,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



A.J. Gerritsen