

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ontvangen zienswijze te beantwoorden met de Reactienota zienswijzen Bestemmingsplan 'Noordflank' (NL.IMRO.0141.00044-BP31).
2. Het bestemmingsplan 'Noordflank' (NL.IMRO.0141.00044-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:

Regels:

- In artikel 10.1 lid c te verwijderen: "de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding" en als toevoeging "masten en (veiligheids)voorzieningen" op te nemen;
- In artikel 10.3 lid a toe te voegen: "positief schriftelijk" advies is verkregen van de leidingbeheerder;
- In artikel 10.4.1 de toevoegingen op te nemen;
 - c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil;
 - d. het opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en/of materialen.

Verbeelding:

- De strook rondom het hoogspanningsnet wordt verkleind van 100 meter naar 50 meter.
3. Het bestemmingsplan 'Noordflank' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00044-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 2021-08-25.
 4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Gedaan in de openbare vergadering van 30 mei 2023,

de plaatsvervangende griffier,



D. Jürgensen

de burgemeester,



A.J. Gerritsen

Naam: W. Hilbink
Datum: 4 april 2023
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Vaststelling bestemmingsplan Noordflank
J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Met voorliggende planherziening wordt aan een deel van de gronden van de voormalige stedelijke uitbreiding Waterrijk weer een agrarische bestemming gegeven. Eerder waren deze gronden voorzien van een woonbestemming. Het gebied wordt agrarisch herontwikkeld door de provincie. In het plangebied wordt de mogelijkheid geboden voor de vestiging van een akkerbouwbedrijf en vijf burgerwoningen. Buiten de woonkavels kent het gebied hoofdzakelijk een agrarische bestemming en deels boscompensatie. Tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft netbeheerder TenneT een zienswijze kenbaar gemaakt. Deze zienswijze wordt overgenomen en het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Voorgesteld raadsbesluit

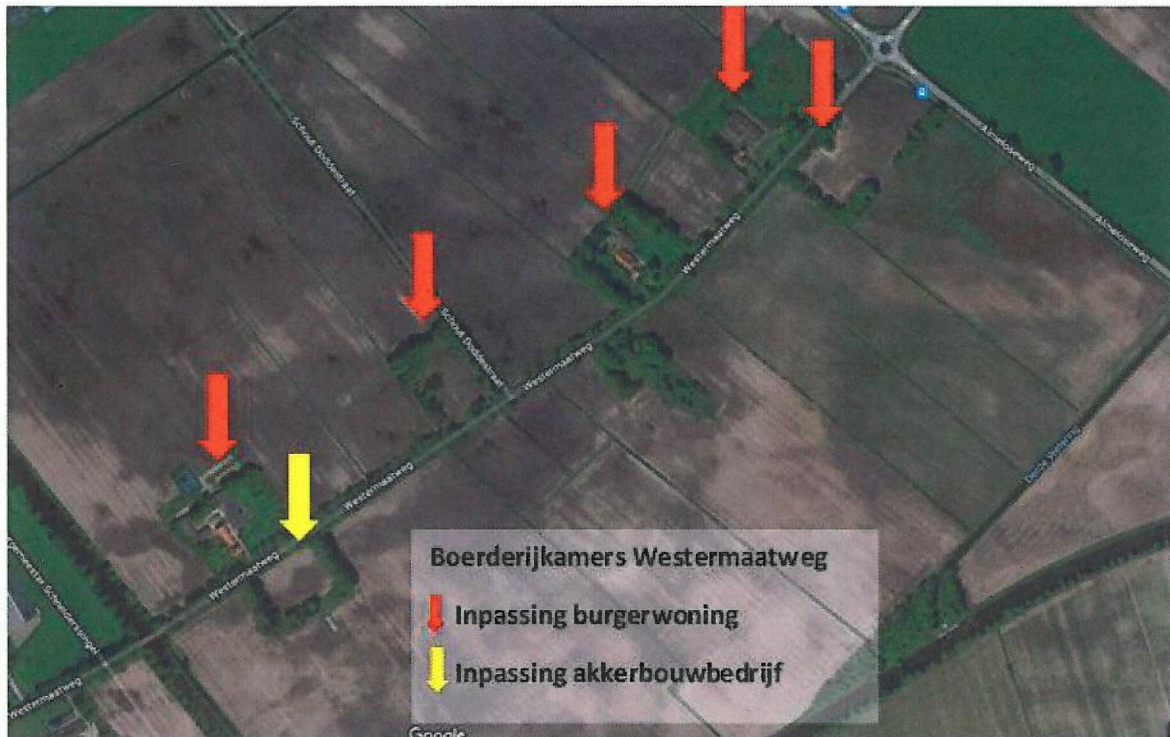
1. De ontvangen zienswijze te beantwoorden met de Reactienota zienswijzen Bestemmingsplan 'Noordflank' (NL.IMRO.0141.00044-BP31).
2. Het bestemmingsplan 'Noordflank' (NL.IMRO.0141.00044-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:
Regels:
 - In artikel 10.1 lid c te verwijderen: "de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding" en als toevoeging "masten en (veiligheids)voorzieningen" op te nemen;
 - In artikel 10.3 lid a toe te voegen: "positief schriftelijk" advies is verkregen van de leidingbeheerder;
 - In artikel 10.4.1 de toevoegingen op te nemen;
 - c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil;
 - d. het opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en/of materialen.
3. Het bestemmingsplan 'Noordflank' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00044-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 2021-08-25.
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

In de vergadering van 12 april 2016 heeft de raad t.a.v. de "transitie Noordflank" besloten te kiezen voor een agrarische herontwikkeling door de provincie en in het nieuw op te stellen bestemmingsplan de vestiging van intensieve veehouderijen uit te sluiten. Ter uitvoering van dit besluit is er met de provincie op 20 december 2016 een overeenkomst aangegaan waarbij is overeengekomen dat de provincie de mogelijkheid wordt geboden om drie melkveebedrijven te herplaatsen. Uiteindelijk is dit in overleg met de provincie, omwille ook van stikstofeffecten, gewijzigd in een plan voor één akkerbouwbedrijf en vijf burgerwoningen.

Met het nieuwe bestemmingsplan krijgt het gebied voor het overgrote deel de eerdere agrarische bestemming terug. In het bestemmingsplan wordt één agrarisch bouwvlak opgenomen ten behoeve van een akkerbouwbedrijf. Het voornemen is om het nieuwe agrarische bedrijf te vestigen aan de Westermaatweg aan de zijde van het Lateraalkanaal. Aan de Westermaatweg is verder dan ruimte voor nieuwe burgerwoningen binnen de bestaande cultuurhistorische boerderijkamers. Bij de planontwikkeling is veel waarde gehecht aan het behoud van deze kamers.

Om ervoor te zorgen dat het gebied een overwegend en herkenbaar agrarisch karakter krijgt/behoudt, biedt het bestemmingsplan ruimte om naast en ondergeschikt aan de woonfunctie agrarische activiteiten uit te oefenen. Daarbij kan worden gedacht aan agrarische activiteiten ten behoeve van het, bij voorkeur op een duurzame, originele of traditionele manier, be- en verwerken van agrarische producten, zoals een imkerij, riet- en vlechtwerk, een boomgaard, de vervaardiging van streekeigen producten, klompenmakerij en een kaasmakerij. Ook de kleinschalige verkoop van ter plaatse gekweekte of vervaardigde producten moet dan binnen de bestemming onder voorwaarden mogelijk zijn. Hiermee wordt enerzijds voorzien in een bestaande behoefte - in onze regio bestaat behoefte aan percelen in het buitengebied met dergelijke mogelijkheden - en anderzijds draagt dit bij aan de versterking van het agrarische karakter van deze omgeving. Naast de juridisch planologische inpassing van een akkerbouwbedrijf en een vijftal burgerwoningen (waarvan 3 bestaand) regelt het nieuwe bestemmingsplan ook een in te lossen boscompensatie in het zuiden van het plangebied.



Situering plangebied

Het plan is gelegen aan de noordkant van Almelo. Aan de zuid- en westzijde wordt het gebied begrensd door het Lateraalkanaal, aan de noordzijde door de Oudewegsbeek en aan de oostzijde door de Almelseweg.

Beoogd effect

De agrarische herontwikkeling van het gebied de Noordflank planologisch juridisch mogelijk te maken.

Argumenten voor

1.1 Met de zienswijze reactienota wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven.

Beheerder van het hoogspanningsnet TenneT heeft ter bescherming van het hoogspanningsnet een aantal voorstellen gedaan om met het bestemmingsplan nog meer te zorgen voor de bescherming van het hoogspanningsnet.

De voorgestelde aanpassingen zijn aanvaardbaar en leiden niet tot belemmeringen. Gelet op het belang van een goed beschermd hoogspanningsnet kan de zienswijze (INT-86157) worden overgenomen.

2.1 Er wordt invulling gegeven aan eerdere besluiten

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan hetgeen daarover eerder is besloten en waarover u bent geïnformeerd (RAAD-7258). Er is gekozen voor een agrarische herontwikkeling. Met de provincie is deze agrarische invulling tot stand gekomen, wat de basis vormt voor het nieuwe bestemmingsplan.

2.2 Het agrarisch karakter wordt planologisch karakter

Nu Waterrijk geen uitvoering meer zal krijgen, blijft het gebied agrarisch. Het plangebied bestaat uit agrarische percelen, boerenerven, graslanden en oppervlaktewater. Wat dat betreft sluit het geldende planologisch regime – bestemmingsplan Waterrijk dat een stedelijke ontwikkeling met wonen mogelijk maakt – niet aan bij deze situatie. Met het nieuwe bestemmingsplan krijgt het gebied ook planologisch een agrarisch karakter.

2.3 Ruimtelijk gezien is het initiatief passend in zijn omgeving.

Om te bepalen of het initiatief voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, is het plan beoordeeld aan de hand van de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hieruit volgen geen belemmeringen voor realisatie van het bestemmingsplan. In de laatste fase heeft naar aanleiding van de laatste ontwikkelingen op stikstofgebied ook een berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de bouwfase plaats gevonden. Ook de stikstofuitstoot blijft onder de norm en vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Het stikstofonderzoek wordt aan de bijlagen bij het bestemmingsplan toegevoegd.

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.

Kanttekeningen

2.1 Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de vestiging van slechts één agrarisch bedrijf

Oorspronkelijk werd ingestoken op de vestiging van meerdere door de provincie uit te plaatsen agrarische bedrijven in het plangebied. Daarmee zou worden bijgedragen aan het agrarische karakter van het gebied. Uiteindelijk wordt nu planologische ruimte gecreëerd voor één agrarisch bedrijf en vijf burgerwoningen. Gesteld zou kunnen worden dat hiermee onvoldoende invulling wordt gegeven aan de agrarische herontwikkeling. Meer agrarische (veeteelt)bedrijven heeft echter als gevolg dat de stikstofuitstoot te groot wordt en daarmee niet binnen de norm kan blijven. Dit zorgt ervoor dat er slechts ruimte is voor één akkerbouwbedrijf. De gronden buiten de woonkavels krijgen echter overwegend een agrarische bestemming en met de extra planologische mogelijkheden waarmee naast de woonfunctie ook agrarisch medegebruik bij de burgerwoningen is toegestaan, wordt zoveel mogelijk de agrarische uitstraling geborgd. Daarnaast zijn de woonkavels gesitueerd binnen de bestaande met een houtwal omzoomde kavels, zodat de woonkavels zorgvuldig in het agrarische landschap worden ingepast. Het toevoegen van een beperkt aantal plattelandswoningen in de bestaande kamers geschiedt op verzoek van de provincie, mede vanwege het feit dat het plan minder rendabel wordt als gevolg van de bestemmingswijziging van veehouderij naar akkerbouw. Op drie van de betreffende kavels zijn overigens reeds (bedrijfs)woningen aanwezig.

2.2 Door de planologische toevoeging van de woningen wordt het zoekgebied voor windmolens (Energiegebied Almelo Twenterand Tubbergen (ATT) in beperkte mate verkleind.

Recent is vanuit de ATT samenwerking onderzocht welke locaties in het energiegebied Almelo, Twenterand, Tubbergen in aanmerking komen voor de realisatie van windmolens. In deze verkenning is rekening gehouden met de woonbestemmingen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Geconcludeerd is dat – met het zodanig bestemmen van de vijf burgerwoningen binnen de landschapskamers – locaties voor windmolens resteren in het omliggende Almelose deel van het ATT gebied. Desalniettemin wordt de locatiekeuze beperkt. Gelet hierop wordt door gedeputeerde staten met de verkoop van de burgerwoningen (drie bestaande opstallen en twee bouwkavels) gewacht tot 2024. Verwachting is dat er dan meer duidelijkheid is over de locatie van de in het energiegebied Almelo – Twenterand – Tubbergen mogelijk te realiseren windmolens. Door de verkoop uit te stellen blijft de mogelijkheid open om te besluiten tot een andere invulling van de landschapskamers dan thans in het voorliggend bestemmingsplan voorzien.

2.3 Ontwikkeling 'Aalanderveld'

'Aalanderveld' wordt op dit moment als gedeeltelijke alternatieve ontwikkeling in het plangebied op haalbaarheid gezien. Er wordt een nadere verkenning uitgevoerd om te bezien of hier woningbouwmogelijkheden zijn, in combinatie met de andere voorziene functies zoals landbouw en wind, vooruitlopend op de gebiedsvisie die voor dit gebied opgesteld zal gaan worden. Dit betekent mogelijk dat op termijn ruimtelijk en juridisch planologisch aanpassingen nodig zullen zijn. Vanwege de vestiging van de door de provincie te vestigen akkerbouwer, is uitstel van vaststelling van dit bestemmingsplan in elk geval niet wenselijk. Wanneer er in de toekomst nieuwe ideeën/plannen ontstaan voor het gebied, dat wordt dat door het college te zijner tijd opnieuw voorbereid en uiteindelijk aan uw raad aangeboden.

Kosten, opbrengsten en dekking

Kosten ten aanzien van het opstellen van het bestemmingsplan vallen onder het voor de Noordflank beschikbare projectbudget. Verder wordt gelet op de aard van de planologische wijziging geen planschade verwacht.

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.

Bijlagen

- Het vast te stellen bestemmingsplan: Compleet Analoog bestemmingsplan 'Noordflank' (NL.IMRO.0141.00044-BP31): INT- 84922;
- De reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Noordflank': INT-84921)
- Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Noordflank (INT-86157)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
