

De Raad van de Gemeente Almelo:

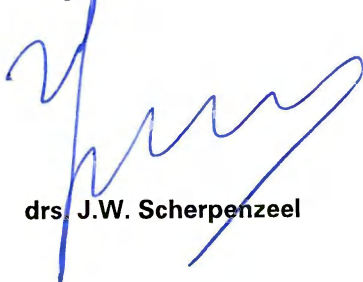
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Deldensestraat 205" (NL.IMRO.0141.00142-BP21) ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Deldensestraat 205" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00142-BP21 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 d.d. 2022-04-05.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Gedaan in de openbare vergadering van 18 juni 2024,

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,



M.M. van 't Veld

Naam: T Eggert
Datum: 18 juni 2024
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Deldensestraat 205
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Het pand aan de Deldensestraat 205 is voorheen in gebruik geweest door het Natuurhus. Het pand heeft een maatschappelijke bestemming. Van origine is het pand gebouwd en in gebruik geweest als woning. Het perceel krijgt de reguliere woonbestemming terug en de woning wordt te koop aangeboden door de gemeente. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. De beschikking hogere grenswaarden is definitief vastgesteld. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan "Deldensestraat 205" (NL.IMRO.0141.00142-BP21) ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Deldensestraat 205" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00142-BP21 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 d.d. 2022-04-05.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Op 23 november 2021 (BenW-8849) heeft het college onder meer besloten het pand met bijbehorende gronden aan de Deldensestraat 205 openbaar te verkopen. In hetzelfde besluit is besloten dat hiertoe het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden en dat de woning een bestemming 'Wonen' dient te krijgen en de bijbehorende geluidswal de bestemming 'Verkeer'. Met voorliggend vast te stellen bestemmingsplan wordt dit juridisch planologisch geregeld. Op 12 december 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Deldensestraat 205' ter inzage te leggen en een ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarde geluid vast te stellen (BenW-10322).

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zijn geen zienswijzen ontvangen. Het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden is op 29 april 2024 definitief beschikt (INT – 2491777). Hierbij is een hogere grenswaarde vastgesteld op de gevel van de woning vanwege het wegverkeerslawaai van maximaal 53 dB, na toepassing van de aftrek van 2 dB, als gevolg van de Nijreessingel.

Het plangebied

Het plangebied betreft het voormalig pand van het Natuurhus inclusief bijgebouwen en bijbehorend erf met geluidswal aan de Deldensestraat 205. De geluidswal is meegenomen in het plangebied om te kunnen waarborgen dat de ruimte rondom de geluidswal vrij blijft van bebouwing maar wel door een eventuele koper gebruikt kan worden als tuin.

De bestemmingsplannen

De gronden van voorliggend plan liggen voor het merendeel binnen het bestemmingplan 'Nijreessingel' dat op 3 mei 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad van Almelo. Op grond van dit

bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemmingen 'Verkeersdoeleinden 1' en 'Maatschappelijke doeleinden'. Ter hoogte van de westelijke perceelsgrens ligt een klein stuk grond binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' dat is vastgesteld op 13 september 2017. Dit gedeelte van de kavel heeft de bestemming 'Agrarisch'. In het nieuwe bestemmingsplan 'Deldensestraat 205', krijgt de grond ter plaatse van de geluidswal de bestemming 'Verkeer'. De overige grond van het te verkopen woonperceel krijgt de bestemming 'Wonen'.



Verbeelding bij bestemmingsplan Deldensestraat 205

Beoogd effect

De planologische regeling van de nieuwe invulling van de bebouwing en de bijbehorende gronden aan de Deldensestraat 205.

Argumenten voor

1.1 *Uitvoering geven aan het besluit van 23 november 2021.*

Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan het besluit dat door het college is genomen op 23 november 2021. Daarin is besloten om de bestemmingen van de gronden op basis van de bestemmingsplannen 'Nijreessingel' en 'Buitengebied correctieve herziening', uit te werken in 'Wonen' en 'Verkeer'.

1.2 *Verkoop woning in gang zetten*

Met het nieuwe bestemmingsplan kan de verkoop van de woning in gang worden gezet en kan het pand worden bewoond.

1.3 *Perceel is geschikt voor bewoning*

Uit de ruimtelijke beoordeling is gebleken dat het pand geschikt is voor bewoning. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt planologisch geregeld dat het pand in gebruik kan worden genomen als woning.

1.4 *Omgevingsaspecten vormen geen belemmering*

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan is het effect 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.

2.1 *Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.*

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- bestand 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 zijn verbonden. Er vindt geen publiekrechtelijk kostenverhaal plaats.

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 'Deldensestraat 205' op 20 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 (automatisch) onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden verrekend in de verkoopprijs van de kavel. Gelet op de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan en de aard van de omgeving wordt geen planschaderisico verwacht.

Vervolg

Nadat de uw raad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het vaststellingsbesluit zes weken ter inzage gelegd. In die periode kan beroep worden aangetekend tegen het bestemmingsplan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het geval geen beroep wordt aangetekend, is het plan na afloop van de terinzagetermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Compleet analoog bestemmingsplan 'Deldensestraat 205' (INT – 2491776)
2. Beschikking vaststelling hogere grenswaarden 'Deldensestraat 205' (INT – 2491777)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
M.M. van 't Veld