

Naam: G.H. Voerman
Datum: 31 maart 2020
Team/teamonderdeel: ADV/Advies
Telefoonnummer:

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Raadsvoorstel Bestemmingsplan Markgravenweg 1
Hoofdpogave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Het bestemmingsplan "Markgravenweg 1" voorziet in een zorginstelling voor personen met dementie die 24-uurs zorg behoeven. Er zijn vijf zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Deze en de informatie uit de hoorzitting geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen betreffen het vastleggen van gebruik voor maximaal 28 verblijfseenheden voor personen met dementie, voorkomen van verkeersmanoeuvres door vrachtwagens, toevoegen van een stikstofberekening en correcte weergave van bestaande parkeerplekken op de verbeelding. Een exploitatieplan is niet nodig.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De indieners van de zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit behorende "Zienswijzenreactienota bestemmingsplan Markgravenweg 1", kenmerk: INT-71147;
2. Het bestemmingsplan "Markgravenweg 1" (planid: NL.IMRO.0141.00073-BP31) op de volgende manier gewijzigd vast te stellen;
 - Dat er sprake is van maximaal 28 verblijfseenheden;
 - De opname van de gewijzigde plattegrond waarmee verkeersmanoeuvres op de Markgravenweg niet meer plaatsvinden;
 - Aanpassing en aanvulling onder 5.6.1.1 en als bijlage 5 met de uitgevoerde AERIUS berekening in verband met stikstof;
 - Artikel 3.1 lid a te wijzigen naar: een zorginstelling, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, uitsluitend ten behoeve van personen met dementie met dien verstande dat het aantal verblijfseenheden maximaal 28 mag bedragen. Als gevolg hiervan moet artikel 1.30 worden aangescherpt: in de laatste zin wordt "wonen" vervangen door "verblijven";
 - Een "verblijfseenheid" te definiëren als een woning in een zorginstelling voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op een overwegende mate van zorg en ondersteuning dat door een professional wordt verstrekt;
 - Aanpassing van de verbeelding ten behoeve van het correct passend maken van de parkeerplaatsen aan de Markgravenweg;
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

Aan de Markgravenweg 1 in Almelo is een onbebouwd perceel met een bedrijfsbestemming aanwezig. Voorheen was hier antiekhandel De Löchte gevestigd (destijds genummerd aan de Ootmarsumsestraat

451). Deze is door een brand volledig verwoest en het restant bebouwing is later gesloopt. Tot op heden liggen de gronden braak in afwachting op een vervolgfunctie.

Er is verzocht op dit perceel een zorginstelling te kunnen realiseren. De zorginstelling is primair bedoeld voor die intensieve 24-uurs zorg behoeven.

Deze voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om deze strijdigheid op te heffen is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 februari 2019 tot en met 9 april 2019 ter inzage gelegen. In deze periode zijn vijf zienswijzen binnengekomen. Naar aanleiding hiervan zijn alternatieven voor verkeersafwikkeling verkend. Daarbij was de ontwikkeling in afwachting van de te volgen aanpak naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State inzake stikstof. Uw gemeenteraad wordt nu in de gelegenheid gesteld een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een herontwikkeling van de Löchte-locatie door op de locatie een zorginstelling te realiseren.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven

Het ontwerpbestemmingsplan "Markgravenweg 1" heeft van 27 februari 2019 tot en met dinsdag 9 april 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er vijf zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen gaan over de aantasting van privacy, het onvoldoende beperken van gebruik, verkeersoverlast, verkeersonveiligheid, onvoldoende parkeerplekken, de locatie van afvalcontainers, geluidsoverlast, bodemkwaliteit, woongenot, alternatieve planuitwerking en waardedaling van omliggende woningen.

In de zienswijzenreactienota bestemmingsplan Markgravenweg 1 zijn de zienswijzen voorzien van een uitgebreide gemeentelijke reactie. Voor de reactie wordt verwezen naar deze zienswijzennota.

De zienswijzen leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan (zie punt 2.1).

1.2 De indieners van de zienswijzen zijn gehoord door de raadscommissie bestemmingsplannen

De indieners van de zienswijze hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te geven op de ingediende zienswijzen tijdens de raadshoorzitting bestemmingsplannen op 13 mei 2019. Het verslag is als onderdeel van de zienswijzenreactienota opgenomen. Hieruit zijn geen nieuwe feiten en omstandigheden gebleken.

2.1 Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen

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

Om de beoogde planvorming 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.

2.3 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.

3.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Kosten ten aanzien van het opstellen van de planherziening worden verhaald via de legesverordening en er is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Daarbuiten zijn er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan door uw raad achterwege kan blijven.

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 Rijksbelangen) schaadt, wordt haar verzocht om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

Ondanks dat gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet is gekomen bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid van het indienen van beroep bij de Raad van State.

Alternatieven

- Het bestemmingsplan "Markgravenweg 1" niet vast te stellen, hierdoor wordt de huidige bestaande situatie in stand gehouden. De locatie zal dan voorsnog braak blijven liggen en er zal gezocht moeten worden naar een alternatieve invulling;
- Het bestemmingsplan "Markgravenweg 1" vast te stellen zoals het in ontwerp ter inzage heeft gelegen. Hiermee wordt geen recht gedaan aan de ingediende zienswijzen.

Kosten, opbrengsten en dekking

- Op basis van de legesverordening worden leges in rekening gebracht voor de bestemmingsplanprocedure;
- Tegen elk ruimtelijk besluit is het mogelijk om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten. Indien een verzoek om planschade wordt ingediend en wordt toegekend, wordt deze op de aanvrager verhaald.

Vervolg

- Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld en ter inzage is gelegd, zal het plan, als geen beroep is ingediend, onherroepelijk zijn. Op dat moment kunnen aanvragen om omgevingsvergunning verleend (of geweigerd) worden op basis van het bestemmingsplan. Bij het instellen van beroep zal de uitspraak van de Raad van State moeten worden afgewacht.
- Als gevolg van wegverkeerslawaaï is het noodzakelijk om op grond van de Wet geluidhinder een hogere toelaatbare geluidsbelasting toe te staan van 58 dB op de gevels van de nieuw te bouwen zorginstelling. Tegen het voornemen is één zienswijze ingediend. Het vaststellen van deze definitieve beschikking hogere grenswaarden zal vooraf aan de vaststelling van het bestemmingsplan plaats hebben gevonden. Afgifte van een definitieve beschikking hogere grenswaarden is een gemandateerde bevoegdheid van een teammanager.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan "Markgravenweg 1", kenmerk: INT-71209;
- Zienswijzen, kenmerk: INK-90604, 90607, 90729, 90734 en 90736;
- Zienswijzenreactienota bestemmingsplan Markgravenweg 1, kenmerk: INT-71147.

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 van;

Besluit:¹

Gedaan in de openbare vergadering van

de griffier,

de burgemeester,

drs. C.M. Steenbergen

A.J. Gerritsen

¹

De griffie plaatst hier de tekst van het raadsbesluit na de raadsbehandeling van het raadsvoorstel