

Naam: M.M. Weerink
Datum: 01 december 2020
Team/teamonderdeel: ADV Advies
Telefoonnummer: 1161

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Nieuwe Gravenweg 1b
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwe Gravenweg 1b", welke een woonbestemming omzet in maatschappelijke doeleinden, en recreatief gebruik, heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De woonbestemming op het perceel Nieuwe Gravenweg 1 b, middels een herziening van het bestemmingsplan, om te zetten naar een gemengde bestemming waarop maatschappelijke dienstverlening, kantoor en recreatief gebruik zijn toegestaan;
2. Het bestemmingsplan 'Nieuwe Gravenweg 1b' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00092-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 (2019-01-29);
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Het perceel Nieuwe Gravenweg 1b heeft nu nog een woonbestemming en staat onder invloed van een hoogspanningsverbinding. Op 13 april 2017 hebben wij besloten tot de aankoop van dit perceel. Dit is een uitvloeisel van de door het ministerie van Economische Zaken aangeboden "uitkoopregeling woningen onder een hoogspanningsverbinding". Voorwaarde is dat de bewoning wordt beëindigd en de woonbestemming wordt verwijderd. Er is onderzoek gedaan naar een passende functie voor het perceel. Ook is een koper voor het perceel gevonden. Wij zijn met koper overeengekomen dat het bestemmingsplan, voor wat betreft de woonbestemming, wordt herzien voor het gebruik voor maatschappelijke dienstverlening, kantoor, recreatie en bed&breakfast binnen de bestaande bebouwing. Dit is een functie die qua ruimtelijke ordening past en leegstand voorkomt.

Het ontwerpbestemmingsplan hiertoe is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Beoogd effect

Een nieuwe bestemming voor het perceel Nieuwe Gravenweg 1b welke leegstand voorkomt en passend is onder een hoogspanningsleiding.

Argumenten voor

1.1 *De huidige functie als woning kan niet worden gehandhaafd.*

De “uitkoopregeling wonen onder een hoogspanningsverbinding” is bedoeld om bewoning onder hoogspanningsleidingen in Nederland te kunnen beëindigen. Conform de uitkoopregeling dient uiterlijk 15 mei 2022 de woonbestemming van het perceel opheffen en/of omgezet te zijn.

1.1 *Het gevraagde gebruik voor maatschappelijke dienstverlening, kantoor, recreatie en bed&breakfast is in strijd met het geldende bestemmingsplan.*

Het perceel valt onder het onherroepelijk geldende bestemmingsplan ‘Westelijke Groene Long’. Het heeft hierin een bestemming ‘Wonen-Stadsrand’. Omdat het gemengd gebruik hiermee in strijd is, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Uit voorliggend bestemmingsplan blijkt dat het toekennen van het gevraagde gebruik in de bestemming Gemengd niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.*

Het plangebied is gelegen onder- en direct nabij een hoogspanningsleiding en dit verandert met voorliggend bestemmingsplan niet. Het bestemmingsplan beargumenteert (in paragraaf 5.4 van de toelichting) hoe het rekening houdt met de magneetveldzone. De betekenis hiervan is dat binnen de nieuwe bestemming Gemengd het gebruik van gronden voor overnachting door personeel en gebruikers van de maatschappelijke dienstverlening, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen niet kan worden toegestaan. Dit is ook uitgesloten in artikel 5.5 van de regels van het bestemmingsplan. Overnachten in verband met bed&breakfast is wel toegestaan. Gebruikers van bed&breakfast wonen elders en verblijven niet langdurig op het perceel.

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.

5.1 *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. Ook zijn er geen ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen die binnen een bepaald tijdvak of fasering uitgevoerd moeten worden en hoeven er geen eisen te worden gesteld.

Kanttekeningen

1.1 *Daarmee worden de gebruiksmogelijkheden van het pand verruimd ten opzichte van de bestaande situatie*

Vasthouden aan de huidige bestemming is geen optie in verband met de ligging onder de hoogspanningsleiding. Om toch het pand te kunnen gebruiken is gezocht naar mogelijkheden die passend zijn onder een hoogspanningsleiding. Met deze verruiming kan het pand weer in gebruik worden genomen en wordt leegstand en verval tegen gegaan.

Alternatieven

Een alternatief is om geen medewerking te verlenen aan het verzoek en de realisatie van maatschappelijke dienstverlening, kantoor, recreatie en bed&breakfast niet toe te staan. De overeenkomst met koper vervalt en de gemeente Almelo zal op zoek moeten naar een alternatieve invulling voor de gronden die bij de gemeente in eigendom blijven.

Kosten, opbrengsten en dekking

De dekking van de kosten van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan en de procedure komt uit de door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO is onderdeel van het ministerie van Economische Zaken) aangeboden uitkoopregeling hoogspanningsverbinding. Hierin zit ook een bekostiging van de niet verwachte planschade.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en ter inzage is gelegd zal het plan, bij het niet instellen van beroep, onherroepelijk zijn. Op dat moment kan een aanvraag om omgevingsvergunning verleend (of geweigerd) worden op basis van een actueel bestemmingsplan. Bij het instellen van beroep en voorlopige voorziening zal de uitspraak van de Raad van State afgewacht moeten worden.

Bijlagen

Bestemmingsplan Nieuwe Gravenweg 1b (intern:73951)

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:

Gedaan in de openbare vergadering van 15 december 2020,

de griffier,

de burgemeester,

drs. C.M. Steenbergen

A.J. Gerritsen