Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 20 december 2022
Registratienummer: R 2207507

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Bleskolksingel' (NL.IMRO.0141.00138-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Bleskolksingel' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00138-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;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Gedaan in de openbare vergadering van 20 december 2022,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. J.W. Scherpenzeel **A.J. Gerritsen**

Raadsvergadering: 20 december 2022
Registratienummer: R 2207507

Naam: W. Hilbink
Datum: 20 december 2022
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan Bleskolksingel**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Het bedrijfsperceel aan de Bleskolksingel ter hoogte van de verbinding met de Burgemeester Schneiderssingel wordt verkocht. De bouw van een bedrijfspand op het perceel is op basis van het bestemmingsplan echter niet toegestaan. Om ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het college heeft besloten om het bestemmingsplan te herzien en de kosten daarvan ten laste te laten komen van de koper van het perceel. Het bestemmingsplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen tot 18 oktober. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan 'Bleskolksingel' (NL.IMRO.0141.00138-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Bleskolksingel' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00138-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;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Voorliggende planherziening heeft betrekking op het perceel dat precies in de oksel ligt van de Bleskolksingel en de Burgemeester Schneiderssingel. In het noordoosten wordt het perceel begrensd door een houtwal. De gemeente wil dit bedrijfsperceel verkopen. In het kader van het verkooptraject is een belangstellendenlijst bijgehouden. De volgorde op de lijst werd bepaald door het moment van het tonen van interesse. Het perceel aan de Bleskolksingel is aan de partij bovenaan de lijst aangeboden en deze heeft aanvaard. Het perceel beschikt echter nog niet over de juiste bestemming. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Het plan maakt de realisatie mogelijk van een bedrijfspand, waarbij tevens voorgesorteerd wordt op het plan van de toekomstig gebruiker om ter plaatse met het overschot aan energieopbrengst van de zonnepanelen op het dak van het bedrijfspand een openbaar snellaadstation voor elektrische auto's te exploiteren.

Beoogd effect

Een bij de beoogde ontwikkeling passend bestemmingsplan, zodat verkoop van het perceel definitief plaats kan vinden en een omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfspand kan worden verleend.

Argumenten voor

1.1 Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt

Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt en evenmin bestaat anderszins aanleiding om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Bestemmingsplanherziening is noodzakelijk voor verkoop

Het geldende bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheden voor de bouw van een bedrijfspand. Daarmee kan het perceel niet worden verkocht. Met een bestemmingsplanherziening wordt een passende bestemming aan het perceel gegeven en kan de verkoop van het perceel worden afgerond.

1.3 Een bestemmingsplanprocedure is het meest doelmatig

Het bewuste perceel aan de Bleskolksingel wordt verkocht aan het bedrijf PAM uit Almelo.



PAM wenst op het perceel een nieuw bedrijfsgebouw te realiseren. Op basis van het geldende bestemmingsplan "Noord Turfkade" heeft het perceel geen passende bedrijfsbestemming. Het perceel is namelijk voorzien van een uit te werken bedrijfsbestemming en een groenbestemming met een wijzigingsbevoegdheid voor een wijziging naar een uit te werken bedrijfsbestemming. Binnen beide bestemmingen is de bouw van een bedrijfsgebouw niet direct mogelijk. Om het door PAM gewenste bouwplan te kunnen realiseren is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan gewenst.

In het geldende bestemmingsplan wordt al wel voorgesorteerd op de beoogde bebouwingsmogelijkheden. In de uit te werken bestemming zijn destijds regels opgenomen om richting te geven aan het ter plaatse beoogde en gewenste beeld. Een van de regels betrof de hoogte van het gebouw. Een aanzienlijk deel van het gebouw moet minimaal 15 meter hoog zijn. Een regel waar PAM moeilijk aan kan voldoen en waarvan is geconstateerd dat deze regel niet meer zo zwaar weegt als deze ooit deed. De denklijn was destijds dat deze kavel een prominente plek innam op de kruising van de Bleskolksingel en de nieuwe ontsluitingsweg door Waterrijk: de Burgemeester Schneiderssingel. Dan zou de locatie van meerdere richtingen strategisch komen te liggen. De werkelijkheid is inmiddels veranderd. De oriëntatie is nu nog maar tweeledig: op de kruising en komende vanaf de Schelfhorst bij de entree van de bebouwde kom. Door de minder prominente plek in het stedelijke weefsel, die is zogezegd afgeschaald, kan ook in de verschijningsvorm deze slag gemaakt worden.



Conceptontwerp PAM

In de gewenste architectuur, zoals PAM die ter beoordeling heeft voorgelegd, is voldoende aandacht geschonken aan de bovengenoemde (tweezijdige) oriëntatie, hier zijn (hoogte)accenten toegepast lager dan 15 meter. De minimale eis van 15 meter bouwhoogte kunnen we in de huidige ruimtelijke opzet dus loslaten. Aan de overige uitwerkingsregels kan worden voldaan.

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.

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 Er wordt afgeweken van de uitwerkingsregels uit het nu geldende bestemmingsplan
De huidige uit te werken bedrijfsbestemming bevat uitwerkingsregels. Hoewel gehoor kan worden gegeven aan de meeste uitwerkingsregels, wordt afgeweken van de regel dat een aanzienlijk deel van het bedrijfsgebouw dat gebouwd mag worden hoger moet zijn dan 15 meter. Omdat het perceel niet meer de entreefunctie heeft waarvan ooit gedacht werd dat het perceel zou hebben, is een lagere bouwhoogte aanvaardbaar. Ook hoeft planologisch juridisch niet te worden voldaan aan alle uitwerkingsregels nu wordt gekozen voor een nieuw bestemmingsplan en geen uitwerkingsplan. Wel moet in kader van het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing in de bestemmingsplanprocedure kunnen worden gemotiveerd waarom andere keuzes worden gemaakt.

1.2 Het plan voor snellaadstation volgt later
Eerder in dit voorstel is aangekondigd dat de koper van het perceel voornemens is om in de toekomst ook een snellaadstation voor elektrische auto's bij zijn bedrijf op dit perceel wil realiseren. Dit plan is echter op dit moment nog in ontwikkeling en niet concreet. Het bestemmingsplan biedt qua gebruik in de basis de mogelijkheden, maar of aan alle ruimtelijke bepalingen, zoals milieu, verkeer en veiligheid, kan worden voldaan wordt beoordeeld op het moment dat daar een concrete aanvraag voor wordt ingediend.

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 het bestemmingsplan door de raad ongewijzigd is vastgesteld wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend.

Na vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van de noodzakelijke omgevingsvergunning wordt de verkoop definitief.

Bijlagen

- Het vast te stellen bestemmingsplan: Compleet Analoog bestemmingsplan 'Bleskolksingel': (INT-84940);
- De verbeelding van bestemmingsplan 'Bleskolksingel' INT-84941)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
