Raadsvergadering: 1 november 2022
Registratienummer: R 2207342

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de Reactienota 'Zienswijzen bestemmingsplan Recreatiewoningen t Maatveld';
2. Het bestemmingsplan 'Recreatiewoningen t Maatveld' (plan-id: NL.IMRO.0141.BP00066-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Recreatiewoningen t Maatveld' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00066-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 2021-09-03;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de openbare vergadering van 1 november 2022,

de griffier,	**de burgemeester,**
drs. J.W. Scherpenzeel	**A.J. Gerritsen**

Raadsvergadering: 1 november 2022
Registratienummer: R 2207342

Naam: L.E. Brouwer
Datum: 27 september 2022
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan 'Recreatiewoningen t Maatveld'**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Om het initiatief voor de realisatie van 5 recreatiewoningen/lodges in een bestaand bosperceel nabij horecagelegenheid 't Maatveld mogelijk te maken, is een bestemmingsplan inclusief Ruimtelijk Kwaliteitsplan en Beplantingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en binnen de inzagetermijn zijn 4 zienswijzen ontvangen. Nu deze zienswijzen niet leiden tot een wijziging van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, wordt de u voorgesteld het bestemmingsplan 'Recreatiewoningen t Maatveld' ongewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de Reactienota 'Zienswijzen bestemmingsplan Recreatiewoningen t Maatveld';
2. Het bestemmingsplan 'Recreatiewoningen t Maatveld' (plan-id: NL.IMRO.0141.BP00066-BP31) ongewijzigd vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Recreatiewoningen t Maatveld' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00066-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 2021-09-03;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het initiatief voor de ontwikkeling van recreatiewoningen in een bosperceel nabij horecagelegenheid 't Maatveld loopt al sinds het principebesluit van de voormalige gemeente Borne op 19 december 2000. De gemeente Almelo heeft met brieven in 2002, 2003 en 2009 de principemedewerking en de voorwaarden voor het realiseren van 5 recreatiewoningen in een bosperceel (P109) nabij horecagelegenheid 't Maatveld bevestigd. Door diverse omstandigheden heeft de uitwerking van deze principemedewerking een lange doorlooptijd gekend. Nadat in december 2016 akkoord was bereikt met de provincie Overijssel over de benodigde boscompensatie en het beplantingsplan, werd medio 2017 weliswaar een concept koopovereenkomst voor de verkoop van deze grond door de gemeente Almelo aan de initiatiefnemer opgesteld. De nadere uitwerking en ondertekening bleef vooralsnog achterwege, omdat het destijds aangeleverde concept bestemmingsplan nog niet voldeed. In 2019 is het initiatief weer opgepakt door het indienen van een aangepast concept bestemmingsplan. Op 30 november 2021 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatiewoningen t Maatveld' geaccordeerd en ingestemd met de voorwaarden voor de verkoop van een strook grond voor de boscompensatie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2021 tot en met 25 januari 2022 ter inzage gelegen en binnen deze termijn zijn 4 zienswijzen ontvangen. Nu deze zienswijzen niet leiden tot een wijziging van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, wordt u voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het ontwikkelen van 5 duurzame/energieneutrale recreatiewoningen in een bestaand bosperceel, waardoor dit innovatieve concept bijdraagt aan een verbreding van de recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente. Met het Ruimtelijk Kwaliteitsplan en het Beplantingsplan wordt invulling gegeven aan zowel de basisinspanning als aanvullende maatregelen op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving evenals de benodigde boscompensatie. Hiervoor wordt een strook grond door de Gemeente Almelo aan initiatiefnemer verkocht.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven

Het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatiewoningen t Maatveld' heeft van 15 december 2021 tot en met 25 januari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn een viertal zienswijzen ingediend. Op maandag 28 februari 2022 heeft de hoorcommissie van de raad appellanten tijdens een fysieke zitting gehoord.

De inhoud van de zienswijzen hebben met name betrekking op het onjuist informeren van het college over de gehouden omgevingsdialoog, onduidelijkheid omtrent de gevolgde procedure, of de principemedewerking van de voormalige gemeente Borne nog geldig is, de recreatiewoningen worden niet als meerwaarde voor het gebied gezien, er wordt volgens indieners niet aan de voorwaarden voldaan en zij zien liever de recreatiewoningen ter plekke van de voormalige sportvelden.

Het valt de initiatiefnemer(s) te verwijten dat zij ons onzorgvuldig hebben geïnformeerd over de gevoerde omgevingsdialoog, maar dit vormt geen reden om geen medewerking (meer) te verlenen aan een initiatief. Een plan moet op inhoudelijke, ruimtelijke gronden worden getoetst.
Door de lange looptijd van dit initiatief zijn de ruimtelijke procedures gewijzigd, wat voor verwarring heeft gezorgd. Met het doorlopen van deze bestemmingsplanprocedure worden de kaders publiekrechtelijk vastgelegd, zodat dit handhaafbaar is. Doordat burgemeester en wethouders van Almelo op diverse momenten de afgelopen decennia de eerder uitgesproken principemedewerking heeft bevestigd met door haar gestelde voorwaarden zonder een einddatum met betrekking tot deze principemedewerking of uiterste datum van aanlevering van een concept of goedgekeurd bestemmingsplan op te nemen, bleef de principemedewerking van kracht.
Verder voldoet het initiatief aan de beleidskaders van zowel provincie als gemeente, biedt het innovatieve concept mede door de ligging in het bosperceel en nabij de Doorbraak een meerwaarde voor de recreatieve mogelijkheden binnen de regio. Tot slot is principemedewerking verleend aan het verzoek van initiatiefnemer(s) om op het bosperceel P 109 de 5 recreatiewoningen te realiseren, zodat een andere locatie nog los van het feit of wij die gronden daarvoor willen verkopen, niet in beeld is. In de toelichting, het niet-juridisch bindende deel van het bestemmingsplan wordt de provinciale vooroverlegreactie van 4 augustus 2021 alsnog ter verduidelijking opgenomen en wordt ten aanzien van de omgevingsdialoog verwezen naar de reactienota zienswijzen.
De ingediende zienswijzen geven echter geen aanleiding tot het wijzigingen van de regels en/of verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

Zie voor een uitgebreide uiteenzetting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop de Reactienota 'Zienswijzen bestemmingsplan Recreatiewoningen t Maatveld, NL.IMRO.0141.BP00066-BP31'. Bij deze reactienota zijn het collegebesluiten tot principemedewerking van de voormalige gemeente Borne en diverse brieven van de gemeente Almelo gevoegd evenals het verslag van de hoorzitting. De reactienota inclusief bijbehorende stukken is als bijlage toegevoegd.

2.1 Hiermee wordt een actueel toetsingskader gevormd.

Door het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen wordt een gewenst planologisch kader vastgesteld voor de beoogde recreatiewoningen, de te realiseren boscompensatie en KGO-maatregelen.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en BGT-bestand 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. De eisen met betrekking tot de realisatie van de recreatiewoningen, het voldoen aan de beeldkwaliteitseisen en het realiseren en in stand houden van de landschapsmaatregelen zijn in regels van het bestemmingsplan met voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De koopovereenkomst voor de verkoop van de gronden ten behoeve van de boscompensatie is getekend en er wordt binnen 2 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geleverd. De gemeentelijke kosten van de bestemmingsplanprocedure zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

Kanttekeningen

1.1 U zou kunnen besluiten om geen medewerking te willen verlenen.
Indien deze situatie zich voordoet zal de voorgestelde recreatieve ontwikkeling en de investering in ruimtelijke kwaliteit niet plaatsvinden, waarbij dit innovatieve concept ook niet bijdraagt aan een verbreding van de recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente Almelo en de regio. Tevens komt dan geen waarde toe aan de door initiatiefnemer getekende koopovereenkomst voor de strook boscompensatie. Een deugdelijke motivering is echter wel van belang mocht u het bestemmingsplan niet wensen vast te stellen. De ingediende zienswijzen geven onvoldoende inhoudelijke gronden om een amendement goed te motiveren.

1.2 Herinvulling sportvelden staat los van deze ontwikkeling
Met de verplaatsing van honk- en softbalvereniging Uitsmijters'55 naar het sportpark in Ossenkoppelerhoek vallen de gemeentelijke sportvelden op 't Maatveld vrij. De mogelijke tijdelijke herinvulling van de sportvelden met tiny houses staat los van de verkoop van de strook grond ten behoeve van de boscompensatie. Over de verkoop van deze strook grond waren immers al in 2016 afspraken gemaakt, toen een ander gebruik van het sportterrein nog niet in beeld was. Wel zal de houtsingel voor een inpassing van de mogelijk te realiseren tiny houses naar het westen zorgdragen.

Kosten, opbrengsten en dekking

Op basis van de legesverordening zijn leges in rekening gebracht. Het risico van de ontwikkeling ligt bij de initiatiefnemer en zijn kinderen en is afgedekt door een planschadeovereenkomst te sluiten, zodat eventuele toe te kennen planschadeclaims op initiatiefnemers verhaald kunnen worden. De strook grond t.b.v. de boscompensatie en KGO-maatregelen wordt tegen een marktconforme prijs verkocht aan initiatiefnemer(s), nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

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 door belanghebbenden. Bij het instellen van beroep zal de uitspraak van de Raad van State afgewacht moeten worden. Het risico dat het definitieve bestemmingsplan geen doorgang vindt (bijvoorbeeld ten gevolge van honorering van een eventueel beroep door de Raad van State) is voor rekening van de initiatiefnemer(s).

Bijlagen

Geanonimiseerde zienswijze appellanten 1: INT – 83456
Geanonimiseerde zienswijze appellanten 2: INT – 83457
Geanonimiseerde zienswijze appellanten 3: INT – 83458
Geanonimiseerde zienswijze appellanten 4: INT – 83459
Lijst met adressanten: INT – 83460 **(niet openbaar)**
Reactienota 'Zienswijzen bestemmingsplan Recreatiewoningen t Maatveld': INT – 83461
Compleet analoog vast te stellen bestemmingsplan 'Recreatiewoningen t Maatveld': INT – 83514

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,	**de burgemeester,**
F.W. van Ardenne	A.J. Gerritsen