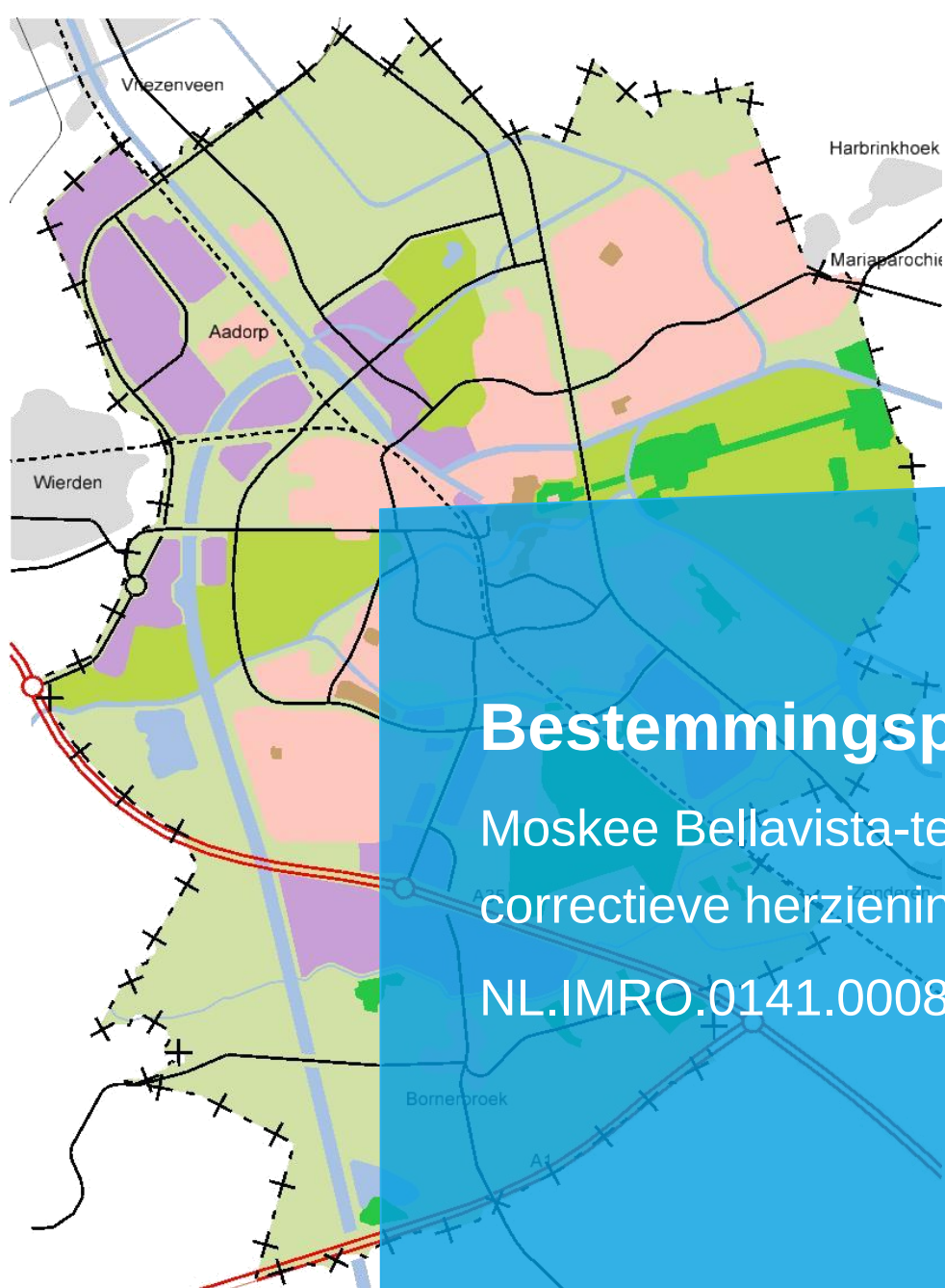




Bestemmingsplan

Moskee Bellavista-terrein
correctieve herziening

NL.IMRO.0141.00089

Toelichting

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>3</u>
<u>Hoofdstuk 2 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>6</u>
<u>Hoofdstuk 3 Vooroverleg</u>	<u>7</u>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 12 juli 2016 (kenmerk: raad-1603717) heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Moskee Bella-vista terrein (NL.IMRO.0141.00016-BP31) vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan kan een religieuze voorziening met de daaraan gerelateerde speel- en spelvoorzieningen, ruimtes voor opleiding en vergadering, bibliotheek, horeca categorie 6 en religieuze detailhandel worden opgericht in een gebouw met een vloeroppervlakte van 1400 m², 12 meter hoog en maximaal 2 bouwlagen.

Met de uitwerking van de bouwplannen ontstond bij initiatiefnemer de wens om met 3 bouwlagen te werken. Aan dit verzoek kan, middels een kleine afwijking van het bestemmingsplan (waarvan de bevoegdheid bij het college ligt) medewerking worden verleend. Echter, hiermee kan een verruiming van de oppervlakte van het toegestane gebruik ontstaan. Deze verruiming zou, gezien de omvang van het perceel en de daaraan gerelateerde parkeermogelijkheden etc, een ongewenste verzwaring van de functie voor de omgeving betekenen.

Zoals hiervoor aangegeven kan op basis van het bestemmingsplan maximaal 2800 m² (maximaal oppervlakte hoofdgebouw 1400 m² x 2 bouwlagen) worden gebouwd. Met een extra bouwlaag zou dit oppervlakte groter worden. De initiatiefnemer heeft haar plannen dusdanig aangepast dat de oppervlakte van het gebouw kleiner is, de bruto-vloeroppervlakte (vloeroppervlakte + verdiepingen) binnen de 2800 m² blijft, maar het gebouw wel voorziet in een derde bouwlaag. Er vindt dan geen uitbreiding van de planologische mogelijkheden plaats, maar er wordt uitsluitend op een andere wijze in voorzien. Om hieraan medewerking te kunnen verlenen en geen uitbreidingsmogelijkheden te bieden, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

In deze correctieve herziening worden dan ook geen regels meer gesteld aan het aantal bouwlagen maar wordt een maximaal bruto-vloeroppervlakte van 2800 m² opgenomen, binnen de huidige bouwhoogte. De maximale vloeroppervlakte van 1400 m² wordt hierbij wel gehandhaafd. Dit heeft tot doel om de planologische onbebouwde ruimte op het perceel minimaal gelijk te houden.

Concreet houdt dit in dat in artikel 4.2.1, onder e "het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen" wordt gewijzigd in : het bruto vloeroppervlakte bedraagt maximaal 2800 m².

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein correctieve herziening" bestaat uitsluitend uit regels.

1.3 Ligging van het plangebied

Het Bellavistaterrein is gelegen aan de spoorlijn Almelo-Hengelo en wordt aan de noordkant ontsloten door de Bellavistastraat, aan de oostkant door de Nieuwe Sligtestraaten aan de zuidkant door de waterloop de Aa. Ten zuiden van de Aa ligt een braakliggend stuk bedrijventerrein en het Cogasterrein. Van dit terrein is circa 5.832 m² aangekocht door de Islamitische Stichting Nederland om een nieuwe moskee op te richten.



Afbeelding: ligging plangebied

1.4 Natura 2000-gebied

Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. In Nederland zijn deze richtlijnen geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden, waaronder het IJsselmeer en de Waddenzee. Per gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd voor de soorten waarvoor het gebied een belangrijke functie heeft. Activiteiten in Natura 2000-gebieden zijn alleen toegestaan als significant negatieve effecten op de gestelde instandhoudingsdoelstellingen zijn uitgesloten, of als een afweging heeft plaatsgevonden over alternatieven, dwingende redenen van groot openbaar belang en de inzet van compenserende maatregelen. In de passende beoordeling worden de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen bepaald. Daarbij dient ook een eventuele externe werking van een initiatief op nabijgelegen Natura 2000-gebieden te worden bepaald. De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn bieden een juridisch kader dat verzekert dat menselijke activiteiten worden ondernomen op een wijze die de integriteit van Natura 2000-gebieden niet negatief beïnvloeden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Wierdense Veld, op 8,5 kilometer afstand. Op 9,5 kilometer afstand bevindt zich Natura 2000-gebied Engbertsdijkvenen. Op nog grotere afstand liggen Borkveld (12 km), Springedal & Dal van de Mosbeek (14 km) en Lonnekemeer (17 km). Alle Natura 2000 gebieden in de omgeving zijn stikstofgevoelig. De afstand tot deze gebieden is groot. Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een de planologische ruimte voor een extra bouwlaag. Het nieuwe gebruik levert geen extra stikstofuitstoot op ten opzichte van het reeds toegestane gebruik.

1.5 Huidige planologische situatie

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Moskee Bella-vista terrein (NL.IMRO.0141.00016-BP31) en heeft de bestemming "Maatschappelijk".



Op deze bestemming is een religieuze voorziening met de daaraan gerelateerde speel- en spelvoorzieningen, ruimtes voor opleiding en vergadering, bibliotheek; horeca categorie 6 en religieuze detailhandel toegestaan een gebouw met een vloeroppervlakte van 1400 m², 12 meter hoog en maximaal 2 bouwlagen. De moskee is gelegen in de molenbiopoop. Om de werking van de molen veilig te stellen is in de regels opgenomen dat uitsluitend met een afwijking twee minaretten mogen worden opgericht met een maximale hoogte van 30 meter en een doorsnede van maximaal 3 meter. Deze afwijking kan worden verleend als er geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen, als werktuig, door windbelemmering en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen als landschapbepalend element. Aan de voorwaarden welke worden gesteld aan het verlenen van een afwijking wordt in ieder geval voldaan indien een positief advies is ontvangen van een stichting of vereniging welke de belangen behartigt van (de) molen(s).

1.6 Leeswijzer

Voor een beschrijving van de beleidskaders, de milieuaspecten, de waterparagraaf en de planuitgangspunten wordt verwezen naar het bestemmingsplan Moskee Bella-vista terrein (NL.IMRO.0141.00016-BP31). Omdat de bestaande bouwmogelijkheden niet worden uitgebreid en het gebouw binnen de contouren van het vigerende bestemmingsplan blijft is een nadere onderbouwing niet noodzakelijk en kan worden volstaan met deze verwijzing.

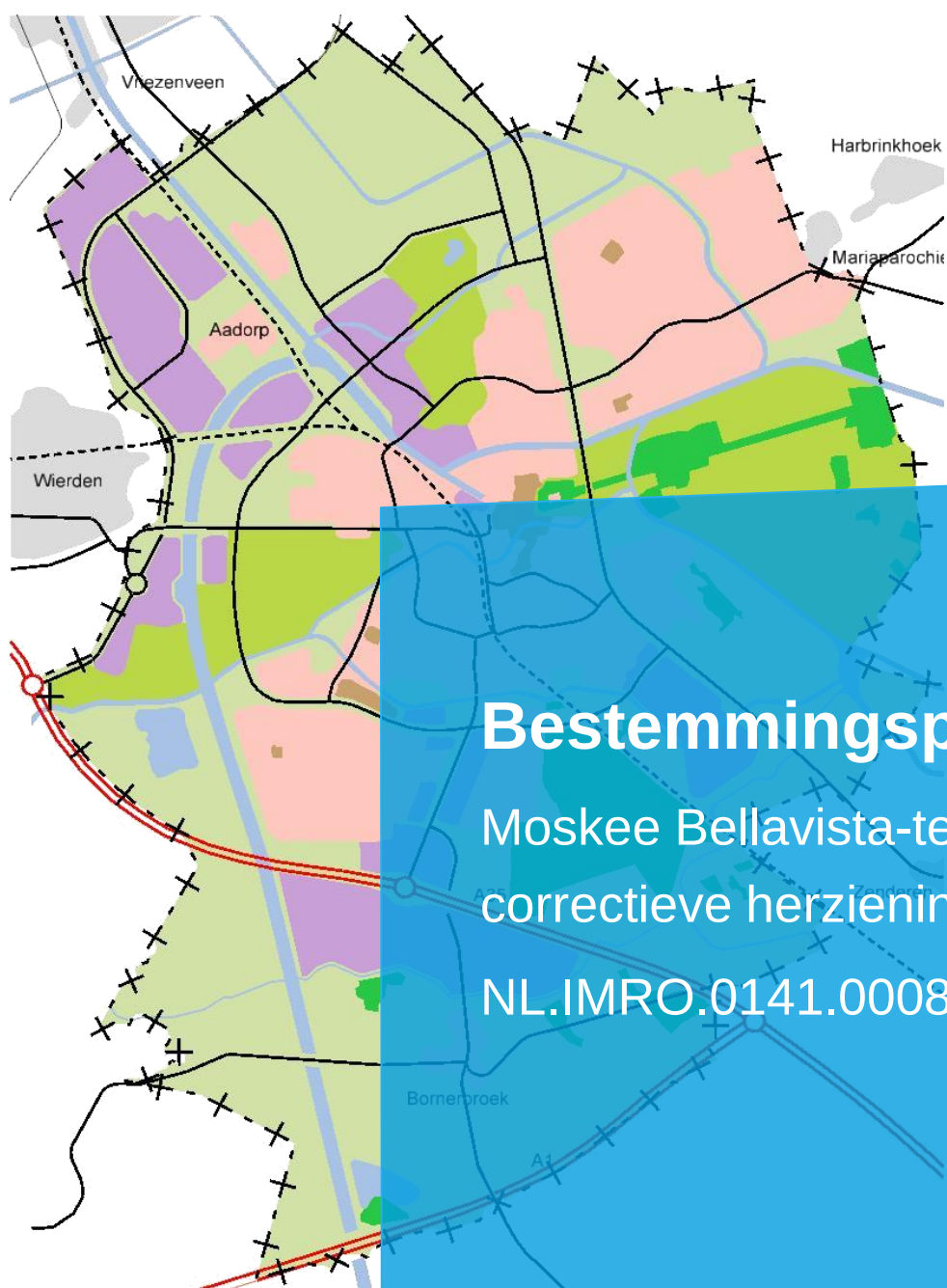
Hoofdstuk 2 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de gemeenteraad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van eisen en regels niet noodzakelijk is. De gemeente verkoopt de gronden, welke worden ontwikkeld door een derde partij. De verkoopprijs verdisconteert de kosten van de gemeente. Er is geen noodzaak tot het stellen van eisen en regels. Een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

Hoofdstuk 3 Vooroverleg

Vooroverleg

Het vigerende bestemmingsplan is overeenkomstig het bepaalde in bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan verschillende instanties toegezonden. Dit bestemmingsplan valt binnen de categorieën voorontwerp bestemmingsplannen/voorontwerp (Wabo)projectbesluiten waarbij het wettelijk voorgeschreven vooroverleg met provincie achterwege kan blijven.



Bestemmingsplan

Moskee Bellavista-terrein
correctieve herziening

NL.IMRO.0141.00089

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Relatie met onderliggend plan

Op dit plan zijn van toepassing de regels en verbeelding welke deel uitmaken van het bestemmingsplan Moskee Bellavista-terrein welke elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00016-BP31 met de daarbij behorende bestanden en ondergrond, als vervat in het DXF-bestand o_NL.IMRO.0141.00016-1.dxf, zoals vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Almelo d.d. 12 juli 2016 (kenmerk: raad-1603717), met dien verstande dat die regels als volgt worden gewijzigd:

Artikel 2 Begrippen

2.1 plan:

het bestemmingsplan Moskee Bellavista-terrein correctieve herziening met identificatienummer NL.IMRO.0141.00089-BP31 van de gemeente Almelo;

2.2 bruto-vloeroppervlakte:

na 1.18 wordt een nieuw begrip bruto-vloeroppervlakte toegevoegd en als volgt gedefinieerd:
De vloeroppervlakte van gebouwen, zowel op de begane grond als de verdieping.
De navolgende begrippen 1.19 (oud) t/m 1.38 (oud) wordt hernummerd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

Artikel 3.2.1, onder e "het hoofdgebouw bestaat uit maximaal 2 bouwlagen" wordt gewijzigd in "de bruto-vloeroppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2800 m²"

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

Het is verboden:

- a. opstallen – of delen ervan – en gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming;
- b. voor zover dit niet door de bestemming expliciet is toegestaan, gronden en opstallen te gebruiken ten behoeve van horeca, prostitutie en/of als seksinrichting.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

6.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 11.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 met maximaal 10%.

6.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

6.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

6.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

6.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Moskee Bellavista-terrein correctieve herziening' van de gemeente Almelo.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

.....

.....

