

Naam: M.M. Weerink
Datum: 12 november 2019
Team/teamonderdeel: ADV/Advies
Telefoonnummer: 1161

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein correctieve herziening"
Hoofdpogave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Voorliggende correctieve herziening is een aanpassing van het op 2 juli 2016 vastgestelde bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein", waarin bepaald is dat maximaal twee bouwlagen zijn toegestaan. Dit bestemmingsplan stelt een beperking aan de maximale brutovloeroppervlakte, waardoor ruimte ontstaat voor een derde bouwlaag zonder uitbreiding van het aantal vierkante meters of de planologische mogelijkheden; er wordt uitsluitend op een andere wijze in voorzien. Tegen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen. Wij stellen u voor om het bestemmingsplan vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein correctieve herziening" vast te stellen waarmee een extra bouwlaag wordt toegestaan, zonder dat er een uitbreiding plaatsvindt van het aantal vierkante meters, de toegestane functies en de bouwhoogte zoals vastgelegd in het bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein";
2. Het bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein correctieve herziening" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00089-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 (2018-05-14);
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;

Inleiding

Op 12 juli 2016 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein" vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan kan een religieuze voorziening worden opgericht in een gebouw met een vloeroppervlakte van maximaal 1400 m², 12 meter hoog en in twee bouwlagen.

Met de uitwerking van de bouwplannen ontstond bij de initiatiefnemers de wens om binnen het gebouw met een extra bouwlaag te werken, zonder dat daarbij de maximale toegestane bouwhoogte wordt overschreden.

Aan dit verzoek zou door middel van een kleine afwijking van het bestemmingsplan medewerking verleend kunnen worden. Deze procedure zou kunnen leiden tot een uitbreiding van de planologische mogelijkheden (aantal m² vloeroppervlak). Deze verruiming zou, gezien de omvang van het perceel en de daaraan gerelateerde parkeermogelijkheden etc., tot een ongewenste verzwarende voor de omgeving kunnen leiden.

Om aan de wens van de initiatiefnemer tegemoet te komen, maar geen extra planologische ruimte te creëren, moet het bestemmingsplan worden herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 24 juli 2019 tot en met 3 september 2019 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein" te herzien waarbij de mogelijkheid wordt geboden een derde bouwlaag te creëren, zonder daarbij aan de overige uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan te tornen.

Argumenten voor

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

Om de beoogde bouw wensen 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.

1.2 Een extra bouwlaag doet geen afbreuk aan de planologische, milieu-hygiënische en stedenbouwkundige uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan, mits deze extra bouwlaag niet leidt tot verruiming van de planologische mogelijkheden.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan maximaal 2800 m² bruto-vloeroppervlakte (= totale oppervlakte van de begane grond en de verdiepingen) worden gebouwd (maximaal oppervlakte van het hoofdgebouw (1400 m²) x 2 bouwlagen). Een extra bouwlaag zou, zonder nadere beperking, tot een vergroting van de totale bruto-vloeroppervlakte kunnen leiden. De initiatiefnemer heeft plannen ontwikkeld waarbij de vloeroppervlakte van het gebouw op begane grond-niveau kleiner is dan de toegestane 1400 m² en de bruto-vloeroppervlakte binnen de 2800 m² blijft. Hiermee ontstaat ruimte voor een derde bouwlaag zonder extra bouw mogelijkheden. Op deze wijze vindt geen uitbreiding van de planologische mogelijkheden plaats, maar wordt er uitsluitend op een andere wijze in voorzien. Concreet houdt dit in dat in de regels van het bestemmingsplan geen bepaling ten aanzien van het aantal bouwlagen meer wordt opgenomen maar dat wordt bepaald dat de bruto-vloeroppervlakte maximaal 2800 m² bedraagt.

1.3 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden om een zienswijze in te dienen. Er is geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

2.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

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

Er zijn er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan door de raad achterwege kan blijven.

Kantttekeningen

1.1 Hiermee kan een "ranker" gebouw ontstaan.

Door de ruimte voor een extra bouwlaag weg te halen bij de maximale toegestane vloeroppervlakte ontstaat er een "ranker" gebouw. Juist vanwege de beperkte grootte van het perceel leidt dit niet tot een afbreuk van de stedenbouwkundige of planologische waarden c.q. het zou zelfs tot een verbetering kunnen leiden. Deze verandering zal geen negatieve invloed hebben op de omgeving.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet herzien. De initiatiefnemer zal de bouwplannen dan moeten aanpassen.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

De financiële risico's zijn afgedekt middels een planschadeovereenkomst.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingekomen is de kans op een geslaagd beroep nihil. Na de ter inzage legging zal het bestemmingsplan in werking treden (bij geen beroep onherroepelijk zijn). Op dat moment kunnen aanvragen om omgevingsvergunning worden verleend op basis van een actueel bestemmingsplan.

Bijlagen

- Bestemmingsplan "Moskee Bellavista-terrein correctieve herziening", INT-69084

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