

Naam: P.F. Reinerink
Datum: 18 juni 2019
Team/teamonderdeel: ADV Advies
Telefoonnummer: 541136

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Groeneveldsweg 8".
Hoofdpogave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Op het perceel Groeneveldsweg 8 te Almelo bevindt zich de voormalige galerie en beeldentuin 't Groeneveld. Met onderhavig initiatief wordt deze functie getransformeerd naar een woonfunctie en wordt het bestemmingsplan hiertoe herzien. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Dit heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan op onderdelen is aangepast. Voorgesteld om het bestemmingsplan "Groeneveldsweg 8" gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijze te beantwoorden met de Zienswijzennota bestemmingsplan "Groeneveldsweg 8", kenmerk INT-68144;
2. Het bestemmingsplan "Groeneveldsweg 8", op basis van de zienswijze gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen;

Wijzigingen in de verbeelding:

Bij de meest noordelijke bestemming "W-SR" wordt een strook met de aanduiding "-sba-bww" (specifieke bouwaanduiding uitgesloten-bouwwerken) opgenomen;

Wijzigingen in de regels:

In artikel 4.2 wordt het volgende lid 4.2.1 toegevoegd: Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerk' is het niet toegestaan gebouwen op te richten. De overige artikelen worden vernummerd.

3. Het bestemmingsplan "Groeneveldsweg 8" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00077-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);
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Op het perceel Groeneveldsweg 8 te Almelo bevindt zich de voormalige galerie en beeldentuin 't Groeneveld. Op 19 februari 2019 is besloten medewerking te verlenen aan het initiatief om op het perceel Groeneveldsweg 8 een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, te weten: de sloop van alle gebouwen, het opdelen van het perceel van 3,2 ha in twee bouwkavels van 2,8 ha en 0,4 ha en de bouw van twee woningen met bijgebouwen onder voorwaarde van een ruimtelijke kwaliteitsslag.

Na onderzoek van ontwikkelingsmogelijkheden (o.a. zorg, zorg-wonen) is geconcludeerd dat invulling als woonbestemming de beste waarborg zal bieden voor instandhouding van de landschappelijke waarde van het perceel.

De voorgestelde ontwikkeling houdt in dat alle gebouwen op het betreffende perceel worden gesloopt (KI station van 899 m²/5700 m³, boerderij van 1350 m³ en de bijgebouwen van 290 m²). In plaats daarvan wordt het bestaande perceel van 3,2 ha opgedeeld in twee percelen van 2,8 ha resp. 0,4 ha. Op het perceel van 2,8 ha wordt een ensemble van drie gebouwen gerealiseerd, een woning met een inhoud van maximaal 2000 m³ en twee bijgebouwen (één van 250 m² en één van 400 m²). Deze gebouwen worden zodanig op het perceel gesitueerd dat het beeld van een erfbebouwing blijft bestaan. Ook de inhoud en de oppervlakte van de bijgebouwen dragen bij aan het behoud van het ensemble op die locatie. Op het perceel van 0,4 ha zal een woning worden toegestaan van maximaal 1250 m³ en maximaal 250 m² aan bijgebouwen (standaardbepaling bij de bestemming wonen-villa).

Beoogd effect

Met de voorgestelde ontwikkeling vindt er een vermindering/extensivering van functies plaats ten opzichte van het vigerende planologische regime. De verkeersintensiteiten voor twee woningen wegen niet op tegen de verkeersintensiteiten van de voormalige galerie en de beeldentuin. Ten tijde van de exploitatie als galerie en beeldentuin is de bestaande boerderij en het voorste gedeelte van de galerie (voormalig KI Station) als woning in gebruik geweest. Op het perceel waren dus al twee woningen in gebruik. De invulling van het voorste gedeelte van de galerie als woning (meer dan 25 jaar) is niet overeenkomstig het geldende bestemmingsplan geweest, maar is nimmer gewraakt. Feitelijk vindt er dus geen uitbreiding van het aantal woningen plaats. Met daarbij de toepassing van een erfinrichtingsplan kan gesteld worden dat de nieuwe ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het bestaande bouwvolume op het perceel is veel te groot voor een invulling als woonfunctie in de bestaande gebouwen. Bovendien is de technische situatie van de bestaande bebouwing erg slecht met veel asbest (vooral in daken).

Argumenten voor

1.1 Hiermee een gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt gegeven

In de zienswijzennota bestemmingsplan Groeneveldsweg 8 is de zienswijze voorzien van een gemeentelijke reactie. Voor de reactie wordt verwezen naar deze zienswijzennota.

2.1 Er wordt tegemoet gekomen aan de indiener van de zienswijze

Aan de zienswijzen wordt tegemoetgekomen. De volgende wijzingen worden in de planvorming doorgevoerd:

- Op de verbeelding wordt een bebouwingsvrije zone toegevoegd tussen de percelen Groeneveldsweg 4 en 8;
- In de regels wordt een regel toegevoegd waarmee de bebouwingsvrije zone wordt geborgd.

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

Om de beoogde planvorming 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.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

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

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

Kosten ten aanzien van het opstellen van de planherziening worden verhaald via de legesverordening en er is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Daarbuiten zijn er voor de gemeente geen

uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan door uw raad achterwege kan blijven.

5.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.

Na een gewijzigde vaststelling wordt de provincie zes weken de gelegenheid geboden om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Aangezien de gewijzigde vaststelling geen provinciale (en Rijksbelangen) schaadt, wordt haar verzocht om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

1.1 De inhoud van de nieuwe woningen overstijgt de standaardmaat.

Normaliter mogen woningen een inhoud hebben van 750 m³. Daarnaast bestaat er een regeling voor wonen-villa met een maximale inhoudsmaat van 1250 m³. Eén van de woningen valt in deze regeling. De woning op het huidige ensemble krijgt een inhoudsmaat van maximaal 2000 m³. Ter behoud van het ensemble is een dergelijke inhoud passend en draagt bij aan een versterking van de beleving van het NSW-landgoed.

1.2 De oppervlakte van bijgebouwen bij het landhuis overschrijdt de standaardmaat.

Evenals de woning (zoals onder 1.1 benoemd) overschrijdt de oppervlakte van de bijgebouwen bij het ensemble de standaardmaat. Ook hier geldt dat dit nodig is voor het behoud van het ensemble en het versterken van de beleving van het NSW-landgoed.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet herzien en de gebouwen en bestemming behouden. Hiermee zal er (mogelijk) geen herinvulling van de voormalige KI-gebouwen plaatsvinden, waarmee de gebouwen in verval kunnen raken. Ook zal dit het landgoed niet ten goede komen.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

De kosten (ambtelijke uren) voor de benodigde procedure worden gefinancierd uit de te heffen leges. De financiële risico's worden afgedekt middels een planschadeovereenkomst.

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 kunnen aanvragen om omgevingsvergunning verleend (of geweigerd) worden op basis van een actueel bestemmingsplan.

Bijlagen

- Zienswijze, INK – 90626
- Zienswijzennota, INT – 68144;
- Bestemmingsplan "Groeneveldsweg 8", INT - 68199

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;

Besluit:

1. De ontvangen zienswijze te beantwoorden met de Zienswijzennota bestemmingsplan "Groeneveldsweg 8", kenmerk INT-68144;
2. Het bestemmingsplan "Groeneveldsweg 8", op basis van de zienswijze gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen;

Wijzigingen in de verbeelding:

Bij de meest noordelijke bestemming "W-SR" wordt een strook met de aanduiding "-sba-bww" (specifieke bouwaanduiding uitgesloten-bouwwerken) opgenomen;

Wijzigingen in de regels:

In artikel 4.2 wordt het volgende lid 4.2.1 toegevoegd: Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerk' is het niet toegestaan gebouwen op te richten. De overige artikelen worden vernummerd.

3. Het bestemmingsplan "Groeneveldsweg 8" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00077-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);
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Gedaan in de openbare vergadering van 17 september 2019,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



A.J. Gerritsen