

Raadsbesluit

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Badweg 8

Samenvatting raadsvoorstel

Het ontwerpbestemmingsplan Badweg 5 heeft vanaf 15 januari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan voorziet in een kleinschalig autoservice/reparatiebedrijf op het perceel Badweg 8 te Almelo. Tegen het ontwerpplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft op onderdelen geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet te komen en het bestemmingsplan "Badweg 8" gewijzigd vast te stellen.

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. Op het perceel Badweg 8 een kleinschalige autoservice/garagebedrijf toe te staan voor uitsluitend het uitvoeren van reparaties en het geven van onderhoud aan auto's, waarbij geen sprake is van detailhandel of spuit- en plaatwerk, op een oppervlakte van maximaal 330 m², onder voorwaarde dat er wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het perceel;
2. De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Badweg 8" ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet te komen;
3. De zienswijze van adressant te beantwoorden met de "Reactienota zienswijze Badweg 8", kenmerk INT: 72357
4. Het bestemmingsplan 'Badweg 8' (planid: NL.IMRO.0141.00086-BP31) gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:
 - in begrip 1.6 de term "auto's" te wijzigen in "voertuigen";
 - een nieuw begrip 1.23 "houtsingel" toe te voegen: een zelfstandig liggend lijnvormig landschapselement bestaande uit beplanting van streekeigen bomen en struiken;
 - de opvolgende begrippen te hernoemen;
 - artikel 3.1, lid c na "stallen en parkeren" toevoegen "van maximaal 5 voertuigen";
 - in artikel 3.1 een nieuw lid f op te nemen: de instandhouding van een houtsingel met streekeigen beplanting ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
 - de overige bepalingen in artikel 3.1 te hernoemen;
 - artikel 3.5.2, onder d (met uitzondering van auto's) te wijzigen in (met uitzondering van maximaal 5 voertuigen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein');
 - in artikel 3.5.2 een nieuwe lid 'e' toe te voegen: het bedrijfsmatig stallen/parkeren van meer dan 5 voertuigen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
 - het eerder lid e te vernummen naar f en als volgt te wijzigen: het bedrijfsmatig stallen/parkeren van voertuigen buiten de aanduiding 'parkeerterrein';
 - artikel 3.5.3, een nieuw lid b toe te voegen: een waterberging van minimaal 40 mm/m² verhard oppervlakte en een vertraagde afvoer van 2,4 l/s/ha;
 - het voormalige lid b in artikel 3.5.3 te hernoemen naar c;
 - op de verbeelding de aanduiding "houtsingel" op te nemen.

5. Het bestemmingsplan 'Badweg 8' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00086-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 (2019-01-29);
6. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
7. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

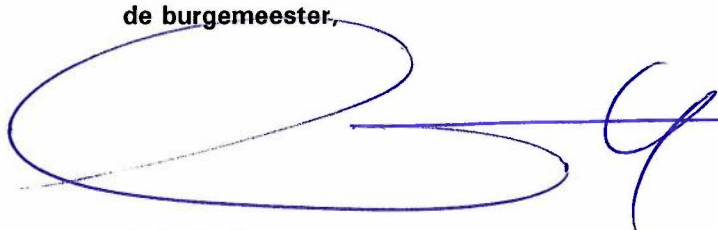
Gedaan in de openbare vergadering van 16 juni 2020,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



A.J. Gerritsen

Naam: M.M. Weerink
Datum: 2 juni 2020
Team/teamonderdeel: ADV Advies
Telefoonnummer: 1161

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Badweg 8
Hoofdgave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Het ontwerpbestemmingsplan Badweg 5 heeft vanaf 15 januari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan voorziet in een kleinschalig autoservice/reparatiebedrijf op het perceel Badweg 8 te Almelo. Tegen het ontwerpplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft op onderdelen geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet te komen en het bestemmingsplan "Badweg 8" gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Op het perceel Badweg 8 een kleinschalige autoservice/garagebedrijf toe te staan voor uitsluitend het uitvoeren van reparaties en het geven van onderhoud aan auto's, waarbij geen sprake is van detailhandel of spuit- en plaatwerk, op een oppervlakte van maximaal 330 m², onder voorwaarde dat er wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het perceel;
2. De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Badweg 8" ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet te komen;
3. De zienswijze van adressant te beantwoorden met de "Reactienota zienswijze Badweg 8", kenmerk INT: 72357
4. Het bestemmingsplan 'Badweg 8' (planid: NL.IMRO.0141.00086-BP31) gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:
 - in begrip 1.6 de term "auto's" te wijzigen in "voertuigen";
 - een nieuw begrip 1.23 "houtsingel" toe te voegen: een zelfstandig liggend lijnvormig landschapselement bestaande uit beplanting van streekeigen bomen en struiken;
 - de opvolgende begrippen te hernoemen;
 - artikel 3.1, lid c na "stallen en parkeren" toevoegen "van maximaal 5 voertuigen";
 - in artikel 3.1 een nieuw lid f op te nemen: de instandhouding van een houtsingel met streekeigen beplanting ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
 - de overige bepalingen in artikel 3.1 te hernoemen;
 - artikel 3.5.2, onder d (met uitzondering van auto's) te wijzigen in (met uitzondering van maximaal 5 voertuigen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein');
 - in artikel 3.5.2 een nieuwe lid 'e' toe te voegen: het bedrijfsmatig stallen/parkeren van meer dan 5 voertuigen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
 - het eerder lid e te vernummen naar f en als volgt te wijzigen: het bedrijfsmatig stallen/parkeren van voertuigen buiten de aanduiding 'parkeerterrein';
 - artikel 3.5.3, een nieuw lid b toe te voegen: een waterberging van minimaal 40 mm/m² verhard oppervlakte en een vertraagde afvoer van 2,4 l/s/ha;
 - het voormalige lid b in artikel 3.5.3 te hernoemen naar c;
 - op de verbeelding de aanduiding "houtsingel" op te nemen.
5. Het bestemmingsplan 'Badweg 8' in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00086-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 (2019-01-29);

6. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
7. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

Op 31 januari 2017 hebben wij de bestemmingsplanwijziging "Badweg 8" vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorzag in een kleinschalig autoreparatiebedrijf op het perceel Badweg 8 te Almelo. Het wijzigingsplan is op 18 april 2018 vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Reden voor de vernietiging was dat het initiatief niet helemaal voldeed aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid (zoals door uw raad gesteld) voor ondergeschikte bedrijvigheid bij woonpercelen, zoals opgenomen in artikel 24.7.3 lid c van het geldende bestemmingsplan "Westelijke Groene Long". De strijdigheid zat in het niet kunnen vinden van de oude omgevingsvergunning, welke naar alle waarschijnlijkheid wel was verleend. De gemeente Almelo heeft in de comparitie tijdens de descende aangegeven in principe wel medewerking te willen verlenen aan een kleinschalig autoservice/reparatiebedrijf in de voormalige agrarische bebouwing. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in haar uitspraak ook een inhoudelijke beoordeling gedaan en heeft aangegeven het herbestemmen van voormalig agrarische bebouwing naar andersoortige bedrijvigheid, waartoe een autoreparatiebedrijf kan behoren, op voorhand niet onredelijk te vinden.

Met bovenstaande punten in acht genomen is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. In dit bestemmingsplan is, in verband met de bouwkundige staat van het gebouw en de aanwezigheid van asbest, uitgegaan van een kwaliteitsimpuls waarbij vervanging van het gebouw mogelijk is gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 januari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft geleid tot enkele kleine aanpassingen van het bestemmingsplan, waarmee een strakkere inkadering plaatsvindt en het plan beter handhaafbaar is. Zo is een maximaal aantal voertuigen bepaald op de aanduiding "parkeerterrein" en is een "houtsingel" op de verbeelding en in de regels opgenomen.

Op 6 april 2020 is adressant in de gelegenheid gesteld de zienswijze ten overstaan van een hoorcommissie mondeling toe te lichten. Een verslag van deze hoorzitting is als bijlage 1 bij de reactienota gevoegd. Indien de hoorzitting heeft geleid tot een aanvulling van de zienswijze is de beantwoording hiervan terug te vinden bij het desbetreffende onderdeel van de zienswijze.

Beoogd effect

Een planologisch kader te scheppen voor de inpassing van een kleinschalig autoreparatiebedrijf aan de Badweg 8 dat tevens goed handhaafbaar is.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt opnieuw uitvoering gegeven aan een besluit van het college om de autoservice/garagebedrijf toe te staan op het perceel

Zoals in de inleiding beschreven is een eerder bestemmingsplan vernietigd door de Raad van State omdat er niet helemaal werd voldaan aan de wijzigingsbepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. Een vergunning van één schuur, waarvan in redelijkheid kon worden aangenomen dat deze in een ver verleden vergund was, werd niet teruggevonden in het archief. Dit is mogelijk de oorzaak van meerdere adreswijzigingen. Een nieuw bestemmingsplan is voorbereid en kan in procedure worden gebracht.

1.2 Het bedrijf is al geruime tijd op het perceel gevestigd

In het kader van het legalisatievraagstuk heeft het college eerder besloten het garagebedrijf in haar huidige opzet te legaliseren.

1.3 Dit plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

In dit bestemmingsplan is, in verband met de bouwkundige staat van het gebouw en de aanwezigheid van asbest, uitgegaan van een kwaliteitsimpuls waarbij vervanging van het gebouw mogelijk is gemaakt. De uitkomst hiervan is beter dan vast te houden aan het gebruik van het huidige pand. De kwaliteitsimpuls is in het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting juridisch geregeld.

2.1 De zienswijze is tijdig ingediend en leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan

De zienswijze is op 26 februari 2020 ingediend en is daarmee binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is daarmee ontvankelijk. De zienswijze heeft geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. De wijzigingen hebben betrekking op het strakker inkaderen van het stallen en parkeren van voertuigen buiten het gebouw alsook het beter inkaderen van de voorwaardelijke verplichting tot het aanleggen en instandhouden van groen.

3.1 Daarmee is elk onderdeel van de zienswijze beoordeeld.

In de reactienota zijn alle onderdelen van de zienswijze beoordeeld. Met het opsturen van de reactienota aan adressant kan deze kennis nemen van de beoordeling van zijn zienswijze.

4.1 Hiermee wordt het plan meer op maat gemaakt en beter handhaafbaar

Met de voorgestelde wijzigingen vindt een aanscherping van het planologische regime plaats. Door de aanpassingen zijn de regels beter toepasbaar en handhaafbaar.

5.1 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.

6.1 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. Ook zijn er geen ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen die binnen een bepaald tijdvak of fasering uitgevoerd moeten worden en hoeven er geen eisen te worden gesteld.

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

Met een gewijzigde vaststelling moet zes weken worden gewacht voordat het bestemmingsplan gepubliceerd mag worden. Omdat de wijzigingen geen provinciale belangen aantasten wordt de provincie om toestemming gevraagd om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

1.1 Een bestemmingsplan biedt geen kader voor de uiterlijke verschijningsvorm

De uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw is ook een (klein) onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit. Echter, een bestemmingsplan voorziet niet in de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw. Het gebied is welstandplichtig en valt in de categorie "karakteristieke erven". Hiervoor geldt de Welstandsnota. Daarmee is voldoende geborgd dat er in de kwaliteit van het nieuwe gebouw wordt geïnvesteerd.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet herzien en de gebouwen en bestemming behouden. Er dient dan gehandhaafd te worden op het garagebedrijf. Gezien de voorgeschiedenis is dit moeilijk juridisch houdbaar.

Kosten, opbrengsten en dekking

De financiële risico's worden afgedekt middels een planschadeovereenkomst.

Vervolg

Na vaststelling zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden in de Staatcourant en op de website van de gemeente. Ook zullen de stukken digitaal worden ontsloten via www.ruimtelijkeplannen.nl. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en ter inzage is gelegd zal het plan, bij het niet instellen van beroep, onherroepelijk worden. Op dat moment kan een aanvraag om omgevingsvergunning verleend (of geweigerd) worden op basis van een actueel bestemmingsplan. Bij het instellen van beroep en voorlopige voorziening zal de uitspraak van de Raad van State afgewacht moeten worden.

Bijlagen

Bestemmingsplan Badweg 8 (intern: 72369)

Zienswijze geanonimiseerd (intern: 72366)

Reactienota zienswijze (intern: 72357)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
