

Collegevoorstel

Onderwerp	TAM-Vorbereidingsbesluit Binnenstad 2025
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	DCS - 2383559
Documentkenmerk	D/25/768546
Vertrouwelijkheid	Embargo
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Binnen de gemeente zijn diverse beleidskaders in ontwikkeling. Er wordt gewerkt aan een nieuwe detailhandelsvisie, een nieuwe kaart voor horeca-terrassen, de visie voor de inrichting openbare ruimte binnenstad, nieuwe uitgangspunten voor woonzorg en een beleidskader voor het behoud van karakteristieke panden (cultuurhistorie). Een groot deel hiervan heeft impact op de ruimtelijke kaders van de binnenstad. Op dit moment zijn de uitgangspunten op deze thema's nog niet voldoende concreet om als basis te dienen voor het (wijzigen van het) omgevingsplan voor de binnenstad. Om mogelijke ongewenste ontwikkelingen te voorkomen die haaks staan op de nieuwe beleidskaders voor de binnenstad is een TAM-voorbereidingsbesluit genomen door het college. TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel en houdt in dat de publicatie via de (oude) Wet ruimtelijke ordening standaard plaatsvindt, maar de regelgeving wel opgesteld wordt volgens de (nieuwe) Omgevingswet.

Voorgesteld besluit

1. Een TAM-voorbereidingsbesluit te nemen, op grond van artikel 4.14 Omgevingswet, met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels en met als doel een verbod op te nemen om bouw-, sloop- en gebruiksactiviteiten uit te voeren, voor de gronden in het plangebied 'TAM-Vorbereidingsbesluit Binnenstad Almelo 2025'. Het bijbehorende identificatienummer is NL.IMRO.0141.TAMVB202501-VB01. (Kenmerk: D/25/796089)
2. Voor het omgevingsplan de volgende voorbeschermingsregels vast te stellen:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Voorrangsbepaling en toepassingsbereik

De regels van dit voorbereidingsbesluit gelden ter plekke van het werkingsgebied 'TAM-voorbereidingsbesluit Binnenstad 2025'. Voor zover de regels van de hoofdregeling van het omgevingsplan afwijken van deze voorbeschermingsregels, gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Artikel 2 Begrippen

Zorgwonen: een of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven. Verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan een afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Hoofdstuk 2 Voorbeschermingsregels

Artikel 3 Verbod wijziging naar detailhandel

Het wijzigen van het gebruik van een pand naar detailhandel is verboden.

Artikel 4 Verbod wijziging naar horeca

Het wijzigen van het gebruik van een pand en/of aangrenzend terrein naar een zelfstandige horeca-activiteit is verboden

Artikel 5 Verbod wijziging naar zorgwoning

Het wijzigen van het gebruik van een pand naar een zorgwoning is verboden.

Artikel 6 Verbod wijzigen naar maatschappelijke dienstverlening

Het wijzigen van het gebruik van een pand naar maatschappelijke dienstverlening is verboden

Artikel 7 Verbod op het slopen van een pand

Het slopen van een bestaand hoofdgebouw is verboden

3. Te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van de voorbeschermingsregels, mits het voorgestane gebruik niet in strijd is met het in ontwikkeling zijnde beleid of de in voorbereiding zijnde wijziging van het omgevingsplan.
4. Te bepalen dat dit TAM-voorbereidingsbesluit Binnenstad 2025 in werking treedt op de dag van bekendmaking.

Inleiding

Het geldende omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) voor de binnenstad staat diverse ontwikkelingen toe ten aanzien van detailhandel, horeca, zorgwoningen, maatschappelijke dienstverlening en er zijn diverse (potentiële) karakteristieke panden aanwezig die geen bescherming genieten ten aanzien van sloop. Op dit moment zijn de diverse beleidskaders in ontwikkeling. Om te voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen deze beleidskaders belemmeren, wordt

geadviseerd een TAM-voorbereidingsbesluit te nemen. Het voorbereidingsbesluit bevriest feitelijk het planologische regime (omgevingsplan). Per aanvraag vindt vervolgens een afweging plaats om medewerking te verlenen. Aan ongewenste ontwikkelingen wordt geen medewerking verleend. Er is gekozen om het voorbereidingsbesluit alleen van toepassing te laten zijn op het overgrote deel van de binnenstad en niet de rest van het grondgebied van Almelo. Dit omdat juist deze (centrum) percelen zijn voorzien van zeer ruime planologische mogelijkheden. Met het TAM-voorbereidingsbesluit kan regie worden gevoerd, omdat voor elke wijziging naar detailhandel, horeca, zorgwonen, maatschappelijke dienstverlening en het slopen van panden een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Beoogd effect

Ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de binnenstad van Almelo, die niet overeenkomen met onze (concept) beleidsuitgangspunten voor de binnenstad, tegengaan.

Argumenten voor

1.1. Er zijn diverse ruimtelijke beleidskaders in ontwikkeling

Er wordt gewerkt aan een nieuw detailhandelsbeleid, een nieuwe visie voor horeca-terrassen, de visie voor de inrichting openbare ruimte binnenstad, nieuwe uitgangspunten voor woonzorg en een beleidskader voor het behoud van karakteristieke panden (cultuurhistorie). Een groot deel hiervan heeft impact op de ruimtelijke kaders van de binnenstad. Op dit moment zijn de uitgangspunten op deze thema's nog niet voldoende concreet om als basis te dienen voor het (wijzigen van het) omgevingsplan voor de binnenstad. Naar verwachting zal dit wel het geval zijn in 2026.

Het TAM-voorbereidingsbesluit heeft een geldigheid van 1,5 jaar. Hiermee is voldoende tijd om de genoemde nieuwe beleidskaders te integreren in de wijziging van het omgevingsplan.

TAM staat voor tijdelijke alternatieve maatregel en houdt in dat de publicatie via de (oude) Wet ruimtelijke ordening standaard plaatsvindt, maar de regelgeving wel opgesteld wordt volgens de (nieuwe) Omgevingswet. Er is voor deze TAM-methode gekozen omdat bepaalde functionaliteiten in het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) bij het publiceren nog niet goed genoeg werken en de Omgevingswet deze mogelijkheid nog biedt.

1.2 Een voorbereidingsbesluit houdt ongewenste ontwikkelingen tegen

Het voorbereidingsbesluit bevriest feitelijk het planologische regime van de binnenstad voor de betreffende onderwerpen. Het planologisch regime voor de binnenstad was eerder juist zo flexibel mogelijk opgesteld, om maximaal diverse ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen faciliteren. Het gaat om het bestemmingsplan 'Centrum', door de raad vastgesteld op 17 september 2013, het bestemmingsplan 'Binnenstad_Haven-Zuid eo', door de raad vastgesteld op 12 juli 2016 en het bestemmingsplan 'Centrum Zuid', door de raad vastgesteld op 11 juni 2013. Vooruitlopend op het nieuwe beleid zijn er (vernieuwde) uitgangspunten die mogelijk leiden tot een ander planologisch regime.

Met het voorbereidingsbesluit kan regie worden gevoerd, omdat voor elke ruimtelijke ontwikkeling (bouwen, functiewijziging, slopen) een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Bestaande legale situaties kunnen worden voortgezet. Nieuwe initiatieven vallen onder de werking van het voorbereidingsbesluit en zijn niet meer rechtstreeks mogelijk. Per aanvraag vindt een afweging

plaats om medewerking te verlenen. Aan ongewenste ontwikkelingen wordt geen medewerking verleend.

De voorbeschermingsregels uit het voorbereidingsbesluit maken onderdeel uit van het omgevingsplan voor Almelo dat geldt voor het gehele grondgebied van Almelo.

Voorbeschermingsregels leiden niet meer, zoals eerder, tot een aanhoudingsplicht. Er is sprake van een verbod op deze activiteiten, waardoor met een afwijking van het omgevingsplan (Bopa) medewerking kan worden verleend.

1.3 Uw college is bevoegd om het voorbereidingsbesluit te nemen

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is van oudsher een bevoegdheid van de gemeenteraad. In de Omgevingswet is de mogelijkheid geboden om deze te delegeren aan het college. Op 29 november 2022 heeft de gemeenteraad besloten het nemen van een voorbereidingsbesluit aan uw college te delegeren.

2.1 Met de voorbeschermingsregels is duidelijk voor welke activiteiten het TAM-voorbereidingsbesluit geldt

Bij het TAM-voorbereidingsbesluit horen voorbereidingsregels. Hiermee wordt aangegeven voor welke activiteiten een verbod geldt. Er zijn voorbereidingsregels opgenomen met een verbod op het wijzigen van het pand naar detailhandel, horeca, zorgwonen, maatschappelijke dienstverlening en het slopen van hoofdgebouwen.

3.1 Aan gewenste ontwikkelingen dient medewerking te worden verleend

In het geval een wijziging van het pand naar detailhandel, horeca, zorgwonen, maatschappelijke dienstverlening en het slopen van hoofdgebouwen wenselijk is, dient hier medewerking aan te worden verleend. Elk ruimtelijk verzoek wordt afzonderlijk getoetst aan de (concept) beleidsuitgangspunten, waarbij sprake dient te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan de leefomgeving (ETFAL).

4.1 Hiermee worden ongewenste ontwikkelingen voorkomen

Het belang van de gemeente om de verdere ontwikkeling van de binnenstad na te streven weegt zwaarder dan het belang van openbaarheid. Derden zouden onevenredig kunnen worden bevoordeeld als zij op voorhand kennis hebben van het voorgenomen besluit en hierdoor op het laatste moment bewust ongewenste ontwikkelingen in gang zetten die we juist willen tegengaan. Om die reden is het van belang dat het besluit zo spoedig mogelijk bekend wordt gemaakt en hiermee direct inwerking treedt.

Kantttekeningen

1.1 Voor de binnenstad is eerder al een voorbereidingsbesluit genomen

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2023 een voorbereidingsbesluit genomen voor de Binnenstad om (potentieel) ongewenste ontwikkelingen te voorkomen die haaks staan op de uitgangspunten van de Koers voor de Binnenstad (door de raad vastgesteld in 2019). De geldigheid van dit besluit

is inmiddels verlopen. Dit voorbereidingsbesluit mag niet worden verlengd en ook niet op dezelfde gronden opnieuw worden genomen. Het voorliggende voorbereidingsbesluit is geen vervolg op het eerdere voorbereidingsbesluit ten aanzien van de Koers voor de Binnenstad, maar is gericht op het in ontwikkeling zijnde beleid op de beleidsterreinen detailhandel, horeca, zorgwonen, maatschappelijke dienstverlening en het slopen van panden. Dit beleid geldt weliswaar voor de gehele gemeente, maar de meeste 'flexibiliteit' en hiermee de kans op ongewenste ontwikkelingen, is aanwezig in de binnenstad door de ruime geldende planologische mogelijkheden.

1.2 Het TAM-voorbereidingsbesluit geldt voor een periode van 1,5 jaar

De voorbeschermingsregels in het omgevingsplan vervallen na een jaar en zes maanden, of eerder als binnen die termijn het besluit tot wijziging van het omgevingsplan is bekendgemaakt.

Kosten, opbrengsten en dekking

Het laten nemen van een voorbereidingsbesluit brengt geen extra kosten met zich mee anders dan ambtelijke kosten die gedekt worden vanuit de reeds beschikbare middelen.

Uitvoering

- Een voorbereidingsbesluit is niet vatbaar voor bezwaar/beroep.

Bijlage(n)

- Raadsbrief, kenmerk: D/25/796078;
- Verbeelding 'Vorbereidingsbesluit Binnenstad Almelo 2025', kenmerk: D/25/796089;

Procesinformatie

- Het voorstel is besproken met wethouder Van Rees;
- Het voorstel is in overleg met de projectgroep voor de Binnenstad tot stand gekomen:

Communicatie over het besluit

- Regulier, met embargo van een week in verband met de publicatie in het gemeenteblad en de inwerkingtreding;
- Het voorbereidingsbesluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en via www.omgevingsloket.nl ([Regels op de kaart](#))