

Naam: M.M. Weerink
Datum: 23 januari 2018
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp.
Telefoonnummer: 1161

Voorstel aan de raad

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Magna Porta".
Hoofdopgave	Hoofdtakveld Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	A.J. Gerritsen

Samenvatting raadsvoorstel

Door Schröder Vastgoed is de leegstaande autogarage op het perceel Twentepoort West 12 bij Magna Porta aangetrokken en getransformeerd ten behoeve van kantoor, expositieruimten en presentatieruimten, bedrijfsrestaurant etc. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is door Tennet een zienswijze ingediend. Dit heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan op onderdelen is aangepast. Wij stellen u voor het bestemmingsplan "Magna Porta" gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het gebruik van de voormalige garage op het perceel Twentepoort West 12 als kantoor, expositieruimte/presentatieruimten en bedrijfsrestaurant planologisch in te passen in een bestemmingsplan;
2. De zienswijze van Tennet tegen het ontwerpbestemmingsplan "Magna Porta" ontvankelijk te verklaren;
3. Het bestemmingsplan "Magna Porta" naar aanleiding van de ingekomen zienswijze gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen;

Wijzigingen in de regels:

In artikel 3.4 wordt de bouwhoogte gewijzigd in 10 m.

Artikel 3.5.2 wordt een nieuw lid c toegevoegd. De toevoeging luidt als volgt:

- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag van de inrichtingstekening binnen de zone "inrichting mits akkoord Tennet" worden afgeweken, uitsluitend indien Tennet hierop negatief heeft geadviseerd en wordt voorzien in een andere gelijkwaardige inrichting.

Artikel 4 wordt als volgt herschreven:

4.1 Bestemmingsomschrijving.

De voor 'Leiding-Hoogspanningsverbinding 2' bestemde gronden zijn, in afwijking op alle andere bepalingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en instandhouding van een hoogspanningsverbinding, met de daarbij behorende:

- a. veiligheidszone
- b. masten en (veiligheidsvoorzieningen)

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

4.2 Afwijken van de bouwregels.

Voor het bouwen gelden de volgende regels"

- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd zoals voor de hoogspanningsverbinding noodzakelijke masten en/of andere steunpunten.

4.3 Afwijken van de bouwregels.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouwen zijnde, na voorafgaand positief advies van de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

4.4.1 Verbod.

Het is verboden op of in de lid 4.1 bedoelde gronden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplanting en bomen;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanleggen van zonneparken;
- f. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen en egaliseren;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het permanent opslaan van goederen of materialen;
- i. het tijdelijk opslaan van brandbare stoffen en/of materialen.

4.4.2 Uitzondering op het verbod.

Het verbod in lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Voorwaardelijke vergunning.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden kan worden verleend nadat voorafgaand positief advies van de betreffende leidingbeheerder is gekregen en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding.

Wijzigingen in inrichtingstekening:

Er wordt een zone opgenomen waarvan de inrichting toestemming nodig heeft van Tennet.

4. Het bestemmingsplan "Magna Porta" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00038-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 (2016-12-06);
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Inleiding

De showroom met bijbehorende werkplaats (Twentepoort West 12), naast het kantoorgebouw Magna Porta (Twentepoort West 10), stond geruime tijd leeg.



Om langdurige leegstand en verpaupering c.q. achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie tegen te gaan is gezocht naar een passende herinvulling van de showroom met bijbehorende werkplaats. De invulling betreft verschillende kantoor- flex- en werkplekken, presentatieruimten, expositieruimte in het kader van duurzaamheid (laatste ontwikkelingen en technieken), vergaderruimte, studio's (multimediaruimtes), een duurzaamheidscentrum en een bedrijfsrestaurant. Naast de hiervoor genoemde ontwikkelingen wordt ook geïnvesteerd in versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitenterrein, waardoor er een ruimtelijke kwaliteitsimpuls van deze zichtlocatie/entree van Almelo ontstaat.

Om het pand spoedig in gebruik te kunnen nemen is in eerste instantie een omgevingsvergunning verleend middels toepassing van artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (afwijking gebruik). Nu wordt de situatie planologisch ingepast in het bestemmingsplan, wordt de planologische ruimte voor kantoren ingeleverd en wordt de inrichting van het terrein juridisch vastgelegd.

Beoogd effect

Een actueel bestemmingsplan.

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt ongewenste leegstand opgeheven.

Het pand van het voormalige garagebedrijf stond al geruime tijd leeg. Elke leegstand is ongewenst, maar helemaal als het perceel ook nog aan de entree van Almelo ligt. Een herinvulling van het pand is dan ook meer dan gewenst.

1.2 De planologische ruimte voor kantoren en detailhandel wordt verminderd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om nog een tweede toren naast Magna Porta te bouwen. In dit bestemmingsplan wordt deze ruimte opgeheven. Uitgaande van de maximale planologische invullingsmogelijkheden wordt een zeer forse bebouwingsoppervlakte (circa 1000 m²) ingeleverd en een nog grotere oppervlakte aan bruto vloeroppervlakte aan kantoorruimte indien de maximum bouwhoogte van 45 meter in ogenschouw wordt genomen. Daarnaast is in het voorliggende bestemmingsplan de detailhandel (zoals gold voor het garagebedrijf) verwijderd. Hiermee wordt circa 2.200 m² detailhandel ingeleverd.

1.3 Er wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de buitenruimte.

Met de ontwikkeling wordt tevens geïnvesteerd in de buitenruimte. De realisatie en instandhouding hiervan is met een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

2.1 De zienswijze is tijdig ingediend.

De zienswijzen zijn binnen de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend en daarmee ontvankelijk.

3.1 In nauw overleg met Tennet is tot een aangepast bestemmingsplan gekomen waarin alle partijen zich kunnen vinden.

Tennet gaf in haar zienswijze aan dat in artikel 4 regels opgenomen voor de dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanningsverbinding", welke naar haar mening onduidelijk zijn en verzoekt daarom om de regels aan te passen zoals door hen aangegeven. Aan dit deel van de zienswijze is tegemoet gekomen en heeft geleidt tot een bijna gehele herschrijving van artikel 4.

Met Tennet is overleg geweest over de inrichting van het terrein onder de hoogspanningsleiding. Afgesproken is om voor zowel kleinschalige windturbines als voor de inrichting van het terrein onder de hoogspanningsleiding toestemming van Tennet nodig te hebben. Dit is vorm gegeven in de regels van het bestemmingsplan en met een zone op de inrichtingstekening.

4.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en ondergrondbestand is uitgesproken welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

5.1 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 verbonden zijn. 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.

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

Met een gewijzigde vaststelling moet je zes weken wachten voordat het bestemmingsplan gepubliceerd mag worden. In die tijd kunnen provincie en Rijk een eventuele aanwijzing geven. Omdat de wijzigingen geen Rijksbelangen aantasten en op voorhand besproken zijn met Gedeputeerde Staten wordt hen om toestemming gevraagd om versneld te publiceren.

Kanttekeningen

1.1 In de voormalige garage worden kantoren gerealiseerd waarvan, volgens de programmering, er een overschot is.

De kantoren wordt binnen het bestemmingsplan, middels saldering, opgelost waarbij er een stevige reductie van de planologische ruimte plaatsvindt (de mogelijkheid van een tweede toren wordt opgeheven).

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet herzien en de huidige bestemming op de garage behouden. Hiermee zal de planologische ruimte voor kantoren blijven bestaan. Ook zal er geen verplichting ontstaan voor de herinrichten van het terrein.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

De financiële risico's zijn afgedekt middels een planschadeovereenkomst. Het marktrisico ligt bij de ontwikkelaar.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en ter inzage is gelegd zal het plan, bij het niet instellen van beroep, na de ter inzage legging onherroepelijk zijn. Bij het instellen van beroep zal de uitspraak van de Raad van State afgewacht moeten worden. Tennet heeft aangegeven dat zij kan instemmen met het vaststellen van de voorgestelde wijzigingen. Hiermee wordt de kans op beroep aanzienlijk verkleind.

Bijlagen

- Zienswijze (inkomend:81501);
- Reactienota zienswijze (intern:62149);
- Bestemmingsplan "Magna Porta" (intern: 62187).

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. Het gebruik van de voormalige garage op het perceel Twentepoort West 12 als kantoor, expositieruimte/prestatieruimten en bedrijfsrestaurant planologisch in te passen in een bestemmingsplan;
2. De zienswijze van Tennet tegen het ontwerpbestemmingsplan "Magna Porta" ontvankelijk te verklaren;
3. Het bestemmingsplan "Magna Porta" naar aanleiding van de ingekomen zienswijze gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen;

Wijzigingen in de regels:

In artikel 3.4 wordt de bouwhoogte gewijzigd in 10 m.

Artikel 3.5.2 wordt een nieuw lid c toegevoegd. De toevoeging luidt als volgt:

- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag van de inrichtingstekening binnen de zone "inrichting mits akkoord Tennet" worden afgeweken, uitsluitend indien Tennet hierop negatief heeft geadviseerd en wordt voorzien in een andere gelijkwaardige inrichting.

Artikel 4 wordt als volgt herschreven:

4.1 Bestemmingsomschrijving.

De voor 'Leiding-Hoogspanningsverbinding 2' bestemde gronden zijn, in afwijking op alle andere bepalingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en instandhouding van een hoogspanningsverbinding, met de daarbij behorende:

- a. veiligheidszone
- b. masten en (veiligheidsvoorzieningen)

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

4.2 Afwijken van de bouwregels.

Voor het bouwen gelden de volgende regels"

- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd zoals voor de hoogspanningsverbinding noodzakelijke masten en/of andere steunpunten.

4.3 Afwijken van de bouwregels.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouwen zijnde, na voorafgaand positief advies van de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

4.4.1 Verbod.

Het is verboden op of in de lid 4.1 bedoelde gronden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplanting en bomen;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanleggen van zonneparken;

- f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen en egaliseren;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het permanent opslaan van goederen of materialen;
- i. het tijdelijk opslaan van brandbare stoffen en/of materialen.

4.4.2 Uitzondering op het verbod.

Het verbod in lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Voorwaardelijke vergunning.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden kan worden verleend nadat voorafgaand positief advies van de betreffende leidingbeheerder is gekregen en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding.

Wijzigingen in inrichtingstekening:

Er wordt een zone opgenomen waarvan de inrichting toestemming nodig heeft van Tennet.

- 4. Het bestemmingsplan "Magna Porta" in elektronische vorm vast te leggen, bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00038-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 (2016-12-06);
- 5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 6. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

Gedaan in de openbare vergadering van 13 februari 2018,

de griffier,

drs. C.M. Steenberghe

de burgemeester,

A.J. Gerritsen

