



## Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Nijrees

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: T.J. Schouten

Auteur, afdeling: J. Westerink ROM

## Samenvatting raadsvoorstel

Een bestemmingsplan wordt periodiek herzien om een actueel toetsingskader te hebben voor omgevingsvergunningen en het gebruik van gronden. Voor Nijrees is daarom het bestemmingsplan geactualiseerd. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn zeven zienswijzen ingediend. Drie zienswijzen hebben gedeeltelijk aanleiding gegeven het plan aan te passen. Het bestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro waaruit voor de gemeente kosten voortvloeien. Een exploitatieplan hoeft daarom voor het gebied niet te worden vastgesteld. Kosten voortvloeiend uit particuliere projecten zijn verzekerd via een anterieure overeenkomst met planschadeovereenkomst opgenomen in twee bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan.

### 1. Waarom naar de raad:

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde bestuursorgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.

### 2. Argumentatie:

Door het bestemmingsplan "Nijrees" vast te stellen ontstaat een actueel planologisch juridisch kader van waaruit kan worden meegewerkt aan gewenste ontwikkelingen en ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengegaan. Bij het voorliggende plan is uitgegaan van de bestaande situatie en is op enkele plekken een wijziging ten opzichte van het geldende kader doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 21 december 2011 tot en met 31 januari 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zeven zienswijzen ingediend. Drie zienswijzen hebben gedeeltelijk geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Inhoudelijk is het voorliggende plan op de volgende punten ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd:

1. Op het perceel Bornerbroeksestraat 368 was reeds nieuwbouw van woningen mogelijk, maar reclamant wil de mogelijkheid behouden de huidige woonboerderij te behouden. Situering van een eventuele nieuwe woning wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Hieraan zijn extra voorwaarden opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen onder het artikel 'Algemene aanduidingsregels';
2. Langs de Nijreesweg liggen kavels met achtertuinen van ca. 50 meter. Om geen wildgroei aan bijbehorende bouwwerken op deze percelen te krijgen is op verzoek een zone 'bijgebouwen' opgenomen om dit te reguleren. Op deze manier kunnen tot maximaal 25 meter achter het hoofdgebouwen bijbehorende gebouwen worden opgericht;
3. Wat betreft de inpassing van de vrijstelling 19.2 WRO die is verleend voor het gebied Nijrees Noord zijn een aantal correcties doorgevoerd. Zo zijn de gevels van de woningen gericht naar de Nijreessinel tegen de weg geplaatst en is de maximale bouwhoogte van de woningen aan de Nijreesweg verhoogd tot 12 meter.

In de bijlage is een nadere toelichting te vinden op een ruimtelijk plan aan de Nije Allee 9 – 13 en de Nijreesweg. De ontwikkeling van beide plannen is dusdanig vergevorderd dat beide in het bestemmingsplan zijn meegenomen. Een volledige beschrijving van deze ontwikkelingen is in de bijlage van het plan uiteengezet. Hieronder volstaan wij met een korte omschrijving van deze ontwikkelingen.

De ontwikkeling aan de Nije Allee behelst de bouw van drie nieuwe woningen waar reeds twee woningen staan. Voor deze locatie is reeds bestuurlijk medewerking toegezegd. De bouw van de woning en herbouw van twee bestaande woningen is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. Het perceel ligt in bestaand stedelijk gebied en heeft reeds een woonfunctie. Dit uitgangspunt blijft hetzelfde.

Aan de Nijreesweg liggen, binnen het bestaande lint, nog 2 open kavels die in het verleden zijn aangemerkt als bouwlocatie voor twee 2-onder-1 kap woningen of twee vrijstaande woningen. Dit oorspronkelijke plan betrof de bouw van meerdere woningen tussen het bestaande lint aan de Nijreesweg en de Nijreesdwarsweg. Het bestemmingsplan legt het bouwplan juridisch vast.

Het bestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening waaruit voor de gemeente kosten voortvloeien. Om deze reden hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor de bouw van de woningen aan de Nijreesweg en de Nije Allee zijn twee anterieure overeenkomsten gesloten die zijn opgenomen in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan. Planschade voortvloeiend uit particuliere initiatieven, is door middel van een planschadeovereenkomst gedekt.

De Inspectie Leefomgeving en Transport en de provincie zullen op de hoogte gesteld worden van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad. Binnen zes weken na vaststelling kunnen deze instanties een reactieve aanwijzing op de wijziging in het plan geven. Op verzoek van de gemeenteraad kan deze termijn verkort worden; wij stellen u voor daartoe over te gaan.

**Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.**

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,  
de secretaris, de burgemeester,**

**mr. G.A. de Haan**

**J.H.M. Hermans-Vloedveld**

---

Bijlagen: bestemmingsplan Nijrees en zienswijzereactienota



## De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

### besluit:

1. in te stemmen met de zienswijzenreactienota ontwerpbestemmingsplan Nijrees;
2. het bestemmingsplan Nijrees vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen;

### op de verbeelding:

- het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op het perceel Bornerbroeksestraat 368 voor het onder voorwaarden wijzigen van de twee bouwvlakken op dat perceel;
- het opnemen van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' voor de achterzijde van de percelen aan de Nijreesweg direct grenzend aan het Nijreesbos, ten behoeve van een maximale afstand voor bijbehorende gebouwen bij de hoofdgebouwen tot maximaal 25 meter achter het hoofdgebouw;
- het verschuiven van de bouwvlakken van de nieuw te bouwen woningen gericht naar de Nijreessingel richting de weg en daarmee het laten vervallen van de bestemming 'Tuin' voor deze woningen;
- het wijzigen van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' tot ten hoogste 12 meter voor de nieuw te bouwen woningen aan de Nijreesweg ten noorden van de Nijreessingel.

### in de regels:

- het artikel 'Algemene aanduidingsregels' toevoegen met daarin de regels omtrent de 'Wro-zone wijzigingsgebied';
  - het opnemen van een maximale afstand van 25 meter van bijbehorende gebouwen bij hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Bijgebouwen' (Artikel 14.2.2.g);
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
  4. Gedeputeerde Staten van Overijssel en de Inspectie Leefomgeving en Transport te verzoeken de termijn om een reactieve aanwijzing te geven, te verkorten.

Gedaan ter openbare vergadering van 12 juni 2012.

de griffier,

de burgemeester,



drs. C.M. Steenbergen



J.H.M. Hermans-Vloedveld