



Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Nieuwland

Samenvatting raadsvoorstel

Een bestemmingsplan wordt periodiek herzien om een actueel toetsingskader te hebben voor af te geven omgevingsvergunningen en het gebruik van de gronden. Voor de woonwijk Nieuwland en een gedeelte van de Boomshoek zijn daarom de bestemmingsplannen geactualiseerd. Het plan heeft als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, die beide aanleiding geven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast hebben enkele andere ondergeschikte wijzigingen plaatsgevonden. Het bestemmingsplan Nieuwland is een bestemmingsplan waarbij geen sprake is van bouwplannen 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.

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 vaststellen van dit bestemmingsplan ontstaat er een actueel planologisch juridisch kader van waaruit kan worden meegewerkt aan gewenste ontwikkelingen, waarbij ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengegaan. Voorliggend plan is overwegend conserverend van karakter. Dit betekent dat de bestaande situatie zoveel mogelijk is vastgelegd en behouden blijft.

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuwland heeft van 30 maart 2011 tot en met 10 mei 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen bij u worden ingediend. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. Naar aanleiding van deze ingebrachte zienswijzen heeft er op 20 juni 2011 een hoorzitting plaatsgevonden. De zienswijzen geven beide aanleiding u voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Verwezen wordt naar de "Zienswijzenreactienota ontwerpbestemmingsplan Nieuwland", die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

De volgende wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd:

Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen

- Van het gedeelte van de groenvoorziening ter hoogte van de Weggelerstraat 36 t/m 46 is de bestemming Verkeer gewijzigd in Groen, waarmee aanleg van extra parkeerplaatsen niet meer mogelijk is.
- Binnen de bestemming Gemengd – 1 is de aanduiding 'groothandel' gewijzigd in 'specifieke vorm van detailhandel – magazijn', dat beter aansluit op de vergunde c.q. bestaande situatie. Binnen deze aanduiding worden uitsluitend groothandel en magazijnruimte toegestaan. Deze aanduiding is van het pand gelegen tussen de Deldensestraat 101 en 103 verwijderd.

Belangrijkste overige wijzigingen

- In artikel 1 is de definitie van het begrip horeca gewijzigd. Aan horecacategorie 2 zijn partycentra toegevoegd. Uit deze categorie zijn discotheken verwijderd; zij vallen nu onder de nieuwe horecacategorie 6.
- In artikel 1 is de definitie van het begrip maatschappelijke dienstverlening gewijzigd, omdat deze te ruim was opgesteld. Educatieve- en religieuze diensten zijn daarom uit de definitie verwijderd.

- De bouwregels voor Gemengd – 2 zijn gewijzigd, in die zin dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet alleen geldt voor de bedrijfsgebouwen, maar voor alle hoofdgebouwen.
- Voor de bijbehorende bouwwerken bij Gemengd – 2 geldt nu dat deze ten dienste van de activiteit wonen worden gebouwd, in plaats van ten dienste van de bestemming Gemengd - 2. Daarnaast is de zinsnede dat tenminste 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak is gelegen onbebouwd en onoverdekt dient te blijven, verwijderd.
- Aan de bestemmingsomschrijving van Groen zijn waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en straatmeubilair zoals lichtmasten,abri's, reclame- en informatieobjecten, kunstwerken, vlaggenmasten en dergelijke toegevoegd.
- De bouwregels voor gebouwen voor Groen en Verkeer zijn gewijzigd. Er is een inhoud toegestaan van 36 m³ voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Toegevoegd is dat dit per gebouw geldt.
- De bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor Groen zijn gewijzigd. Toegevoegd is dat kunstobjecten bruggen kunnen zijn, en zijn vlaggen- en reclamemasten toegevoegd aan de bouwregels.
- Aan de bestemmingsomschrijving van Water zijn groenvoorzieningen toegevoegd.
- De regels om af te wijken van de bouwregels voor Leiding – Riool en Leiding – Water zijn gewijzigd. Toegevoegd is dat vooraf advies moet worden ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.
- Aan Waarde – Waardevolle bomen is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, zodat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen en de bestemming 'Waarde - Waardevolle bomen' gedeeltelijk of geheel kunnen verwijderen.
- De aanduidingen 'verenigingsleven' en 'wonen' zijn van de legenda verwijderd, omdat deze niet meer voorkomen op de verbeelding.
- Voor de verwijzing van het maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden, het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte naar de verbeelding, is in de bouwregels van enkele bestemmingen een andere formulering opgenomen. Dit naar aanleiding van het gestelde in de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008).
- Daarnaast zijn enkele omissies in het plan gecorrigeerd.
- De Toelichting is naar aanleiding van de wijzigingen, waar nodig, hierop aangepast. Daarnaast is een paragraaf aan hoofdstuk 9 toegevoegd met betrekking tot de zienswijzen.

Voor een exact overzicht van alle wijzigingen wordt verwezen naar het raadsbesluit.

Het bestemmingsplan Nieuwland is een bestemmingsplan waarbij geen sprake is van bouwplannen in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro waaruit voor de gemeente kosten voortvloeien.

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat Gedeputeerde Staten of de Inspecteur VROM bij gewijzigde besluiten voor een periode van zes weken na vaststelling door de raad in de gelegenheid moeten worden gesteld een reactieve aanwijzing te geven. Dit heeft tot gevolg dat publicatie van het vaststellingsbesluit pas zes weken later mag plaatsvinden. Om de procedure te bespoedigen, biedt de VROM-Inspectie de mogelijkheid deze periode tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten (op basis van haar brief d.d. 26 mei 2009). Voorgesteld wordt om van deze mogelijkheid gebruik te maken en zo spoedig mogelijk over te gaan tot bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Vereiste is dat zowel de VROM-Inspecteur als Gedeputeerde Staten hierom door uw Raad verzocht moeten worden.

3. Middeleninzet:

N.v.t.

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-Vloedbeld

Bijlagen:

- Bestemmingsplan Nieuwland, 2011/21571
- Zienswijzenreactienota ontwerpbestemmingsplan Nieuwland, 2011/14342
- Persoonsgegevens zienswijzen Nieuwland, 2011/14389
- Verslag hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Nieuwland, 2011/18044

Nr. begrotingswijziging: N.v.t.



De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwland" in behandeling te nemen en gedeeltelijk over te nemen;
2. in te stemmen met de "Zienswijzenreactienota ontwerpbestemmingsplan Nieuwland";
3. de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen:

Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen

- *Van het gedeelte van de groenvoorziening ter hoogte van de Weggelerstraat 36 t/m 46 is de bestemming Verkeer gewijzigd in Groen.*
- *Binnen de bestemming Gemengd – 1 is de aanduiding 'groothandel' gewijzigd in 'specifieke vorm van detailhandel – magazijn'. Binnen deze aanduiding worden uitsluitend groothandel en magazijnruimte toegestaan. Deze aanduiding is van het pand gelegen tussen de Deldensestraat 101 en 103 verwijderd.*

Overige wijzigingen op de Verbeelding

- *De aanduidingen 'verenigingsleven' en 'wonen' zijn van de legenda verwijderd, omdat deze niet meer voorkomen op de verbeelding.*

Wijzigingen in de Regels

- In artikel 1 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:
 - o De definitie van 'horeca' wordt als volgt:
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken in de volgende te onderscheiden categorieën:
 - a. *Horecacategorie 1: fastfoodzaken (afhaalrestaurant, cafetaria, snackbars, e.d.);*
 - b. *Horecacategorie 2: sociëteiten, zaalverhuurbedrijven, partycentra;*
 - c. *Horecacategorie 3: cafés;*
 - d. *Horecacategorie 4: restaurants, koffiehuisen, ijssalons, tearoom;*
 - e. *Horecacategorie 5: alle ondergeschikte horeca (maximaal 40% van de omzet);*
 - f. *Horecacategorie 6: discotheken;*
 - o De definitie van 'maatschappelijke dienstverlening' wordt als volgt:
het verlenen van diensten in de medische, sociale, culturele en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting en kinderopvang;
- Artikel 2 krijgt de volgende inleidende zin:
Bij toepassing van de Regels wordt als volgt gemeten:
- Artikel 3.2.1. b. wordt als volgt:
indien aanwezig bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' het bebouwingspercentage niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;

- Artikel 3.2.1. c. is gesplitst in artikel 3.2.1 c. en 3.2.1 d. en worden als volgt:
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;*
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;*
- Artikel 4.2.1 b. wordt als volgt:
ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- Artikel 5.1 f. wordt als volgt:
uitsluitend magazijnruimte en groothandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - magazijn';
- Artikel 5.2.1. b. is gesplitst in artikel 5.2.1 b. en 5.2.1 c. en worden als volgt:
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;*
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;*
- Artikel 5.2.1 c. wordt artikel 5.2.1 d. en wordt als volgt:
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - magazijn' gelden de volgende regels:
- Artikel 6.2.1 b. wordt als volgt:
het aantal woningen binnen een bouwvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal binnen een bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' het aantal woningen niet meer bedraagt dan op de verbeelding is aangegeven;
- Artikel 6.2.1 g. 2. wordt artikel 6.2.1 e. en wordt als volgt:
het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70%;
- De inleidende zin van artikel 6.2.2 wordt als volgt:
Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van de activiteit wonen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- Artikel 6.2.2 f. I. is verwijderd.
- Artikel 7.2.1 b. wordt als volgt:
ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- Artikel 8.1 wordt als volgt:
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;*
 - b. tuinen;*
 - c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;*
 - d. fiets- en voetpaden;*
 - e. sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen;*
 - f. nutsvoorzieningen;*
 - g. een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';*
 - h. bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;*
 - i. straatmeubilair zoals lichtmasten, abri's, reclame- en informatieobjecten, kunstwerken, vlaggenmasten en dergelijke;*
 - j. vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen' en/of 'Wonen - Gestapeld wonen' ter plaatse van de aanduiding 'garage';*

- k. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer, met uitzondering van parkeren;*
- l. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;*

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verhardingen.

- Artikel 8.2.1 a. 2. wordt als volgt:
de inhoud bedraagt maximaal 36 m³ per gebouw.
- Artikel 8.2.2 wordt als volgt:
Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van kunstobjecten (zoals bruggen) en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 10 meter;*
 - b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;*
 - c. de bouwhoogte van reclamemasten, speelinstallaties en ballenvangers bedraagt maximaal 6 meter;*
 - d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.*
- Artikel 9.2.1 b. wordt als volgt:
ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- Artikel 10.2.1 b. wordt als volgt:
ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- Artikel 13.1 a. wordt als volgt:
het verenigingsleven;
- Artikel 13.2.1 b. wordt als volgt:
ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- Artikel 14.1 b. wordt als volgt:
het verenigingsleven;
- Artikel 14.2.1 b. wordt als volgt:
ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- De afsluitende zin van artikel 16.1 wordt als volgt:
met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.
- Artikel 16.2.1 b. wordt als volgt:
de inhoud bedraagt maximaal 36 m³ per gebouw.
- De afsluitende zin van artikel 17.1 wordt als volgt:
met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en overige bijbehorende voorzieningen.
- Artikel 18.1 b. wordt als volgt:
fiets- en voetpaden;
- Artikel 18.1 e. wordt toegevoegd en wordt als volgt:
groenvoorzieningen;

- Artikel 19.2.1 b. wordt als volgt:
het aantal woningen binnen een bouwvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal binnen een bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' het aantal woningen niet meer bedraagt dan op de verbeelding is aangegeven;
- Artikel 19.2.1 f. is gesplitst in artikel 19.2.1 f. en 19.2.1 g. en worden als volgt:
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;*
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;*
- Artikel 19.4.1 a. 1. I en artikel 19.4.1 a. 1. II worden als volgt:
 - I. de nok van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk maximaal 6.60 meter bedraagt, waarbij de nok van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 2 meter onder de nok van het hoofdgebouw blijft;*
 - II. de goothoogte van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk maximaal 3.30 meter bedraagt, waarbij deze goothoogte niet meer bedraagt dan de goothoogte van het hoofdgebouw.*
- Artikel 21.2.1 c. is gesplitst in artikel 21.2.1 c. en 21.2.1 d. en worden als volgt:
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;*
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven.*
- Artikel 22.3 wordt als volgt:
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.2 ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leidingen en de veiligheid daarvan en vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.
- Artikel 23.1 wordt als volgt:
De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van hoofdwaterleidingen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Artikel 23.3 wordt als volgt:
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.2 ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leidingen en de veiligheid daarvan en vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.
- Artikel 24.5 is toegevoegd en wordt als volgt:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Waardevolle bomen' gedeeltelijk of geheel wordt verwijderd, indien aangetoond is dat de boom of bomen vanwege conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit niet meer waardevol zijn, danwel dat er elders voldoende maatregelen, bijvoorbeeld herplant, worden getroffen om het verlies aan waardevolle bomen te compenseren.

Wijzigingen in de Toelichting

- *Hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 zijn gewijzigd naar aanleiding van wijzigingen op de Verbeelding en in de Regels.*
- *Aan hoofdstuk 9 is een paragraaf toegevoegd met betrekking tot zienswijzen.*

4. het bestemmingsplan "Nieuwland" gewijzigd vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen;
6. de Inspecteur VROM en Gedeputeerde Staten te verzoeken de termijn tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten.

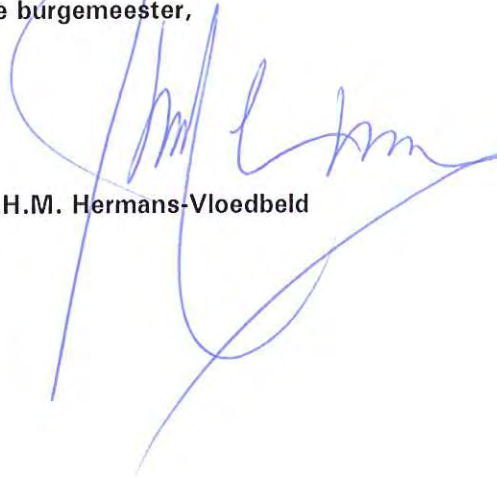
Gedaan ter openbare vergadering van 20 september 2011

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



J.H.M. Hermans-Vloedbeld