



Aan de raad

Onderwerp: Waterrijk, diverse besluiten.

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: T.J. Schouten

Auteur, afdeling: M.M. Weerink ROM

Samenvatting raadsvoorstel

Waterrijk is één van de prioritaire woningbouwprojecten van de gemeente. Vanwege de economische crisis en de tegenvallende demografische ontwikkelingen is er voor gekozen niet het gehele gebied in ontwikkeling te brengen, maar over te gaan tot een gefaseerde uitvoering.

Om de eerste fase van Waterrijk gestalte te kunnen geven dient uw raad vaststellingsbesluiten te nemen over: het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan, het milieueffectrapport, het exploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan. De verschillende ontwerpdocumenten hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan is een veertiental zienswijzen ingediend. Eén zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Tegen het ontwerpexploitatieplan is een viertal zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geen aanleiding gevormd om het exploitatieplan te wijzigen. Tegen het milieueffectrapport zijn geen zienswijzen ingekomen. Zowel tegen het ontwerp stedenbouwkundig plan als het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn geen inspraakreacties ingediend. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het exploitatieplan, het milieueffectrapport, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

1. Waarom naar de raad:

- Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde gezag om een bestemmingsplan vast te stellen.
- Op grond van artikel 7.35 Wet milieubeheer is de gemeenteraad het bevoegd gezag om het milieueffectrapport vast te stellen;
- Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een exploitatieplan vast te stellen;
- Op grond van artikel 12.a Woningwet is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
- Op grond van de raadsbevoegdheid kader voor beleid op hoofdlijnen te stellen, wordt het stedenbouwkundig plan ter vaststelling aangeboden.

2. Argumentatie:

Algemeen.

Waterrijk is één van de prioritaire woningbouwprojecten van de gemeente. Vanwege de economische crisis en de tegenvallende demografische ontwikkelingen is er onzekerheid ontstaan over de ontwikkeling van het gebied. Om deze reden is er voor gekozen niet het gehele gebied in ontwikkeling te brengen, maar over te gaan tot een gefaseerde uitvoering.

Om de eerste fase van Waterrijk gestalte te kunnen geven dient de raad vaststellingsbesluiten te nemen over: het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan, het milieueffectrapport, het exploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan.

Bestemmingsplan.

Algemeen.

In het bestemmingsplan spelen groen en water een belangrijke rol. Binnen de eerste fase van Waterrijk kunnen maximaal 1100 woningen worden gerealiseerd. Voor circa 300 woningen is een directe bouwtitel opgenomen. De locatie waar als eerste gebouwd zal worden is de Parkbuurt c.q. de locatie bij de Bleskolk (in het bestemmingsplan bestemd als WG-2). De overige gronden in Waterrijk zijn voorzien van een uitwerkingsplicht. Gronden welke de eerste tien jaar nog niet voor bebouwing in aanmerking komen zijn bestemd volgens het huidige gebruik c.q. agrarisch. De bouw mogelijkheden beperken zich in het bestemmingsplan tussen het Lateraalkanaal en de Almeloseweg en reiken tot iets boven de Westermaatweg. Wel is in het agrarisch gebied een "waterlus" positief bestemd. Dit om het watersysteem van voldoende kwaliteit te laten zijn als ook om met een gesloten grondbalans (geen gronden uit het plangebied vervoeren of externe gronden aan te voeren) te kunnen werken.

Voor de gehele afweging en ontwikkeling van de eerste fase van Waterrijk verwijzen wij u naar het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan welke voorziet in de volgende onderdelen:

1. Een toelichting. Hierin zijn de kenmerken van Waterrijk, fase 1 vastgelegd. Daarnaast worden de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente die relevant zijn voor het plangebied in de toelichting opgenomen. Ook zijn relevante (milieuhygiënische) aspecten en ontwikkelingen voor het plangebied in kaart gebracht.
2. Een verbeelding (plankaart). Dit is een kaart met kadastrale ondergrond waarop de verschillende (sub)bestemmingen die voor het plangebied van toepassing zijn visueel worden weergegeven.
3. De regels. In de regels wordt het gebruik geregeld die voor de afzonderlijke bestemmingen mogelijk is. Daarnaast wordt opgenomen of er gebouwd mag worden binnen de bestemming en onder welke voorwaarden.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn een 14-tal zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van deze zienswijzen wordt verwezen naar de "Nota zienswijzen bestemmingsplan" welke is bijgevoegd. Globaal genomen kan gesteld worden dat de zienswijzen zich algemeen richten tegen de fasering en de economische uitvoerbaarheid. Deze twee onderdelen worden hieronder nader toegelicht. Voor de behandeling van alle zienswijzen wordt verwezen naar de "Nota van Beantwoording bestemmingsplan", welke is bijgevoegd.

Fasering.

Het plan Waterrijk onderscheidt zich door een bijzonder hoogwaardig woonmilieu met veel groen en water. De verwachting is dat het onderscheidend vermogen een positief effect heeft op de afzetbaarheid. Zeker in tijden waarin het economisch wat minder gaat is het belangrijk je te onderscheiden en toekomstige kopers een goede prijs/kwaliteit verhouding te bieden.

In paragraaf 4.10 van het bestemmingsplan staan de redenen van de fasering weergegeven. Hierin staat vermeld dat de gemeente wil bewerkstelligen dat met de start van Waterrijk er vanaf het allereerste begin een bijzonder en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu ontstaat. Er wordt gestart met het bouwrijp maken en de bouw van de woningen in De Parkbuurt. Indien de situatie het toelaat kan, volgens het exploitatieplan, vervolgd worden met het Familie-Eiland Zuidwest en één van de Westermaatkamers. Hiermee wordt bereikt dat direct vanaf het begin een gevarieerd programma van woningtypen gerealiseerd wordt om zo flexibiliteit te bewerkstelligen voor de marktvraag. In eerste instantie zal niet verder worden gegaan dan de Parkbuurt. De feitelijke uitvoering van het vervolgprogramma zal met de jaarlijkse bijstelling van het exploitatieplan door de raad worden vastgesteld.

Economische uitvoerbaarheid.

Het onderhavige bestemmingsplan gaat over de realisatie van 1100 woningen. Deze woningen zullen gefaseerd over een periode van 10 jaar (looptijd van een bestemmingsplan) worden gerealiseerd. De investeringstermijn bedraagt dan ook circa 10 jaar. Waarop deze aantallen zijn gebaseerd, hoe de vraag

naar woningen is bepaald en de economische uitvoerbaarheid van het plan staan uitgebreid verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan en zijn onderbouwd met onderzoeken, welke als bijlage bij het bestemmingsplan zijn gevoegd. Adressanten betwisten met hun stelling weliswaar de resultaten van het onderzoek, maar hebben dit niet onderbouwd.

Overig.

Eén zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hiertoe is in de regels bij de hoogspanningsleiding een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde (bijvoorbeeld riolering en ondergrondse kabels en leidingen), of van werkzaamheden (bijvoorbeeld ophogen, afgrave). Verder staat er een verschrijving in artikel 16 van de regels. In het ontwerpbestemmingsplan was het een maximale aantal woningen van 806 opgenomen, terwijl dit 680 moet zijn. Verder is de legenda van de verbeelding, vanwege onbeduidende onvolkomenheden, aangepast. Op de verbeelding zelf is de zone van de hoogspanningsleiding verminderd tot 100 meter . (aan beide zijnde 50 meter uit het hart van de lijn in plaats aan beide zijden 100 meter uit het hart van de lijn).

Gewijzigde vaststelling.

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling. Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening 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 worden gesteld een reactieve aanwijzing te geven. Dit heeft tot gevolg dat de publicatie van het vaststellingsbesluit pas zes weken later mag plaatsvinden. Om de procedure te bespoedigen biedt de VROM-inspectie de mogelijkheid deze periode te verkorten. 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 Inspecteur als Gedeputeerde Staten hierom door uw Raad verzocht moeten worden.

Crisis- en herstelwet.

Op het bestemmingsplan Waterrijk, eerste fase, is, evenals op de vaststelling van het exploitatieplan, afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit betekent onder andere bij beroep een versnelde behandeling en het niet meer mogelijk zijn van een pro-forma beroepschrift. Bij het besluit en de bekendmaking of mededeling van het besluit moet worden vermeld dat afdeling 2 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing is. Tevens is een voordeel van de Crisis- en Herstelwet dat een besluit in een beroepsprocedure in stand kan worden gelaten, ook al is er een foutje in het genomen besluit gesloten. Voorwaarde is wel dat dit de belanghebbenden niet benadeelt.

Voorstel.

Wij stellen voor om de raad voor te stellen:

- de zienswijzen tegen het bestemmingsplan "Waterrijk, 1^e fase" ontvankelijk te verklaren;
- één zienswijze gedeeltelijk over te nemen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, onder afweging zoals verwoord in de "Nota van Beantwoording bestemmingsplan";
- het bestemmingsplan "Waterrijk, 1^e fase", moet toepassing van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening en onder afweging van de ingekomen zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;
- De inspectie VROM en Gedeputeerde Staten te verzoeken de termijn tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten;

Milieueffectrapport

Algemeen.

Een milieueffectrapport (MER) levert de informatie die nodig is om het milieubelang volwaardig mee te wegen bij de besluitvorming over plannen met mogelijke grote milieugevolgen. De uitbreidingslocatie Waterrijk Almelo is m.e.r.-plichting. De Wet milieubeheer stelt eisen aan de inhoud van het milieueffectrapport (MER). Deze gaan vooral over de voorgenomen activiteit, de alternatieven en de te nemen besluiten als ook over de milieugevolgen van de voorgenomen activiteit en alternatieven, en de vergelijking daarvan.

Procedure.

Uw gemeenteraad heeft het MER voor de totale ontwikkeling van Waterrijk al in 2009 aanvaard. Aanvaarding van het MER houdt in, dat het MER compleet wordt geacht, van voldoende kwaliteit, aan de wettelijke eisen en richtlijnen voldoet met het uiteindelijke doel om het MER, samen met het

bestemmingsplan, in procedure te brengen. De MER-commissie heeft het MER getoetst en is van oordeel dat alle essentiële informatie voor de besluitvorming aanwezig is. Het MER heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het MER zijn geen zienswijzen ingekomen.

Voorstel.

Wij stellen u voor om, met toepassing van artikel 7.35 van de Wet milieubeheer, het Milieueffectrapport Waterrijk vast te stellen.

Exploitatieplan

Algemeen.

Een exploitatieplan maakt deel uit van een bestemmingsplan. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd in welke gevallen bij een ruimtelijk plan een exploitatieplan moet worden opgesteld.

Verplichte elementen.

Een exploitatieplan kent aan aantal verplicht elementen: een kaart van het exploitatiegebied, een omschrijving van de werken en werkzaamheden en een exploitatieopzet op basis waarvan de exploitatiebijdragen worden berekend. Daarin moet de inbrengwaarden van de gronden, de kosten in verband met de exploitatie (volgens de limitatieve kostensoortenlijst), de plankosten en de kosten van het gemeentelijk apparaat (deels) worden opgenomen. Deze kosten moeten voldoen aan de toetsingscriteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Ook zijn facultatieve elementen opgenomen, zoals bepaalde locatie- of inrichtingseisen en de verplichting om te voldoen aan een bepaalde fasering. Het eerste exploitatieplan is gekoppeld aan de procedure van het betreffende ruimtelijk plan c.q. Waterrijk, eerste fase. Maar, de exploitatie van gronden is een dynamisch proces. Dus moet het exploitatieplan jaarlijks worden herzien. Op basis van het exploitatieplan wordt een exploitatiebijdrage vastgesteld, die bij aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden voldaan.

Verschil exploitatieplan-Grex.

Met het exploitatieplan wordt de basis gelegd voor het kostenverhaal ten aanzien van de kosten die toerekenbaar zijn aan de ontwikkelingen die niet op het grondgebied van de gemeente zullen plaatsvinden. De exploitatieopzet bij het exploitatieplan dient niet verward te worden met de gemeentelijke grondexploitatiebegroting. In de grondexploitatiebegroting worden de werkelijke gemeentelijke geldstromen en het verwachte werkelijke resultaat van de gemeente berekend. De gemeentelijke grondexploitatiebegroting belooft een periode van 28 jaar. Bestemmingsplan en bijbehorend exploitatieplan bestrijken een planperiode van 10 jaar. De exploitatieopzet bij het exploitatieplan is een rekenkundige opzet om de exploitatiebijdrage(n) te berekenen. Feitelijk is het beter om te spreken van een kostenverhaalberekening.

Procedure.

Het ontwerpexploitatieplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn een viertal zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van deze zienswijzen wordt verwezen naar de "Nota zienswijzen exploitatieplan" welke is bijgevoegd. Globaal genomen kan gesteld worden dat de zienswijzen zich algemeen richten tegen de exploitatiebijdragen en inbrengwaarde. Deze twee onderdelen worden hieronder nader toegelicht. Voor de behandeling van alle zienswijzen wordt verwezen naar de "Nota van Beantwoording exploitatieplan", welke is bijgevoegd.

Exploitatiebijdrage en inbrengwaarde.

Zoals bij het bestemmingsplan beschreven onderscheidt plan Waterrijk zich door een bijzonder hoogwaardig woonmilieu met veel groen en water. De verwachting is dat het onderscheidend vermogen een positief effect heeft op de afzetbaarheid. Zeker in tijden waarin het economisch wat minder gaat is het belangrijk je te onderscheiden en toekomstige kopers een goede prijs/kwaliteit verhouding te bieden. Middels het verminderen van water en groen ten gunste van meer uitgeefbaar bereik je het tegenover gestelde. Voorts is het zo dat er sprake is van een gesloten grondbalans, waarbij de grond welke vrijkomt bij het graven van het water gebruikt wordt voor ophoging van de woonvlekken.

Middels de zogenaamde "macro aftopping", het principe waarbij maximale kosten mogen worden verhaald ter hoogte van de opbrengsten, betaald de gemeente in feite zelf voor haar kwaliteitsambitie. Dit voorkomt dat "de ambitie" niet doorbelast wordt aan ontwikkelende partijen.

De onderbouwingen van bovengenoemde kosten zijn opgenomen in de bijlagen bij het exploitatieplan. Voor verdere specificatie beroept de gemeente zich op de uitzonderingsgrond op openbaarheid in verband met economische of financiële belangen van de gemeente, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, onder b, van de Wet openbaarheid van bestuur. Uitsluitend het kostenniveau is niet geheel openbaar. Zo zijn bijvoorbeeld bij het kostenniveau wel de civiele kosten in de bijlagen opgenomen en is aangegeven wat daar onder valt, maar zijn niet de eenheidsprijzen genoemd. Dit ten behoeve van de aanbesteding.

Zodra een omgevingsgunning wordt aangevraagd wordt de inbrengwaarde van de in de aanvraag bedoelde uitgifbare grond in mindering gebracht op de exploitatiebijdrage. Wanneer een eigenaar/ontwikkelaar openbare voorzieningen heeft aangelegd in de openbare ruimte heeft aangelegd vind betaling van de inbrengwaarde van de openbare ruimte plaats bij de eigendomsoverdracht van de ondergrond aan de gemeente. Dit is nadat de werkzaamheden zijn afgerond en conform de kwaliteitseisen van het exploitatieplan is opgeleverd.

De inbrengwaarden zijn getaxeerd door een onafhankelijk taxateur. Rente- en beheerskosten maken geen deel uit van de inbrengwaarde.

Begin juli 2011 zijn de onderhandelingen officieel opgestart met een intensiteit van twee maandelijks. Eind augustus 2011 is door gemeente Almelo een concept anterieure overeenkomst uitgereikt aan ontwikkelende partijen in Waterrijk.

Voorstel.

Wij stellen voor om de raad voor te stellen:

- de zienswijzen tegen het Exploitatie "Waterrijk Almelo, fase 1" ontvankelijk te verklaren;
- niet aan de zienswijzen tegemoet te komen, onder afweging zoals verwoord in de Nota van Beantwoording exploitatieplan;
- het exploitatieplan "Waterrijk, fase 1", met toepassing van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en onder afweging van de ingekomen zienswijzen, vast te stellen;

Stedenbouwkundig plan.

Algemeen.

Voordat met bouwen begonnen kan worden moet er over een aantal zaken uitsluitel zijn. Het stedenbouwkundig plan is in deze fase van het proces het middel dat helderheid kan verschaffen. Het stedenbouwkundig plan heeft drie belangrijke functies. Ontwikkelende partijen moeten weten binnen welke ruimtelijke context zij hun plannen kunnen ontwikkelen. Het stedenbouwkundig plan geeft een beeld hoe, het plangebied er in de toekomst uit gaat zien. Het geeft zicht op de wijze waarop een aantal belangrijke zaken geregeld worden. Het gaat dan met name om de realisatie van woningen, de ontsluiting, het watersysteem en de groenstructuur. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan gezien worden als een juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan.

Om het document "Almelo Waterrijk, stedenbouwkundig plan voor bestemmingsplan 1^e fase" inhoudelijk te beschrijven is, vanwege zijn omvang, hierna aangegeven op welke wijze het document is opgebouwd:

In hoofdstuk 1 wordt een algemene visie beschreven over de ontwikkeling Waterrijk, 1^e fase.

In hoofdstuk 2 wordt het voor Waterrijk, eerste fase, belangrijke landschappelijke raamwerk beschreven aan de hand van de onderdelen waaruit dit raamwerk bestaat. Het betreft de blauwe en groene hoofdstructuur, de verkeersstructuur voor verschillende modaliteiten en stedenbouwkundige dragers in functie en beeld.

In hoofdstuk 3 wordt ingezoomd op de verschillende woonbuurten. De woonbuurten worden in samenhang beschreven, alvorens per woonbuurt wordt ingegaan op de karakteristiek, de hoofdstructuur, het ruimtegebruik en het programma. Hoofdstuk 4, de fasering, toont in stappen hoe de eerste fase van Waterrijk kan groeien en de weg kan voorbereiden voor vervolgfases. In hoofdstuk 5 wordt ten slotte een overzicht gegeven van de gehanteerde cijfers wat betreft ruimtegebruik en woningbouwprogramma.

Procedure.

Het document "Almelo Waterrijk, stedenbouwkundig plan voor bestemmingsplan 1^e fase" heeft, op basis van de inspraakverordening, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn geen inspraakreacties ingediend.

Voorstel.

Voorgesteld wordt het document "Almelo Waterrijk, stedenbouwkundig plan voor bestemmingsplan 1^e fase" vast te stellen;

Beeldkwaliteitsplan.

Algemeen.

Het bereiken van een goede beeldkwaliteit is een belangrijke voorwaarde voor een nieuwe woningbouwontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan kan worden gebruikt voor de begeleiding van architectenplannen en de uitwerking van de openbare ruimte. Waar ruimtelijk relevante zaken voor de inrichting van het gebied in een bestemmingsplan worden aangegeven, wordt in een beeldkwaliteitsplan ingegaan op de overige, meer welstandshalve aspecten (zoals oriëntatie woningen, kleur- en materiaalgebruik e.d.). Vanaf 1 juli 2004 is het verplicht beeldkwaliteitseisen in een gemeentelijke welstandsnota op te nemen. Voor nieuwe situaties, zoals de onderhavige, dient een aanvulling/wijziging van de Welstandsnota te worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is, na vaststelling door de raad, onderdeel de Welstandsnota. De in het beeldkwaliteitsplan genoemde welstandscriteria gelden als leidraad voor de planbegeleiding en als kader voor de welstandsbeoordeling.

Procedure.

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage zijn geen inspraakreacties ingekomen.

Voostel.

Wij stellen u voor om met toepassing van artikel 12.a Woningwet het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

3. Middeleninzet:

Voor de locatie Waterrijk Almelo, eerste fase, zijn de meeste gronden in eigendom van de gemeente Almelo. Echter een deel van de gronden is nog in particulier eigendom. De Gemeente Almelo heeft nog niet met alle eigenaren een overeenkomst gesloten over het verhalen van de kosten en de eisen die de gemeente stelt aan het ontwikkelen van de locatie. Hiervoor is een exploitatieplan opgesteld.

In het exploitatieplan is onder andere aangegeven wat de kosten voor het ontwikkelen van het gebied zijn en hoe deze kosten worden gedekt. In het geval van Waterrijk Almelo, eerste fase is dit voornamelijk door verkoop van gemeentelijke grond. Voor zover het gronden van particulieren betreft vindt kosten verhaal plaats op basis van het exploitatieplan. Het exploitatieplan kent een tekort.

Voor het project Waterrijk, 1^e fase is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Deze kent een tekort op NCW per 1-1-2011 van € 5.718.099, = . Om dit tekort te dekken is een voorziening getroffen van € 5.718.099

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:

- Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan;
 - Nota van Beantwoording bestemmingsplan;
 - Persoonsgegevens adressanten zienswijzen bestemmingsplan;
 - MER Waterrijk;
 - Exploitatieplan Waterrijk, fase 1;
 - Bijlagen exploitatieplan;
 - Zienswijzen tegen het ontwerpexploitatieplan;
 - Nota van Beantwoording exploitatieplan;
 - Persoonsgegevens adressanten zienswijzen exploitatieplan;
 - Almelo Waterrijk, stedenbouwkundig plan voor bestemmingsplan 1^e fase;
 - Beeldkwaliteitsplan Waterrijk;
-

Nr. begrotingswijziging:



De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Waterrijk, 1e fase" ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van adressant 13 gedeeltelijk over te nemen en de overigen zienswijzen niet over te nemen;
3. de indieners van de zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit behorende "Nota van Beantwoording, Waterrijk 1e fase bestemmingsplan en MER";
4. artikel 18 van het bestemmingsplan aan te vullen met:

18.4.1 Verbod.

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van beplanting en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverharding;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het permanent opslaan van goederen.

18.4.2 Afwegingskader

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- b. Een omgevingsvergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de leidingbeheerder schriftelijk advies heeft uitgebracht.

18.4.3 Uitzondering op het verbod.

- a. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- b. Een omgevingsvergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de leidingbeheerder schriftelijk advies heeft uitgebracht.

5. In artikel 16 het maximaal aantal woningen van 806 te wijzigen in 680;
6. In de legenda van de verbeelding voor de bestemmingen het artikelnummer op te nemen;
7. In de legenda de aanduiding "hovenier" te wijzigen in "tuincentrum";
8. De zone van de hoogspanningsleiding van totaal 200 meter te wijzigen in 100 meter;

9. het bestemmingsplan "Waterrijk, 1e fase", onder afweging van de ingekomen zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;
10. de inspecteur VROM en Gedeputeerde Staten te verzoeken de termijn tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten;
11. het milieueffectrapport Waterrijk vast te stellen;
12. de zienswijzen tegen het ontwerpexploitatieplan "Waterrijk Almelo, fase 1" ontvankelijk te verklaren;
13. niet aan de zienswijzen tegemoet te komen;
14. de indieners van de zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit behorende "Nota van Beantwoording, Waterrijk eerste fase exploitatieplan"
15. het exploitatieplan "Waterrijk Almelo, fase 1", onder afweging van de ingekomen zienswijzen, vast te stellen;
16. het document "Stedenbouwkundig plan Waterrijk voor bestemmingsplan 1e fase" vast te stellen;
17. het document "Waterrijk Beeldkwaliteitsplan" vast te stellen;
- 18a. **Parkwijk, als eerste deelontwikkeling van Waterrijk, pas te starten nadat een of meerdere bouwclaims voor dit deel concreet zijn ingelost;**
- 18b. **Investerings ten aanzien van het aanleggen van infrastructuur of bouwrijp maken van gronden vindt niet eerder plaats dan nadat deze ook noodzakelijk zijn in verband met een of meerdere bouwclaims die feitelijk zijn ingelost, die door een overeenkomst zijn bekrachtigd en ten gelde worden gemaakt.**

Gedaan ter openbare vergadering van 17 januari 2012.

de griffier,

drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,

J.H.M. Hermans-Vloedveld