



Aan de raad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Hoek Kerkhofsweg_Ootmarsumsestraat en beeldkwaliteitplan

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: A.J. Timmer

Auteur, afdeling: S.S.T. Weertman ROM

Samenvatting raadsvoorstel

Op de hoek Kerkhofsweg – Ootmarsumsestraat wordt voorzien in 16 nieuwe starterswoningen. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnengekomen, welke nadien is ingetrokken. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn wel een aantal aanpassingen doorgevoerd. De kosten worden via de gronduitgifte verhaald, waardoor een exploitatieplan achterwege kan blijven. Omdat het een nieuwe invulling betreft is een beeldkwaliteitplan opgesteld die aanvullend is op de welstandscategorieën.

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.

Om bouwplannen aan een Beeldkwaliteitplan te kunnen toetsen moet dit plan door de raad worden vastgesteld zodat dit plan een onderdeel gaat vormen van de Welstandsnota.

2. Argumentatie:

Bestemmingsplan

Voor de gronden op de locatie van de voormalige PLUS-locatie op de hoek Kerkhofsweg – Ootmarsumsestraat wordt in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorzien. De planvorming bedraagt de bouw van maximaal 16 grondgebonden woningen. Deze voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling is in strijd met het geldende planologische regime. Om deze strijdigheid op te heffen is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Hierover bent u al door middel van twee raadsbrieven (november 2011 en mei 2012) geïnformeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan Hoek Kerkhofsweg_Ootmarsumsestraat en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 16 mei 2012 tot en met 26 juni 2012 ter inzage gelegen. Op 6 juni 2012 heeft in het wijkcentrum de Trefhoek een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst kon informatie worden verkregen over het ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan. Er is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is in behandeling genomen. Er heeft zelfs op 10 september 2012 een hoorzitting plaatsgevonden. Na constructief overleg met de indiener van de zienswijze is de zienswijze ingetrokken. Uit de zienswijze en het overleg bleek wel dat de toelichting van het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aanpassing behoeft. De toelichting is op de volgende onderdelen aangepast.

- De geluidsbelasting van de Sluiterveldssingel
De geluiduitstraling van de Sluiterveldssingel is niet in het akoestisch onderzoek, noch in de toelichting op het bestemmingsplan, behandeld. Bij de ontwikkeling van het plan is de geluiduitstraling van de Sluiterveldssingel wel beoordeeld. De geluidcontouren geven aan dat het terecht is dat de singel niet in de beschouwing is meegenomen.

- o Bedrijvigheid
Met betrekking tot de richtafstanden tussen bedrijven en woningen is een nadere onderbouwing opgenomen waaruit blijkt dat in onderhavig geval op een verantwoorde wijze, gelet op het gestelde in de VNG-brochure, de beperkte milieueffecten van de autohandel en het feit dat de autohandel op een normale wijze kan functioneren, met een afstand van 7,5 meter kan worden volstaan.
- o Economische uitvoerbaarheid.
Deze paragraaf zorgde voor verwarring. De tekst is zodanig aangepast zodat het eenduidig is

De toelichting maakt juridisch gezien geen onderdeel uit van het bestemmingsplan waardoor het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden. De kosten (o.a. ambtelijke uren en bouwrijp maken kavel) zullen via de gronduitgifte worden verhaald op de koper, waardoor het kostenverhaal is verzekerd. Een exploitatieplan kan om die reden achterwege blijven.

Beeldkwaliteitplan

Omdat het een nieuwe invulling betreft is een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen opgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitplan die aanvullend zijn op de welstandscategorieën. Dit beeldkwaliteitplan heeft op grond van de inspraakverordening gedurende zes weken ter inzage gelegen. In de zienswijze gericht tegen het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de zienswijze zich ook richt op het beeldkwaliteitplan. De zienswijze is nu ingetrokken.

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-Vloedveld

Bijlagen:

- Bestemmingsplan Hoek Kerkhofsweg_Ootmarsumsestraat (Kenmerk: 02-Intern-8007);
- Beeldkwaliteitplan Locatie Kerkhofsweg (Kenmerk 02-Intern-8010);
- Intrekking zienswijze (Kenmerk 01-Inkomend-20310);

Nr. begrotingswijziging: n.v.t.



De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. het bestemmingsplan "Hoek Kerkhofsweg_Ootmarsumsestraat" vast te stellen. Dit bestemmingsplan is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.BP00032.0401 met de bijbehorende bestanden en ondergrond, als vervat in DGN-bestand o_BP00032-01.dgn;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitplan "Locatie Kerkhofsweg" vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota en daarmee als toetsingskader voor de Welstandscommissie te gebruiken.

Gedaan ter openbare vergadering van 4 december 2012.

de griffier,

de burgemeester,

drs. C.M. Steenbergen

J.H.M. Hermans-Vloedveld

