

Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Nijrees Noord.

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: A.J. Timmer

Auteur, afdeling: M.M. Weerink ROM

Samenvatting raadsvoorstel

Het project Nijrees Noord maakt onderdeel uit van de Weezebeekzone. Dit gebied is in het Structuurplan en het Masterplan Almelo aangewezen als te ontwikkelen woongebied. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Met de ontwikkelaar is een anterieure-exploitatieovereenkomst gesloten waardoor een exploitatieplan achterwege kan blijven. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

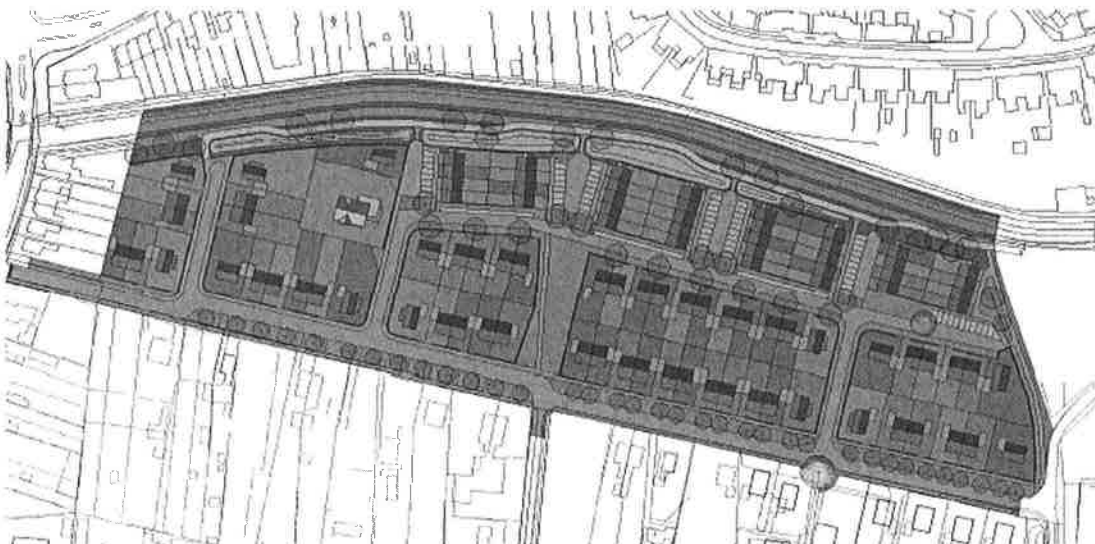
1. Waarom naar de raad:

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

2. Argumentatie:

Inleiding.

Het project Nijrees Noord maakt onderdeel uit van de Weezebeekzone. Dit gebied is in het Structuurplan en het Masterplan Almelo aangewezen als te ontwikkelen woongebied. Bij collegebesluit van 25 mei 2007 is ingestemd met een schetsplan voor onderhavig gebied. Op 9 oktober 2009 heeft een meerderheid van de raad aangegeven dat woningbouwontwikkeling op de voorliggende locatie kan doorgaan. Op basis hiervan zijn de onderhandelingen en de planvorming doorgezet



In het plan zijn circa 95 woningen opgenomen. Het betreft zowel rijenwoningen, twee-onder-een kapwoningen als vrijstaande woningen. Langs de Weezebeek wordt een groen lint en wandelpad gecreëerd. De aanleg van deze groenvoorziening vormt een vertaalslag vanuit het Masterplan en is een

aanzet om de belevingswaarde langs en in de omgeving van de Weezebeek aantrekkelijker te maken voor de omwonenden. De bebouwing in de Weezebeekzone wordt haaks op de Weezebeek gesitueerd om geen bebouwingsrand langs de Weezebeek te creëren. Zo ontstaat meer openheid en wordt de verbondenheid van het omliggende gebied met de groenzone groter. Om aansluiting te zoeken bij de bestaande woningen aan de Nijreesweg en de herinrichting van de Nijreesweg is er voor gekozen om verschillende typen woningen aan deze weg te situeren en de voorgevelrooilijn van de woningen te laten verspringen. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan omvat het planologisch juridisch kader voor deze ontwikkeling.

Procedure.

Om tot de feitelijke uitvoering te komen moet het bestemmingsplan worden herzien. Hiervoor is door de ontwikkelaar een bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 12 september 2012 tot en met 23 oktober 2012 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn zeer uitgebreid en richten zich op bijna alle inhoudelijke facetten van het bestemmingsplan en de procedure. Algemeen kan gesteld worden dat degenen die zienswijzen hebben ingediend tegen de ontwikkeling zijn in zijn huidige vorm en achten dit dan ook in strijd met het beleid. De weerlegging van deze stelling is uitgebreid verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan en weerlegd in de Nota van Beantwoording. Op 12 november 2012 zijn degenen die een zienswijze hebben ingediend gehoord door de hoorcommissie uit de raad. Het verslag hiervan is bijgevoegd bij de Nota van Beantwoording. De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij u naar de Nota van Beantwoording, die is bijgevoegd.

Wij stellen u voor de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen. Aan de zienswijzen wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen hetgeen tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan leidt. Zo zijn bijvoorbeeld de onderdelen woonvisie, woningbouwprogrammering en marsroute 3 opgenomen en hebben enkele kleine tekstuele aanpassingen plaatsgevonden in de toelichting. Dit leidt echter niet tot gewijzigde inhoudelijke vaststelling van het plan. Ook zijn bepaalde termen in de regels aangepast, is de parkeernormering in de regels opgenomen en zijn de aan huisgebonden-beroepen aan de huidige systematiek aangepast. Deze wijzigingen leiden wel tot een gewijzigde vaststelling. Voorts stellen wij u voor geen exploitatieplan vast te stellen. Met de ontwikkelaar is een anterieure-exploitatieovereenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal is verzekerd en een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Gewijzigde vaststelling.

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling. Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat Gedeputeerde Staten of de Inspecteur 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 het Rijk 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.

Aangezien dit bestemmingsplan de bouw van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied toelaat is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit betekent dat onder andere bij beroep een versnelde behandeling en het niet meer mogelijk zijn van het indienen 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 benadeeld.

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:

Nota zienswijzen;

Lijst met adressanten

Nota van Beantwoording;

Bestemmingsplan Nijrees Noord (NL.IMRO.0141.BPO0037.0401)



De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. De zienswijzen tegen het bestemmingsplan Nijrees Noord ontvankelijk te verklaren;
2. Gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet te komen;
3. De indieners van de zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit behorende "Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Nijrees Noord";
4. De volgende wijzigingen aan te brengen:
 - Artikel 1: aan te vullen met:
 - a. Bruto vloeroppervlakte: de totale vloeroppervlakte van hoofdgebouwen en aangebouwde- en vrijstaande bijbehorende bouwwerken, zowel op de begane grond als op de verdieping;
 - b. Horeca: het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
 - c. Kinderopvang: het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint;
 - d. Prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
 - e. Detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - Artikel 3.1, onder c: sportvoorzieningen en de hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen verwijderen;
 - Artikel 3.1, onder i: geluidsvoorzieningen wijzigen in geluidswerende voorzieningen;
 - Artikel 5.2: Bouwvoorschriften wijzigen in Bouwregels;
 - artikel 5.4: specifieke gebruiksregels (toevoegen)
binnen deze bestemming dienen minimaal 113 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. De maatvoering van parkeervakken moet zijn afgestemd de afmetingen van gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m bedragen;
 - Artikel 6.1, onder a: beroep aan huis wijzigen in aan-huis-gebonden-beroep;
 - Artikel 6.1 aan te vullen met g: voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
 - Artikel 6.4: Afwijking vd bouwregels wijzigen in Afwijking van de bouwregels;
 - Artikel 6.4.1, onder d: aan-/uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen wijzigen in bijbehorende bouwwerken;
 - Artikel 6.4.2, onder e: aangrenzende wijzigen in aangrenzende;
 - Artikel 6.5: verwijderen en vervangen door:
Artikel 6.5.1: Strijdig gebruik:
 - a. Het gebruik van de voor "Wonen" bestemde gronden voor het zelfstandig bewonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 - b. Het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft behouden;
- b. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
- c. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of kinderopvang en/of prostitutie;
- d. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) bedrijf of beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
- e. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
- f. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
- g. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- h. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
- i. er mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Artikel 6.5.2: Parkeernormen

Voor parkeren gelden de volgende regels:

- a. bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen dient ten minste 1 parkeerplaats per bouwperceel te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden;
- b. de maatvoering van parkeervakken moet zijn afgestemd de afmetingen van gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m bedragen;

▪ **Artikel 6.6: verwijderen;**

5. Het bestemmingsplan Nijrees Noord gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.BP00037.0401 met de bijbehorende bestanden en ondergrond, als vervat in DGN-bestand o_BP00037-01.dgn;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.
7. De Inspecteur en Gedeputeerde Staten te verzoeken de termijn tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten;

Gedaan ter openbare vergadering van 18 december 2012.

de griffier,

drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,

J.H.M. Hermans-Vloedveld

