

Aan de raad

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Dollegoor-Slachthuisgade

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: C.F.M. Bruggink

Auteur, sector/team/teamonderdeel: A. Bosveld SE Advies en Ontwerp

Samenvatting raadsvoorstel

Een bestemmingsplan wordt periodiek herzien om een actueel toetsingskader te vormen voor omgevingsvergunningen en het gebruik van de gronden. Voor het gebied Dollegoor-Slachthuisgade is daarom het bestemmingsplan geactualiseerd. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is ruim buiten de termijn ingediend en is daarom buiten behandeling gelaten. De andere zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Een exploitatieplan hoeft voor het gebied niet te worden vastgesteld.

1. **Waarom naar de raad:**

De raad is het bevoegde orgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.

2. **Argumentatie:**

1. **Een bestemmingsplan vaststellen is een raadsbevoegdheid.**

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen en kan nu ter vaststelling aan de raad aangeboden worden. Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde bestuursorgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.



Luchtfoto plangebied Dollegoor/Slachthuisgade en omgeving

2. **De ingediende zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het plan.**

Het ontwerpbestemmingsplan Dollegoor-Slachthuisgade heeft met ingang van 5 maart tot en met 15 april 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn ingediend door Forfarmers en Sar Petfood. De zienswijze van Forfarmers is binnen de termijn binnengekomen en in behandeling genomen. De zienswijze van Sar Petfood is ruim buiten de termijn binnengekomen op 8 juli 2014 en moet daarom (formeel) buiten behandeling worden gelaten.

Op 18 augustus 2014 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden.

Voor een volledige beschrijving van de zienswijze van Forfarmers wordt verwezen naar de zienswijzen-reactienota.

De belangrijkste wijzigingen die worden aangebracht naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze zijn de volgende;

De bestemming "Bedrijf-4.1" wordt voor een aantal percelen gewijzigd naar de bestemming "Bedrijf-4.2".

Reclamant heeft aangegeven dat voor een vergroting van de veevoederproductiecapaciteit het gewenst is dat de bestemming "Bedrijf-4.2" aan een aantal percelen wordt toegekend.

De richtafstand voor een bedrijf in de categorie 4.2 is een afstand van 300 meter. Op basis hiervan is het mogelijk om aan het merendeel van de percelen de bestemming Bedrijf-4.2 toe te kennen. Dat is anders voor het perceel gelegen aan de kop van de Jollesweg. Een groot deel van dit perceel ligt binnen 300 meter afstand van woningen. Om deze reden wordt niet bij recht een Bedrijf-4.2 worden toegestaan maar voor dit perceel geldt wel de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid op te nemen naar de vestiging van bedrijvigheid in de naastgelegen hogere categorie.

Er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een bouwhoogte toe te staan tot 40 meter.

Reclamant heeft aangegeven dat voor een vergroting van de veevoederproductiecapaciteit een grotere bouwhoogte gewenst is. Zij wenst een bouwhoogte tot 60 meter. Een hoogte van 60 meter is echter stedenbouwkundig onaanvaardbaar en niet toegestaan door de aanwezigheid van een militaire laagvliegzone. Een hoogte van maximaal 40 meter is op basis van de laagvliegzone maximaal toelaatbaar.

Dit wordt echter niet bij recht in het bestemmingsplan toegestaan aangezien de ruimtelijke implicaties van bouwwerken van 40 meter niet op voorhand zijn te overzien. Om deze reden is ervoor gekozen om een hoogte tot 40 meter toe te staan middels een afwijkingsbevoegdheid. Op deze wijze kan vooraf de inpasbaarheid worden gegarandeerd.

Reclamant verzoekt om een hoogte van 60 meter. Over deze wens is navraag gedaan tijdens de hoorzitting. Tijdens de hoorzitting is gebleken dat deze hoogte gewenst is voor een optimale bedrijfsvoering en dat een lagere hoogte ook (technisch) mogelijk is maar dat dit niet de voorkeur heeft.

3. De zienswijze van Sar Petfood moet formeel buiten behandeling worden gelaten.

De zienswijze van Sar Petfood is binnengekomen op 8 juli 2014. Formeel kan deze niet in behandeling worden genomen. In deze zienswijze is echter gewezen op een storende fout in het bestemmingsplan. Voor een deel van de percelen van Sar Petfood is namelijk ten onrechte een verkeerde bestemming (de bestemming "Bedrijf-3.2" i.p.v. "Bedrijf-4.1") toegekend en zou onbedoeld een onnodige belemmering voor het bedrijf betekenen. Om deze reden is dit ambtelijk in het plan gewijzigd.

4. Bestemmingswijze woonboten

De bestemmingswijze, zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan voor de betreffende twee woonboten was opgenomen (persoon- en object gebonden overgangsrecht), doet geen recht aan de gemaakte afspraken en het voor de woonboten geldende uitsterfbeleid. Om die reden worden de twee woonboten bij de vaststelling van het bestemmingsplan onder het reguliere overgangsrecht gebracht.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat met één van de eigenaren inmiddels is afgesproken dat de woonboot uit de Almelose wateren wordt verwijderd. Hiertoe is met de eigenaar een overeenkomst gesloten.

5. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden

Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is en niet is gericht op de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen, zijn er geen financiële gevolgen te verwachten. Een toets op de financieel/economische haalbaarheid is daarom niet van toepassing. Ook is geen exploitatieplan of een overeenkomst anderzijds noodzakelijk om kosten te verhalen.

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 Dollegoor-Slachthuisgade (Intern - 29303)

Zienswijzenreactienota (Intern – 26867)

Zienswijze For Farmers (Inkomend – 38258)

Zienswijze Sar Petfood (Inkomend – 46615)

De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. De zienswijze van Forfarmers in behandeling te nemen en van Sar Petfood buiten behandeling te laten;
2. Deels aan de zienswijze van Forfarmers tegemoet te komen;
3. De indieners van de zienswijzen te antwoorden conform de bij dit besluit behorende "zienswijzenreactienota Dollegoor-Slachthuisgade";
4. Het bestemmingsplan 'Dollegoor-Slachthuisgade' met inachtneming van de volgende wijzigingen vast te stellen;

Verbeelding

- Voor de kadastrale percelen AML01 sectie A nummer 5025 en AML sectie A nummer 6721, plaatselijk bekend als Slachthuisgade 22A wordt de bestemming "Bedrijf - 3.2 " gewijzigd naar de bestemming "Bedrijf - 4.1".
- Voor de kadastrale percelen AML01 sectie A nummer 6526, AML01 sectie A 6328, AML01 sectie A 6682, AML01 sectie A 6675 en AML01 sectie A 5271 is de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf- veevoederbedrijf opgenomen.
- Voor de kadastrale percelen AML01 sectie A nummer 6682, AML01 sectie A nummer 5271 en AML01 sectie A nummer 6328 wordt de bestemming "Bedrijf- 4.1" (deels) gewijzigd naar de bestemming "Bedrijf -4.2".
- Op de verbeelding zijn de gebiedsaanduidingen "wetgevingzone -1" en wetgevingzone - 2 " verwijderd.

Regels

- Binnen de bestemming "Bedrijf -4.1" onder 5.4.1 a onder 3 is de volgende regel opgenomen; *ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-veevoederbedrijf" tot een verhoging van de maximale bouwhoogte tot maximaal 40 meter;*
Door toevoeging van bovenstaande regel worden de regels onder 3 en 4 vernummerd naar 4 en 5.
 - Binnen de bestemming "Bedrijf -4.2" onder 5.4.1 a onder 3 is de volgende regel opgenomen; *ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-veevoederbedrijf" tot een verhoging van de maximale bouwhoogte tot maximaal 40 meter;*
Door toevoeging van bovenstaande regel worden de regels onder 3 en 4 vernummerd naar 4 en 5.
 - Artikel 19.8 en artikel 19.9 zijn komen te vervallen.
5. Dit bestemmingsplan is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.BP00038-BP31 met de bijbehorende bestanden en ondergrond, als vervat in DXF-bestand o_NL.IMRO.0141.00038-2.dxf;
 6. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Gedaan ter openbare vergadering van 18 november 2014,

de griffier,

drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,

mr. W.P.M. Urlings