



## Aan de raad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Rohof-Goossenmaat

**Programma:** Aantrekkelijke stad

**Portefeuillehouder:** A.J. Timmer

**Auteur, afdeling:** I.M. Scharenborg-Lesker, ROM

## Samenvatting raadsvoorstel

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien. Het ontwerpbestemmingsplan Rohof-Goossenmaat heeft in dit kader van 16 januari 2013 tot en met 26 februari 2013 ter inzage gelegen. Er zijn 9 zienswijzen ingediend. Een aantal van de zienswijzen en een aantal (ondergeschikte) wijzigingen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Rohof-Goossenmaat gewijzigd vast te stellen.

### 1. **Waarom naar de raad:**<sup>1</sup>

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

### 2. **Argumentatie:**

#### *Inleiding*

Een bestemmingsplan wordt periodiek herzien om een actueel toetsingskader te hebben voor omgevingsvergunningen en het gebruik van gronden. Voor het gebied Rohof-Goossenmaat worden daarom de vigerende bestemmingsplannen geactualiseerd.

Het plan heeft betrekking op het gebied, dat globaal omsloten wordt door:

- De Wierdensestraat aan de noordzijde;
- De spoorlijn Almelo-Hengelo aan de oostzijde;
- De Schoolstraat aan de zuidzijde;
- De Egbert ten Catelaan en de bebouwing aan de westzijde van de Nachtegaalstraat. De woonbebouwing aan de Willem de Clercqstraat, alsmede de tennisvelden en de aula van "Vredehof" behoren ook tot het plangebied.

#### *Uitgangspunten*

Uitgangspunt is dat de opzet en het beleid in het plangebied grotendeels gehandhaafd blijven. Op onderdelen is de wenselijkheid van bepaalde ontwikkelingen opnieuw afgewogen. Zo is voor het gebied rond de Nieuwstraat een ander uitgangspunt genomen en is niet alleen gekeken naar de bestaande situatie en de geldende juridische basis, maar ook naar (on)wenselijke ontwikkelingen.

De Nieuwstraat is in hoofdopzet altijd een straat met een gemêleerd aanbod geweest. Wel dient gesteld te worden dat de woonfunctie ook vroeger al de meest prominente functie was, maar dat tussen de woningen detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke instellingen waren gevestigd. Het gebied kent een parkeerproblematiek die zorgt voor overlast. De onsamenhangende menging van de vele winkels, horeca en woonhuizen zorgt voor een weinig aantrekkelijk leefklimaat en verminderde sociale samenhang. Deze factoren hebben de overzichtelijkheid en de functie van de straat geen goed gedaan. Alle verkeersaantrekkende functies leggen een zware druk op de toch al belaste Nieuwstraat.

Met name de woonfunctie in de straat ondervindt hinder, door klantbezoek en toeleveranciers van winkels en bedrijven. Daarom is de opzet van het plan voor de Nieuwstraat concentratie van functies op plekken waar dit ruimtelijk mogelijk is. In de praktijk leidt dit tot het volgende concept: het

straatprofiel van de Nieuwstraat aan de kant van de Nachtegaalstraat is breder dan bij de aansluiting met de Ambtstraat. Aan de kant van de Nachtegaalstraat is de Nieuwstraat breder en naarmate men naar het oosten rijdt wordt het profiel steeds smaller. Daarom is er voor gekozen de winkels en dienstverlening meer in het westen van de Nieuwstraat te concentreren en de kant van de Nieuwstraat die aansluit op de Ambtstraat meer ten behoeve van wonen te bestemmen.

#### *Procedure*

In onze vergadering van 26 juni 2012 hebben wij besloten dat, na u geïnformeerd te hebben, het voorontwerpbestemmingsplan in vooroverleg kan worden gebracht en voor inspraak ter inzage kan worden gelegd. 17 juli 2012 is een inloopmiddag/-avond gehouden, waarbij een ieder het voorontwerpbestemmingsplan in kon zien. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn twee inspraakreacties ingekomen. Een van de inspraakreacties heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Uit het vooroverleg is daarnaast ook één reactie ingekomen, die vanwege de planning niet meer kon worden meegenomen worden in de Nota inspraak en vooroverleg. De inspraakreactie is daarom aangemerkt als zienswijze en opgenomen in de zienswijzenreactienota.

In onze vergadering van 2 januari 2013 hebben wij besloten het ontwerp-bestemmingsplan ter visie te leggen. Wij hebben u daarover geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 16 januari 2013 tot en met 26 februari 2013 ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn verschillend van aard. De zienswijzen hebben globaal betrekking op het behouden van mogelijkheden conform het vigerende bestemmingsplan, meer bebouwings- en gebruiksmogelijkheden of om minder bouw mogelijkheden. Ten aanzien van twee zienswijzen zijn onderdelen daarvan voor het eerst in de hoorzitting naar voren gebracht. Omdat dit buiten de zienswijzetermijn is, zijn deze onderdelen niet-ontvankelijk verklaard. Volledigheidshalve wordt er wel een reactie op deze onderdelen van de zienswijze gegeven in de zienswijzenreactienota. Opgemerkt wordt dat deze onderdelen niet hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de zienswijzenreactienota 'bestemmingsplan Rohof-Goossenmaat'. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn negen zienswijzen ingekomen. Op 11 en 25 maart 2013 zijn degenen die een zienswijze hebben ingediend gehoord door de hoorcommissie. Het verslag hiervan is bijgevoegd. De zienswijzen hebben voor een deel geleid tot een aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

De zienswijzen hebben onder meer tot de volgende wijzigingen geleid;

- Een aantal percelen in de Nieuwstraat heeft alsnog een bestemmingsaanduiding gekregen overeenkomstig het bestaande gebruik dat legaal is. Het betreft de aanduidingen 'horeca 1' (Nieuwstraat 75), 'horeca 4' (Nieuwstraat 76) en 'detailhandel' (Nieuwstraat 21 en 30).
- Bellavistastraat 30: de bebouwingsregels zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De moskee heeft nieuwbouw/uitbreidingsplannen. Zij hebben hiertoe een principeverzoek gedaan. Ook is door hen een inspraakreactie ingediend. Naar aanleiding daarvan is in het ontwerp-bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan voor deze locatie is een zienswijze ingediend, onder meer vanwege de bouwhoogte. Wij hebben de bouwregels heroverwogen en zijn tot de conclusie gekomen dat een dergelijke uitbreiding en de daarbij horende ruimtelijke effecten op zichzelf beoordeeld moeten worden. Om deze reden wordt de ontwikkeling niet mee genomen in het bestemmingsplan 'Rohof-Goossenmaat'. Daarbij speelt mee dat het onzeker is of de uitbreiding/nieuwbouw wel uitvoerbaar is, bijvoorbeeld ten aanzien van het kunnen voldoen aan parkeernormen. Naar aanleiding van de zienswijze zullen de huidige hoogtes in het bestemmingsplan 'Rohof-Goossenmaat' worden ingepast. Dit houdt in dat voor ongeveer een kwart van de bebouwing een maximale hoogte van 9 meter is opgenomen en voor het overige deel maximaal 5 meter.
- Rohofstraat 95: aan het gedeelte achter dit perceel wordt de bestemming 'Verkeer' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Het perceel is gemeentelijk eigendom. Er bestaat bereidheid om dit stuk grond te verkopen of te verhuren.
- Rohofstraat 93: het kantoor (bouwkundig- en stedenbouwkundig bureau) op dit perceel wordt specifiek aangeduid. Het betreft een bestaande situatie.

*Nieuwstraat 75 en 76*

Ten aanzien van twee horecabedrijven in de Nieuwstraat (nummer 75, voormalig restaurant de Molen en 76, grillhouse Akdeniz) is een zienswijze ingediend. Er is onder meer voor beide percelen gevraagd om uitbreiding van de mogelijkheden voor een andere soort horeca. Hieraan is niet tegemoet gekomen. Voor beide panden is een horeca-aanduiding conform de vergunde planologische situatie opgenomen. Voor nummer 75 houdt dit in dat de aanduiding 'horeca 1' (fastfoodzaken zoals afhaalrestaurants, cafetaria, snackbars e.d.) is opgenomen, voor nummer 76 is de aanduiding 'horeca 1' en 'horeca 4' toegekend. Horeca 4 houdt in dat naast fastfoodzaken ter plaatse ook een restaurant/koffiehuis/ijsalon/tearoom is toegestaan.

Voor een volledig overzicht van alle zienswijzen en ons antwoord hierop verwijzen wij u naar de 'zienswijzenreactienota' op het RIS.

Daarnaast zijn ambtshalve nog een aantal aanpassingen doorgevoerd in de verbeelding, toelichting en regels. Dit is voornamelijk gebeurd ter verduidelijking of omdat bepaalde onderdelen per abuis niet waren opgenomen. Deze wijzigingen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijzen ontvankelijk te verklaren, een aantal onderdelen van twee zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen. Voorts wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en er vinden geen ontwikkelingen plaats die genoemd zijn in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

*Gewijzigde vaststelling*

Er is sprake van een gewijzigde vaststelling. Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat Gedeputeerde Staten of de Inspectie Leefomgeving en Transport 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 Inspectie Leefomgeving en Transport als Gedeputeerde Staten hierom door uw Raad verzocht moeten worden.

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 Rohof-Goossenmaat (Planid.: NL.IMRO.0141.BP00042-0401)
- Zienswijzen
- Zienswijzenreactienota



## De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

### besluit:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren, met uitzondering van enkele onderdelen van twee zienswijzen;
2. Gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet te komen;
3. De indieners van de zienswijzen te antwoorden conform de bij dit besluit behorende "zienswijzereactienota bestemmingsplan Rohof Goossenmaat"
4. De volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen:

### Regels

- Artikel 16 Maatschappelijk-4: horeca van categorie 7 is toegevoegd in de bestemmingsomschrijving. Dit betreft een standaardmogelijkheid bij bestemmingen waar een wijkgebouw is toegestaan en is per abuis niet eerder opgenomen;
- Artikel 11 Gemengd – 5: binnen deze bestemming is o.a. wonen toegestaan. Binnen de bestemming wordt echter niets geregeld over een aan huis gebonden beroep. Dit is alsnog toegevoegd.
- Maatschappelijke bestemmingen: binnen de maatschappelijke bestemmingen zijn de bouwregels van bijbehorende bouwwerken als volgt aangevuld: ...'met dien verstande dat het bebouwingspercentage maximaal ... bedraagt'. Het bebouwingspercentage dat wordt genoemd is afhankelijk van het genoemde bebouwingspercentage onder de bouwregels voor hoofdgebouwen in hetzelfde artikel.
- De begripsbepaling 'maatschappelijke dienstverlening' is aangepast: kinderopvang wordt (kinder)opvang. Ook de andere begripsbepalingen inzake dienstverlening waarin dit voorkomt zijn aangepast.
- In de bestemmingsomschrijving van artikel 23 Wonen is toegevoegd: een kantoor ten behoeve van een aan huis gebonden beroep ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'.
- In de bestemmingsomschrijving van artikel 8 Gemengd-2 is in de bestemmingsomschrijving de zinsnede 'op de begane grond' verwijderd in sub a en b. De specifieke gebruiksregel in hetzelfde artikel is in dat verband ook aangepast.
- In de bestemming artikel 11 Gemengd-5 is onder de bestemmingsomschrijving bij horeca 1 de zinsnede 'op de begane grond in het hoofdgebouw' toegevoegd.
- In het artikel 23.2.2 (c en d) wordt 'woningen' gewijzigd in 'hoofdgebouwen'.
- In het artikel 7 Gemengd-1 is onder de bestemmingsomschrijving de zin 'horeca van categorie 1 en 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' toegevoegd.
- Toevoeging bestemming 'Waarde- archeologische verwachting hoog', omdat voor een deel van het plangebied op de recent vastgestelde archeologische waardenkaart een hoge archeologische verwachting is aangegeven.

### Verbeelding

- Nieuwstraat 21: de functieaanduiding 'detailhandel' is toegevoegd.
- Nieuwstraat 30: de functieaanduiding 'detailhandel' is toegevoegd.
- Nieuwstraat 70: de functieaanduiding 'detailhandel' is toegevoegd.
- Nieuwstraat 75: de functie-aanduiding 'horeca-1' is toegevoegd.
- Nieuwstraat 76: de functie-aanduiding 'horeca-4' is toegevoegd (ter vervanging van de aanduiding 'horeca-1').
- Nieuwstraat 68a: de functie-aanduiding 'detailhandel' is verwijderd.

- Bellavistastraat 30: de maximale bouwhoogte is aangepast. Een gedeelte (ongeveer een kwart) krijgt een maximale bouwhoogte van 9 meter, voor het overige geldt een maximale bouwhoogte van maximaal 5 meter.
- Rohofstraat 93: op het achterste gedeelte van het perceel is ten behoeve van een aan huis gebonden beroep de aanduiding 'kantoor' opgenomen.
- Rohofstraat 95: het bestemmingsvlak van de bestemming wonen is uitgebreid.
- Knoopshofte: de bestemming 'Leiding-riool' is opgenomen in verband met aanpassing van de referentietekening van de ligging van het riool.
- Hoek Veldkampsweg-Nieuwe Slightestraat: nadat het Bellavistaterrein onderdeel van het plangebied is geworden, is het vlak 'Leiding-riool' per abuis niet aangepast.
- Toevoeging bestemming 'Waarde- archeologische verwachting hoog' voor een gebied gelegen aan de Wierdensestraat, omdat voor dit deel van het plangebied op de recent vastgestelde archeologische waardenkaart een hoge archeologische verwachting is aangegeven.
- Het bestemmingsvlak waarvoor de bestemming 'Waarde-archeologische verwachting middelhoog' geldt is aangepast conform de recent vastgestelde archeologische waardenkaart. Het betreft het Bellavistaterrein.

*Toelichting*

- De archeologische waardenkaart is onlangs vastgesteld. Op basis daarvan geldt voor een deel van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hierop is de toelichting aangepast.
5. Het bestemmingsplan Rohof-Goossenmaat gewijzigd 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.BP00042-0401 met de bijbehorende bestanden en ondergrond, als vervat in DXF-bestand o\_BP00042-01.dxf;
  6. Geen exploitatieplan vast te stellen;
  7. De Inspectie Leefomgeving en Transport en Gedeputeerde Staten te verzoeken de termijn tot het geven van een reactieve aanwijzing te verkorten;

**Gedaan ter openbare vergadering van 11 juni 2013.**

de griffier,



**drs. C.M. Steenbergen**

de vicevoorzitter,



**ir. J.J. Stapel**

